

HALBJAHRESBERICHT

# 2024

(DEUTSCHE ZUSAMMENFASSUNG)



**VARIA**  
US PROPERTIES

---

# AKTIONÄRSBRIEF

Dies ist eine deutsche Übersetzung und Zusammenfassung des englischsprachigen Halbjahresberichts 2024 von Varia US Properties AG. Massgeblich ist der vollständige Halbjahresbericht 2024 in englischer Sprache.

# SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Wir dürfen Sie heute über ein operativ erfolgreiches erstes Halbjahr 2024 informieren. Varia US Properties konnte die wichtigsten Kennzahlen im Berichtszeitraum verbessern. Dazu gehören höhere Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis («like for like»), höhere Gesamteinnahmen, einen höheren Betriebsgewinn (EBITDA), eine höhere operative Marge sowie eine höhere Vermietungsquote. Gleichzeitig verzeichneten wir einen vergleichsweise geringeren Nettoverlust aus der Neubewertung unseres Immobilienportfolios und auch geringere Betriebskosten. Eine nicht-strategische Immobilie wurde im ersten Halbjahr 2024 verkauft und zwei weitere nach dem Berichtszeitraum, im Juli.

Diese erfolgreichen Ergebnisse spiegeln den Beginn der Stabilisierung des US-Multifamily Immobilienmarktes wider, den wir im ersten Halbjahr 2024 beobachtet haben: Die Leitzinsen blieben konstant, die Versicherungsmärkte gewannen sowohl an Kapazität als auch an Preisstabilität und die Inflation ging stetig zurück.

## Finanzielle Entwicklung

Die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis («like for like») stiegen um 4,3% auf USD 55.6 Mio. (1. Halbjahr 2023: USD 53.3 Mio.). Infolgedessen stieg der Gesamtertrag um 54.4 % auf USD 34.6 Mio. (1. Halbjahr 2023: USD 22.4 Mio.). Der Fair-Value-Verlust von USD 32.7 Mio. (1. Halbjahr 2023: Verlust von USD 57.2 Mio.) beinhaltet einen realisierten Gewinn von USD 2.0 Mio. aus dem erwähnten Verkauf einer Immobilie (1. Halbjahr 2023: Gewinn von USD 5.8 Mio.).

Die gesamten Betriebskosten für das erste Halbjahr 2024 sanken auf USD 38.6 Mio. USD (1. Halbjahr 2023: USD 57.4 Mio.); dieser Rückgang ist auf die geringere Portfoliogrösse sowie auf niedrigere Transaktionskosten zurückzuführen.

Für die vollständige Darstellung der Halbjahresrechnung 2024 verweisen wir gerne auf unseren Halbjahresbericht in englischer Sprache, der auf unserer Website zur Verfügung steht.

## Portfolio-Entwicklung

Die Vermietungsquote des Portfolios stieg auf durchschnittlich 93.7% an (92.2% per 31. Dezember 2023). Die durchschnittliche Miete pro Wohnung 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). Dies bei einem durchschnittlichen Wert pro Wohnung von USD 150'812 (USD 152'619 zum 31. Dezember 2023).

Der Wert des von Colliers International bewerteten, gesamten Immobilienportfolios von Varia US sank per 30. Juni 2024 leicht auf USD 1,26 Mrd. (USD 1,30 Mrd. zum 31. Dezember 2023). Auf vergleichbarer Basis entspricht dies einem Rückgang von 1.8%. Die verbleibende Differenz ist auf den Verkauf der Liegenschaft «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 dieser Investition von 13.6% und einem Bruttomultiple von 2.09x führte.

Per 30. Juni 2024 waren vier weitere geplante Immobilienverkäufe hängig: eine in Cleveland (OH), eine in der Nähe von Louisville (IN), eine in Kansas City (MO), und eine in Cummings (GA). Die beiden Objekte in Cleveland und Louisville konnten im Juli, kurz nach Ende der Berichtsperiode, erfolgreich veräussert werden. Die restlichen zwei Verkäufe sollen bis Ende 2024 abgeschlossen werden. Qualität, Klimaresistenz und Jahrgang des gesamten Portfolios konnten damit auch in diesem Jahr nochmals verbessert werden.

