

Medienmitteilung – Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 28. August 2024

Starke operative Ergebnisse mit höherem Gesamtertrag, EBITDA und operativer Marge – geringerer Nettoverlust aus der Neubewertung von Immobilien

- **Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis («like for like») legten um 4.3% auf USD 55,6 Mio. zu (H1 2023: USD 53,3 Mio.)**
- **Gesamteinnahmen verbesserten sich um 54.4% auf USD 34,6 Mio. (H1 2023: USD 22,4 Mio.)**
- **Betriebsgewinn (EBITDA): USD 30,7 Mio. (H1 2023: USD 27.9 million)**
- **Nettoverlust aus der Neubewertung von Immobilien: USD 32,7 Mio. (H1 2023: Netto-Verlust von USD 57,2 Mio.)**
- **Operative Marge ohne Neubewertung: 42,7% (H1 2023: 27,8%)**
- **Portfolio-Wert bei USD 1,257 Mrd. (Per Ende 2023: USD 1,300 Mrd.)**
- **Net Asset Value (NAV) je Aktie: USD 35.57 (per Ende 2023: USD 39.23)**

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 zeichnete sich eine Stabilisierung des US-Immobilienmarktes ab: Die Leitzinsen blieben konstant, die Versicherungsmärkte gewannen sowohl an Kapazität als auch an Preisstabilität und die Inflation ging stetig zurück. Varia US verfolgte im Berichtszeitraum weiterhin seine Strategie und erzielte starke operative Ergebnisse: Die Vermietungsquoten verbesserten sich, die Mieteinnahmen «like for like» stiegen wie in der Vergangenheit an, und die Bewertungen gingen auf vergleichbarer Basis seit Jahresbeginn leicht zurück, was eine deutliche Verbesserung im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 darstellt. Eine nicht-strategische Immobilie wurde im ersten Halbjahr 2024 verkauft und zwei weitere nach dem Berichtszeitraum, im Juli.

Patrick Richard, Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats von Varia US Properties, kommentierte: *«Diese Ergebnisse spiegeln den Beginn der Stabilisierung des US-Mehrfamilien-Immobilienmarktes wider. Der Fair-Value-Verlust ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 weniger signifikant, und unser Unternehmen zeigt weiterhin eine gute operative Leistung. Das Portfolio wird stärker, und seine Qualität verbessert sich durch den Verkauf nicht-strategischer Objekte weiter. Stoneweg, der Asset Manager von Varia US Properties, positioniert das Portfolio, um von der erwarteten Markterholung zu profitieren.»*

Finanzielle Entwicklung – höhere Mieteinnahmen auf «like for like»-Basis

Die Mieteinnahmen beliefen sich auf USD 56,3 Mio. (H1 2023: USD 67,0 Mio.) und die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis («like for like») stiegen um 4,3% auf USD 55,6 Mio. (H1 2023: USD 53,3 Mio.). Infolgedessen stieg der Gesamtertrag um USD 54,4% auf USD 34,6 Mio. (H1 2023: USD 22,4 Mio.). Varia US verzeichnete im Berichtszeitraum einen Fair-

Value-Verlust von USD 32,7 Mio. (H1 2023: Verlust von USD 57,2 Mio.), der einen realisierten Gewinn von USD 2,0 Mio. aus dem Verkauf von Immobilien beinhaltet (H1 2023: USD 5,8 Mio).

Die Gesamtbetriebskosten für das erste Halbjahr 2024 sanken auf USD 38,6 Mio. (H1 2023: USD 57,4 Mio.). Dieser Rückgang ist auf den geringeren Umfang des Portfolios und auf niedrigere Transaktionskosten zurückzuführen.

Das Unternehmen schloss die Berichtsperiode mit einem Verlust von USD 13,4 Mio. ab (H1 2023: Verlust von USD 46,9 Mio.), was einem Verlust pro Aktie von USD 1,33 entspricht (H1 2023: Verlust von USD 4,64 je Aktie). Dieses Ergebnis ist vor allem auf den Nettoverlust aus der Anpassung der beizulegenden Immobilien-Bewertungen zurückzuführen.

