

Communiqué de presse – Annonce événementielle au sens de l’art. 53 RC

Zug, le 28 août 2024

Solides résultats opérationnels avec une augmentation du revenu total, de l'EBITDA et de la marge d'exploitation – diminution de la perte nette sur la réévaluation des biens immobiliers

- Revenus locatifs à périmètre constant («like for like») en hausse de 4.3% à USD 55,6 millions (S1 2023: USD 53,3 millions)
- Revenu total en hausse de 54.4% : USD 34,6 millions (S1 2023: USD 22,4 millions)
- EBITDA: USD 30,7 millions (S1 2023: USD 27,9 millions)
- Perte nette sur la réévaluation des biens immobiliers: USD 32,7 millions (S1 2023: perte nette de USD 57,2 millions)
- Marge d’exploitation sans réévaluation: 42,7% (S1 2023: 27,8%)
- Valeur du portefeuille à USD 1,257 milliard (fin 2023: USD 1,300 milliard)
- Net Asset Value (NAV) par action: USD 35,57 USD (fin 2023: USD 39,23 USD)

Les six premiers mois de 2024 ont vu le début d’une stabilisation du marché immobilier américain, les taux de la Fed restant constants, les marchés de l’assurance gagnant à la fois en capacité et en stabilité des prix, et l’inflation diminuant régulièrement. Varia US a poursuivi sa stratégie au cours de la période considérée et a obtenu d’excellents résultats opérationnels: Les taux d’occupation se sont améliorés, les revenus locatifs «like for like» ont augmenté conformément aux performances passées, et les valorisations ont légèrement diminué à périmètre constant depuis le début de l’année, ce qui constitue une amélioration significative par rapport au premier semestre 2023. Un immeuble non stratégique a été vendu au cours du premier semestre 2024 et deux autres après la période, en juillet.

Patrick Richard, membre exécutif du conseil d’administration de Varia US Properties, a commenté: *«Ces résultats reflètent le début de la stabilisation du marché immobilier résidentiel américain. La légère perte en valeur de marche est moins importante qu’au premier semestre 2023, et notre Société continue d’enregistrer de bonnes performances sur le plan opérationnel. Le portefeuille se renforce et sa qualité continue de s’améliorer grâce à la vente de propriétés non stratégiques. Stoneweg, le gestionnaire d’actifs de Varia US Properties, positionne le portefeuille de manière à bénéficier du rebond attendu du marché.»*

Développement financier – augmentation des revenus locatifs à périmètre constant

Les revenus locatifs se sont élevés à USD 56,3 millions (S1 2023: USD 67,0 millions) et les revenus locatifs à périmètre constant ont augmenté de 4,3% pour atteindre USD 55,6 millions (S1 2023: USD 53,3 millions). Varia US a subi une perte de valeur de marche de USD 32,7 millions au cours de la période considérée (S1 2023: perte de USD 57,2 millions), qui comprend un gain réalisé de USD 2,0 millions sur la vente de biens immobiliers (S1 2023:

USD 5,8 millions). En conséquence, le revenu total a augmenté de 54,4% pour atteindre USD 34,6 millions (S1 2023: USD 22,4 millions).

Le total des charges d'exploitation pour le premier semestre 2024 a diminué pour atteindre USD 38,6 millions (USD 57,4 millions pour la même période en 2023). Cette baisse est due à la réduction de la taille du portefeuille et à la diminution des coûts de transaction.

La Société a clôturé la période considérée avec une perte de USD 13,4 millions (S1 2023: perte de USD 46,9 millions), ce qui se traduit par une perte par action de USD 1,33 (S1 2023: perte de USD 4,64 par action). Cette performance résulte principalement de la perte nette liée à l'ajustement de la valeur de marche des immeubles.

Développement du portefeuille – l'amélioration de la qualité et de l'âge moyen des bâtiments porte ses fruits

Le taux d'occupation du portefeuille a atteint 93,7% en moyenne (92,2% au 31 décembre 2023). Le loyer moyen par unité a continué d'augmenter (mais à un rythme plus lent) grâce à l'amélioration de la qualité du portefeuille, atteignant USD 1'241 par mois à la fin de la période considérée (USD 1'223 par mois au 31 décembre 2023) pour une valeur moyenne par unité de USD 150'812 (USD 152'619 au 31 décembre 2023).

La valeur du portefeuille immobilier évaluée par Colliers International a diminué pour atteindre USD 1,26 milliard au 30 juin 2024 (USD 1,30 milliard au 31 décembre 2023). À périmètre constant, cela représente une légère baisse de 1,8%. La différence restante est due à la vente de l'immeuble «Beau Jardin» avec 182 unités situé à St. Louis (MO). Il a été acquis en avril 2017 et vendu sept ans plus tard, ce qui donne un IRR brut pour cet investissement de 13,6% et un multiple brut de 2,09x.

Au 30 juin 2024, quatre autres ventes étaient prévues, l'une à Cleveland (OH), l'autre à proximité de Louisville (IN), l'une à Kansas City (MO) et la dernière à Cummings (GA). Les ventes des propriétés de Cleveland et de Louisville ont toutes deux été clôturées avec succès en juillet, peu après la période de référence.

À la fin du premier semestre 2024, le portefeuille se composait de 30 propriétés (au 31 décembre 2023: 31), totalisant 8'336 unités (8'518 au 31 décembre 2023) dans 13 États américains.