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

### ESG-Fortschritte

In der ersten Hälfte 2024 hat Varia US erneut grosse Fortschritte bei der Umsetzung seiner ESG-Initiativen gemacht. Das Unternehmen begann mit zwei Fitwel- und zwei BREEAM-Zertifizierungen und sicherte sich erfolgreich zwei ENERGY STAR® -Performance-Zertifizierungen; drei weitere Zertifizierungen sind derzeit in Arbeit.

Im dritten Jahr in Folge hat Varia US seine Daten bei 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 Immobilien widerspiegeln, die in den letzten Jahren ein Schwerpunkt war.

Darüber hinaus wird Varia US seine ESG-Daten zum ersten Mal im Jahr 2024 (für das Kalenderjahr 2023) an das Carbon Disclosure Project (CDP) übermitteln. Signifikante Basis dafür bildet der im ersten Halbjahr veröffentlichte Bericht über den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck des

Immobilien-Portfolios von Varia US: Die [«Carbon Footprint Analysis 2023»](#) quantifiziert die Emissionen der Immobilien, legt eine Basislinie für die Verfolgung zukünftiger Fortschritte fest, informiert über die Ressourcenzuweisung, setzt Ziele im Einklang mit der Science Based Target Initiative (SBTi) und erfüllt Berichtsanforderungen wie die von CDP.

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

### Ausblick

Bis Ende 2024 dürfte sich der US-Immobilienmarkt trotz der Präsidentschaftswahlen im November weiter erholen. Es wird erwartet, dass immer mehr Transaktions-Gelegenheiten auf dem Markt auftauchen und dass sich die Bewertungen allmählich wieder erhöhen. Die langsame Abwertung des US-Dollars gegenüber dem Schweizer Franken wird sich wahrscheinlich weiterhin auf die Performance des Unternehmens in ihrer Basiswährung auswirken, aber das Geschäft dürfte stark bleiben, und das Portfolio wird sich weiterhin gut entwickeln. Varia US ist gut positioniert, um bei einer Markterholung im Jahr 2025 deutlich zu profitieren.

**Manuel Leuthold**  
Präsident  
des Verwaltungsrates

**Jaume Sabater Martos**  
Vize-Präsident  
des Verwaltungsrates

**Patrick Richard**  
Delegierter  
des Verwaltungsrates

# KENNZAHLEN

per 30. Juni 2024

## MIET-EINNAHMEN

30. Juni 2023: USD 67,0 Millionen

USD  
Millionen **56,3**

## FAIR VALUE PORTFOLIO-ANPASSUNG

30. Juni 2023: USD -57,2 Millionen

USD  
Millionen **-32,7**

## EBITDA\*

30. Juni 2023: USD 27,9 Millionen

USD  
Millionen **30,7**

## VERLUST FÜR DIE PERIODE

30. Juni 2023: USD -46,9 Millionen

USD  
Millionen **-13,4**

## OPERATIVER VERLUST\*\*

30. Juni 2023: USD -35,1 Millionen

USD  
Millionen **-4,0**

## OPERATIVES BETRIEBS-ERGEBNIS (FUNDS FROM OPERATIONS FFO)

30. Juni 2023: USD 6,3 Millionen

USD  
Millionen **11,8**

## VERLUST PRO AKTIE

30. Juni 2023: USD -4,64

USD **-1,33**

## NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE

31. Dezember 2023: USD 39,23

USD **35,57**

## FFO PRO AKTIE\*\*\*

30. Juni 2023: USD 0,62

USD **1,17**

\* Definiert als Betriebsergebnis abzüglich nicht realisierter Neubewertungen.