Portfolioentwicklung – Verbesserung der Qualität und des Bestands zahlt sich aus

Der Vermietungsgrad des Portfolios stieg im Durchschnitt auf 93,7% (92,2% zum 31. Dezember 2023). Die durchschnittliche Miete pro Wohneinheit stieg dank der Verbesserung der Portfolioqualität weiter an (wenn auch langsamer) und erreichte am Ende des Berichtszeitraums USD 1'241 pro Monat (USD 1'223 pro Monat per 31. Dezember 2023) bei einem durchschnittlichen Wert pro Einheit von USD 150'812 (Zum 31. Dezember 2023: USD 150'812).

Der Wert des von Colliers International bewerteten Immobilienportfolios sank bis zum 30. Juni 2024 auf USD 1,26 Mrd. (USD 1,30 Mrd zum 31. Dezember 2023). Auf vergleichbarer Basis entspricht dies einem leichten Rückgang von 1,8%. Die verbleibende Differenz ist auf den Verkauf der Immobilie «Beau Jardin» mit 182 Wohnungen in St. Louis (MO) zurückzuführen. Sie wurde im April 2017 erworben und sieben Jahre später verkauft, was zu einem Brutto-IRR für diese Investition von 13,6% und einem Bruttomultiple von 2,09x führte.

Zum 30. Juni 2024 waren vier weitere Veräußerungen anhängig, eine in Cleveland (OH), eine in der Nähe von Louisville (IN), eine in Kansas City (MO) und eine in Cummings (GA). Die Verkäufe der Objekte in Cleveland und Louisville wurden beide im Juli, kurz nach der Berichtsperiode, erfolgreich abgeschlossen.

Zum Ende des ersten Halbjahres 2024 bestand das Portfolio aus 30 Immobilien (Per 31. Dezember 2023: 31) mit insgesamt 8'336 Wohneinheiten (8'518 zum 31. Dezember 2023) in 13 US-Bundesstaaten.

ESG-Fortschritte – drittes GRESB-Rating anstehend

In der ersten Jahreshälfte 2024 hat Varia US erneut bedeutende Fortschritte bei der Umsetzung seiner Nachhaltigkeits-Initiativen gemacht. Das Unternehmen begann mit zwei Fitwel- und zwei BREEAM-Zertifizierungen und sicherte sich erfolgreich zwei ENERGY STAR® Performance-Zertifizierungen, wobei drei weitere Zertifizierungen derzeit in Arbeit sind. Varia US ist weiterhin auf dem besten Weg, die Anzahl der ENERGY STAR-Zertifizierungen,

die das Unternehmen bis 2023 erhalten hat, bis zum Ende dieses Jahres zu erreichen oder zu übertreffen.

Im dritten Jahr in Folge hat Varia US seine GRESB-Bewertung beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) eingereicht und damit sein Engagement für Transparenz und Nachhaltigkeit unter Beweis gestellt. Die Ergebnisse werden im Laufe des Jahres 2024 veröffentlicht und dürften die verstärkte Datenerfassung auf Ebene der einzelnen Wohneinheiten widerspiegeln, die in den letzten Jahren ein Schwerpunkt war. Darüber hinaus wird Stoneweg US im Namen von Varia US die ESG-Daten zum ersten Mal im Jahr 2024 (für das Kalenderjahr 2023) an das Carbon Disclosure Project (CDP) übermitteln. Eine wesentliche Grundlage dafür ist der in der ersten Jahreshälfte veröffentlichte Bericht über den Carbon Footprint des Varia US-Immobilienportfolios: Die «Carbon Footprint Analysis 2023» quantifiziert die Emissionen der Liegenschaften, legt eine Baseline für die Verfolgung künftiger Fortschritte fest, informiert über die Ressourcenallokation, setzt Ziele im Sinne der Science Based Target Initiative (SBTi) und erfüllt Berichtsanforderungen wie die des CDP.

Varia US hat nun eine Abdeckung von über 80% der Verbrauchsdaten seiner Immobilien und Wohnungen erreicht, was die Planung und Umsetzung weiterer Massnahmen zur Verbesserung der Gebäudeeffizienz erleichtern wird.