Succès ESG – troisième notation GRESB à venir

Au cours du premier semestre 2024, Varia US a de nouveau réalisé des avancées significatives dans ses initiatives en matière d'ESG. La Société a entamé deux certifications Fitwel et deux certifications BREEAM et a obtenu avec succès deux certifications de performance ENERGY STAR®, trois autres certifications étant actuellement en cours. Varia US est en bonne voie pour atteindre ou dépasser le nombre de certifications ENERGY STAR reçues en 2023 d'ici la fin de l'année.

Pour la troisième année consécutive, Varia US a soumis les données de son portefeuille à GRESB («Global Real Estate Sustainability Benchmark»), démontrant ainsi son engagement continu en matière de transparence et de durabilité. Les résultats seront divulgués plus tard en 2024 et devraient refléter les efforts accrus de collecte de données au niveau des actifs qui ont été mis en place ces dernières années. En outre, Stoneweg US, au nom de Varia US, a répondu aux questions du «Carbon Disclosure Project» (CDP) pour la première fois en 2024 (couvrant l'année civile 2023). Le rapport publié au premier semestre de l'année sur l'empreinte carbone du portefeuille immobilier de Varia US constitue une base importante pour cette transparence accrue: l'«Analyse de l'empreinte carbone 2023» quantifie les émissions des propriétés, établit une base de référence pour suivre les progrès futurs, informe l'allocation des ressources, fixe des objectifs conformément à la «Science Based Target Initiative» (SBTi) et répond aux exigences en matière de rapports telles que celles du CDP.

Varia US a désormais atteint une couverture de plus de 80% des données de consommation des propriétés et des appartements, ce qui facilitera la planification et la mise en œuvre de nouvelles mesures visant à améliorer l'efficacité des bâtiments.

Perspectives

Patrick Richard conclut: «Jusqu'à la fin de 2024, le marché immobilier américain devrait continuer à se redynamiser en dépit de l'élection présidentielle de novembre. De plus en plus d'opportunités de transactions devraient apparaître sur le marché et les valorisations devraient commencer à se stabiliser à un rythme progressif. Les opérations devraient rester solides et le portefeuille continuer à afficher de bonnes performances. Varia US a entamé le processus de refinancement de son obligation à échéance de septembre 2025 et la société est bien positionnée pour bénéficier de manière significative de la reprise du marché, qui est attendue pour l'année prochaine.»

Principaux chiffres premier semestre 2024

(en USD)	Le 30 juin 2024	Le 30 juin 2023	Δ en %
Revenu locatif	56,3	67,0	-15,9
Perte net des ajustements de la valeur d'expertise des immeubles	(32,7)	(57,2)	-42,8***
Revenu total	34,6	22,4	54,4
Marge opérationnelle (en %), sans réévaluation	42,7%	27,8%	14,9
Perte d'exploitation, y compris réévaluation	(4,0)	(35,1)	-88,6***
EBITDA (bénéfice d'exploitation moins réévaluation non réalisée)	30,7	27,9	10,1
Marge d'EBITDA (en %)	44,3%	32,7%	11,6
Perte nette de la période	(13,4)	(46,9)	-71,4***

Fonds d'exploitation normalisés (par action)**	6,2	7,9	-21,5
Bénéfices par action (en USD)	-1,33	-4,64	-71,3***
Valeur liquidative nette par action (en USD, le 30 juin 2024 et le 31 décembre 2023)	35,57	39,23	-9,3

* Calculé comme le bénéfice/(perte) d'exploitation moins la (perte)/gain net sur la réévaluation des biens immobiliers, divisé par le revenu total moins la (perte)/gain net sur la réévaluation des biens immobiliers.

** Défini comme le FFO moins l'amortissement du coût de la dette, les indemnités d'assurance, les (pertes)/gains de change et autres éléments sans effet sur la trésorerie).

*** Par rapport au premier semestre 2023, la perte pour le premier semestre 2024 a diminué, ce qui représente une croissance des revenus par rapport à la période de comparaison.

Informations additionnelles

Le rapport semestriel 2024 de Varia US, la présentation aux investisseurs S1 2024, ainsi qu'une feuille résumant le rapport en allemand, peuvent être téléchargés sur le site web de la société: <https://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/>.

Agenda

Informations relatives au 3eme trimestre 2024	le 28 novembre 2024
Rapport Annuel 2024	le 31 mars 2025
l'AGA 2025	le 30 avril 2025
Prochain paiement de dividende trimestriel	le 7 novembre 2024

En cas de questions, veuillez vous adresser à:

Juerg Staehelin, IRF Reputation
Tél.: +41 43 244 81 51, E-mail: investors@variausproperties.com

À propos de Varia US Properties AG

Varia US Properties AG est une société immobilière basée en Suisse qui investit exclusivement dans des actifs dédiés au logement collectif aux États-Unis, et se concentre principalement sur les marchés secondaires et tertiaires. Créée en 2015, la société acquiert, détient, transforme et repositionne des propriétés immobilières situées en bordure des régions métropolitaines dans le but de générer des revenus locatifs et une augmentation de la valeur des actifs. Plus d'informations: www.variausproperties.com

Avis juridique (en anglais)

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.

Ceci est une traduction du communiqué de presse en anglais. La version anglaise fait foi.