\*\* Inklusive Neubewertungen

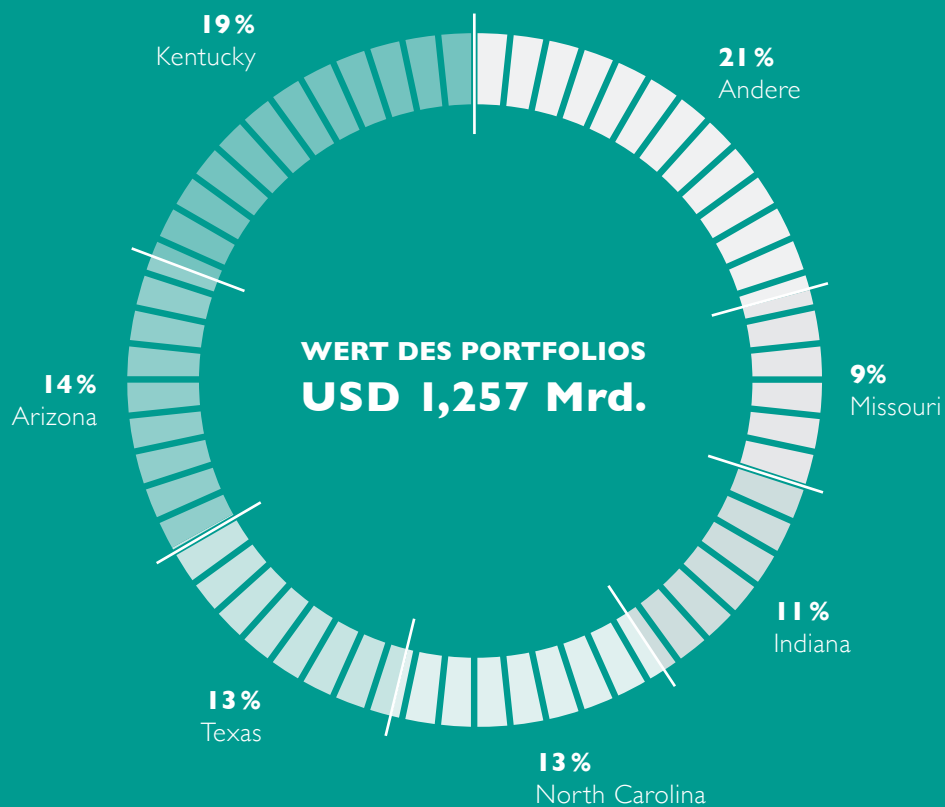
\*\*\* FFO = Funds From Operations, definiert als Nettogewinn ohne den Gewinn aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert und die Transaktionskosten, steuerwirksam.