Ausblick

Patrick Richard schlussfolgerte: «Bis Ende 2024 dürfte sich der US-Immobilienmarkt trotz der Präsidentschaftswahlen im November weiter beleben. Es wird erwartet, dass mehr und mehr Transaktionsmöglichkeiten auf dem Markt auftauchen und die Bewertungen allmählich ansteigen. Das operative Geschäft dürfte stark bleiben, und das Portfolio wird sich weiterhin gut entwickeln. Varia US hat mit der Refinanzierung seiner im September 2025 fälligen Anleihe begonnen, und das Unternehmen ist gut positioniert, um bei einer Markterholung deutlich zu profitieren, die für nächstes Jahr erwartet wird.»

Finanzkennzahlen 1. Halbjahr 2024

In USD Mio.	Per 30. Juni 2024	Per 30. Juni 2023	Δ in %
Mieteinnahmen	56,3	67,0	-15,9
Nettoverlust aus Neubewertung von Immobilien	(32,7)	(57,2)	-42,8***
Gesamteinnahmen	34,6	22,4	54,4
Operative Marge (in %) ohne Neubewertung*	42,7%	27,8%	14,9
Operativer Verlust inkl. Neubewertung	(4,0)	(35,1)	-88,6***
EBITDA (Betriebsverlust abzüglich nicht realisierter Neubewertung)	30,7	27,9	10,1

EBITDA Marge (in %)	44,3%	32,7%	11,6
Netto-Verlust für die Periode	(13,4)	(46,9)	-71,4***
Normalisiertes operatives Betriebsergebnis (Funds from Operations FFO) (je Aktie)	6,2	7,9	-21,5
Gewinn pro Aktie (in USD)	-1,33	-4,64	-71,3***
Net Asset Value (NAV) pro Aktie (in USD – per 30. Juni 2024 und 31. Dezember 2023)	35,57	39,23	-9,3

* Berechnet als Betriebsgewinn/(-verlust) abzüglich Netto(verlust)/Gewinn aus der Neubewertung von Immobilien geteilt durch das Gesamteinkommen abzüglich vom Netto(verlust)/Gewinn aus der Neubewertung von Immobilien.

** Definiert als FFO abzüglich der Abschreibung von Fremdkapitalkosten, Versicherungserlöse, Wechselkurs(verlust)/-gewinn und anderer nicht zahlungswirksamer Positionen).

*** Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 verringerte sich der Verlust für das erste Halbjahr 2024, was eine Ertragssteigerung gegenüber der Vergleichsperiode darstellt.

Weitere Informationen

Der Halbjahresbericht 2024 und die Investorenpräsentation zum H1 2024 sowie eine deutschsprachige Zusammenfassung des Berichts stehen auf der Website des Unternehmens zum Download zur Verfügung: <https://variausproperties.com/investors/financial-statements/>.

Wichtige Termine

Q3 2024 Update 28. November 2024
 Geschäftsbericht 2024 31. März 2025
 Generalversammlung 2025: 30. April 2025
 Nächste vierteljährliche Dividende: 7. November 2024

Kontakt

Jürg Stähelin, IRF Reputation
 Telefon: +41 43 244 81 51, E-Mail: investors@variausproperties.com

Über Varia US Properties AG

Varia US Properties AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich im US-amerikanischen Mehrfamilienhaussektor mit Schwerpunkt auf dem Sekundär- und Tertiärmarkt tätig ist. Das 2015 gegründete Unternehmen erwirbt, hält, restrukturiert und repositioniert Immobilien in Metropolregionen der USA, um damit stabile Mieterträge und Wertzuwachs zu erzielen. Weitere Informationen: www.variausproperties.com

Rechtlicher Hinweis (in englischer Sprache)

This communication expressly or implicitly contains certain forward-looking statements concerning Varia US Properties AG and its business. Such statements involve certain known and unknown risks, uncertainties and other factors, which could cause the actual results, financial condition, performance or achievements of Varia US Properties AG to be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Varia US Properties AG is providing this communication as of this date and does not undertake to update any forward-looking statements contained herein as a result of new information, future events or otherwise.



Dies ist eine Übersetzung der englischen Medienmitteilung. Massgeblich ist die englische Fassung.