

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

Zug, le 28 novembre 2024

La stabilisation attendue du marché est confirmée: Varia US Properties a renoué avec un résultat positif au cours des trois derniers mois. Au 3ème trimestre 2024, la société a également enregistré une hausse des revenus locatifs, une amélioration de la marge d’exploitation, une hausse de l’EBITDA et une augmentation de la marge d’EBITDA

- La valeur nette d’inventaire est restée stable au cours des trois derniers mois, à USD 35.57 par action
- La valorisation du portefeuille à périmètre constant est en hausse de 1.6% par rapport au 30 juin 2024, à USD 1.194 milliard
- Le résultat par action est en hausse à USD 0.1 d’un trimestre sur l’autre (contre une perte de USD 0.6 pour les trois mois se terminant le 30 juin 2024)
- Les revenus locatifs à périmètre constant («like for like») ont augmenté de 3.7% à USD 77.1 millions (T3 2023: USD 74.3 millions)
- La marge d’exploitation (hors réévaluation des biens immobiliers) s’est améliorée de 8.7% à 38.3% (T3 2023: 29.6%)
- L’EBITDA (résultat opérationnel moins réévaluation non réalisée) a augmenté de 21.0% à USD 39.4 millions (T3 2023: USD 32.6 millions)
- La marge d’EBITDA a augmenté de 10.4% pour atteindre 39.2% (T3 2023: 28.8%)
- Le loyer mensuel par unité a augmenté de 2.0% à USD 1’248 (USD 1’223 au 31 décembre 2023)
- Le taux d’occupation a légèrement augmenté de 0.6% pour atteindre 92.8% (92.2% au 31 décembre 2023)

Patrick Richard, membre exécutif du conseil d’administration de Varia US Properties, a dit: *«Nous avons retrouvé un meilleur environnement de marché. Comme au cours des trimestres précédents, Varia US Properties a continué à améliorer ses résultats opérationnels et ses performances. Pour la première fois depuis près de deux ans, les valorisations commencent à s’améliorer et les taux de capitalisation se compriment légèrement. L’inflation a continué à décélérer. L’incertitude entourant l’élection présidentielle américaine s’est dissipée après un processus de vote ordonné, alors que l’impact total de l’élection sur le marché de l’immobilier commercial reste à voir. Dans l’ensemble, le marché et le paysage macroéconomique semblent s’améliorer, et le conseil d’administration est convaincu que la société est bien placée pour profiter de ce rebond».*

Pour les neuf premiers mois de 2024, les loyers à périmètre constant ont augmenté de 3.7%, soit USD 2.8 millions, par rapport aux neuf premiers mois de 2023. La marge d’exploitation hors réévaluation s’est améliorée au cours de la même période pour atteindre 38.3% (T3 2023:

29.6%). L'EBITDA est plus élevé à USD 39.4 millions (USD 32.6 millions pour les neuf premiers mois de 2023) et la marge d'EBITDA a augmenté à 39.2% (28.8% en T3 2023).

Suite à la vente de quatre immeubles du portefeuille au cours des neuf premiers mois de l'année, la valeur du portefeuille a diminué, passant de USD 1.300 milliard au 31 décembre 2023 à USD 1.194 milliard au 30 septembre 2024. Cependant, analysée à périmètre constant, la valeur du portefeuille n'a diminué que de USD 4.1 millions, soit 0.3%, par rapport à la fin de l'année 2023, ce qui laisse penser que le marché a peut-être atteint son point le plus bas, comme l'indique le rapport semestriel 2024. Le taux d'occupation est en hausse à 92.8% (au 31 décembre 2023: 92.2%) et le loyer moyen par unité et par mois à périmètre constant a augmenté à USD 1'248 (contre USD 1'226 à la fin de 2023).

En ce qui concerne le développement durable, Varia US a obtenu 4 étoiles et 87 points (2023: 83 points) pour sa troisième évaluation par Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), se classant ainsi au troisième rang de son groupe de pairs, composé de onze grandes sociétés multifamiliales et REITs américains cotés en bourse. Cet excellent résultat démontre la capacité de la société à communiquer sur la base de données réelles, ainsi que son leadership évident en matière d'initiatives de développement durable.

Commentant les activités en cours et le potentiel futur, Patrick Richard a déclaré: *«À l'approche de 2025, le sentiment du marché est plus positif et les incertitudes politiques ont été réduites. Varia US poursuivra sa stratégie d'amélioration de la qualité de son portefeuille. Elle prévoit de vendre régulièrement des biens plus anciens au cours des prochains mois et des prochaines années et de commencer à acquérir des appartements plus récents et mieux positionnés. C'est là que nous trouverons des opportunités de valeur future. Au fur et à mesure que des opportunités se présentent dans notre pipeline, nous nous réjouissons de cultiver la croissance organique et l'amélioration, à la fois quantitative et qualitative, de notre société en 2025 et au-delà».*

Principaux chiffres 3ème trimestre 2024

(non audité)	jan-sept 2024 (en USD)	jan - sept 2023 (en USD)	Δ en %
Revenus locatifs	82.9 millions	95.7 millions	(13.4)
Revenus locatifs à périmètre constant («like for like»)*	77.1 millions	74.3 millions	3.7
Revenu total réalisé (revenu total moins évaluation non réalisée)	100.5 millions	112.9 millions	(11.0)
Perte nette sur la réévaluation des biens immobiliers	(23.6) millions	(120.0) millions	(80.4)**
Réévaluation des biens immobiliers à l'identique («like for like»)*	(25.1) millions	(119.2) millions	(79.0)**
Revenu total/(perte)	75.4 millions	(5.8) millions	(1397.0)**

Charges d'exploitation	61.0 millions	80.3 millions	(24.0)
EBITDA (perte d'exploitation moins réévaluation non réalisée)	39.4 millions	32.6 millions	21.0
Perte pour la période	(12.5) million	(91.9) million	(86.4)**
	Au 30 sept 2024	Au 31 déc 2023	
Propriétés	27	31	(12.9)
Unités en date du	7'728	8'518	(9.3)
Valeur du portefeuille	1.194 milliard	1.300 milliard	(8.2)
Loyer mensuel par logement pour le mois complet se terminant le	USD 1'248	USD 1'223	2.0
Taux d'occupation en date du	92.8%	92.2%	0.6

* «Like for like»: Les actifs détenus pendant les périodes complètes du T3 2024 et du T3 2023 sont comparés à l'identique.

** Par rapport au T3 2023, la perte du T3 2024 a diminué, ce qui représente une croissance du revenu par rapport à la période de comparaison.

Note: Certains montants ci-dessus peuvent ne pas s'additionner en raison des arrondis.

Le rapport du 3ème trimestre 2024 de Varia US Properties (en anglais) peut être téléchargé sur le site Web de la société à l'adresse <https://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/>.

Agenda

Rapport Annuel 2024 le 31 mars 2025

AGA Ordinaire 2025 le 30 avril 2025

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.