---

# PORTFOLIOÜBERSICHT

per 30. Juni 2024

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG



# PORTFOLIOÜBERSICHT

per 30. Juni 2024

## PORTFOLIO- WERT\*\*

31. Dezember 2023:  
USD 1,460 Milliarden

USD  
Milliarden **1,257**

## ANZAHL LIEGEN- SCHAFTEN

31. Dezember 2023: 31

**30**

## ANZAHL WOHNUNGEN

31. Dezember 2023: 8'518

**8'336**

## MONATSMIETE\*

31. Dezember 2023: USD 1,223

USD **1,241**

## BELEIHUNGS- QUOTE

31. Dezember 2023: 64,2%

**65,7%**

## POTENZIELLES BRUTTO- EINKOMMEN\*\*

31. Dezember 2023: USD 141,8  
Millionen

USD  
Millionen **141,4**

## DURSCHNITT- LICHER MARKT- WERT PRO WOHNUNG

31. Dezember 2023: USD 152'619

USD **150'812**

## VERMIETUNGS- STAND

31. Dezember 2023: 92,2 %

**93,7%**

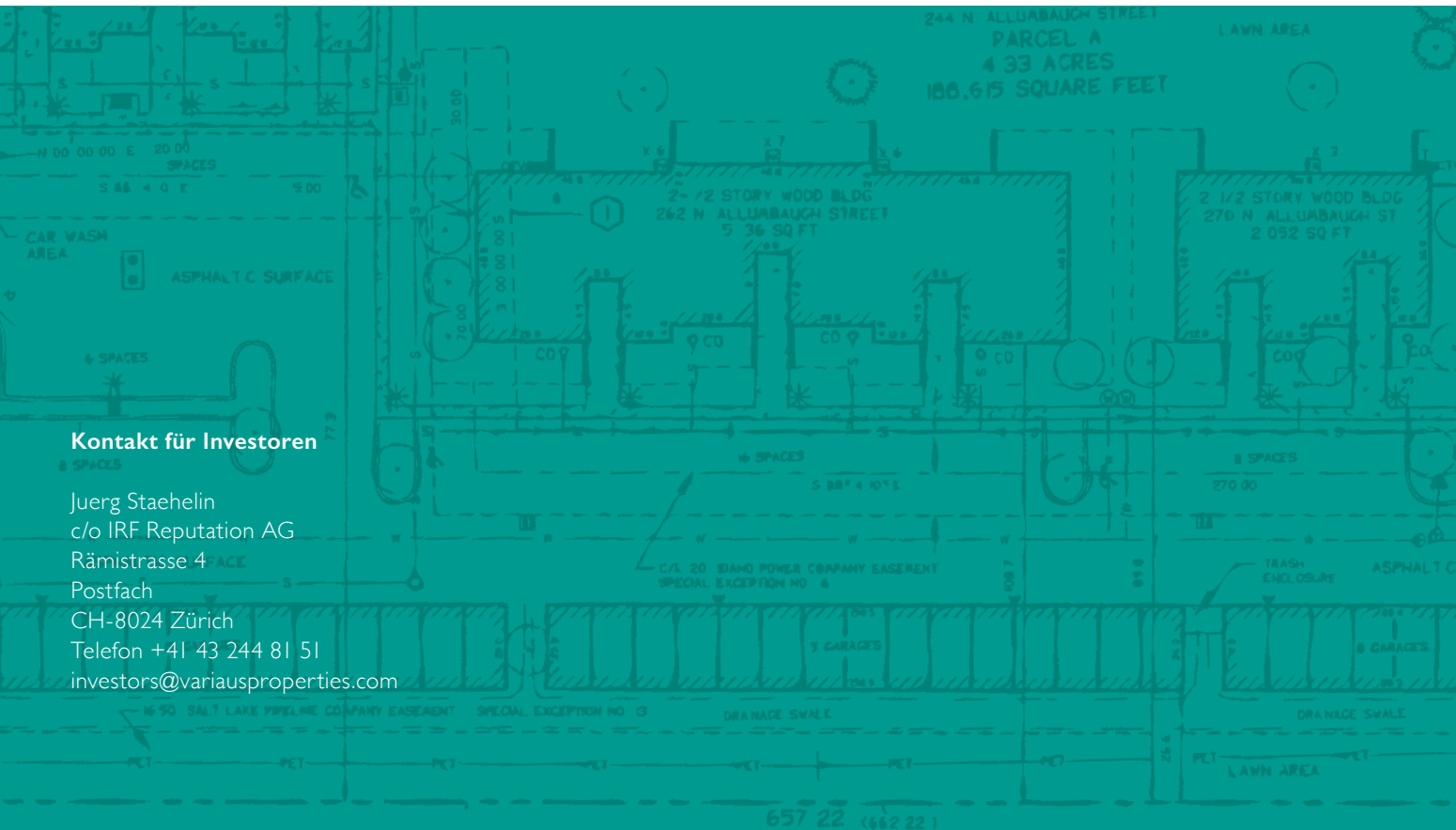
## EFFEKTIVES BRUTTO- EINKOMMEN\*\*

31. Dezember 2023: USD 132,7  
Millionen

USD  
Millionen **132,4**

\* Im Durchschnitt und pro Wohnung, gemäss Colliers International.

\*\* Gemäss Colliers International.



**Kontakt für Investoren**

Juerg Staehelin  
c/o IRF Reputation AG  
Rämistrasse 4  
Postfach  
CH-8024 Zürich  
Telefon +41 43 244 81 51  
[investors@variausproperties.com](mailto:investors@variausproperties.com)

**VARIA US PROPERTIES AG**

Gubelstrasse 19  
6300 Zug  
Telefon +41 22 552 40 30  
[info@variausproperties.com](mailto:info@variausproperties.com)  
[variausproperties.com](http://variausproperties.com)