

Medienmitteilung – Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 28. November 2024

Erwartete Marktstabilisierung bestätigt: Varia US Properties hat in den letzten drei Monaten wieder ein positives Ergebnis erzielt. Zudem erreichte das Unternehmen im 3. Quartal höhere Mieteinnahmen, eine verbesserte operative Marge, ein höheres EBITDA sowie eine höhere EBITDA-Marge

- **Der Nettoinventarwert blieb in den letzten drei Monaten mit USD 35.57 pro Aktie stabil**
- **Die Portfolio-Bewertung auf vergleichbarer Basis ist im Vergleich zum 30. Juni 2024 um 1.6% auf USD 1.194 Mrd. gestiegen**
- **Der Gewinn pro Aktie stieg im Quartalsvergleich auf ein positives Ergebnis von USD 0.1 (im Vergleich zu einem Verlust von USD 0.6 USD in den drei Monaten bis zum 30. Juni 2024)**
- **Die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis («like for like») stiegen im Jahresverlauf um 3.7% auf USD 77.1 Mio. (Q3 2023: USD 74.3 Mio.)**
- **Die operative Marge (ohne Immobilien-Neubewertungen) verbesserte sich um 8.7% auf 38.3% (Q3 2023: 29.6%)**
- **Das EBITDA (operatives Ergebnis abzüglich nicht realisierter Neubewertung) stieg um 21.0% auf USD 39.4 Mio. (Q3 2023: USD 32.6 Mio.)**
- **Die EBITDA-Marge stieg um 10.4% auf 39.2% (Q3 2023: 28.8%)**
- **Die monatliche Miete pro Wohnung stieg um 2.0% auf USD 1'248 (USD 1'223 per 31. Dezember 2023)**
- **Die Vermietungsquote erhöhte sich leicht um 0.6% auf 92.8% (92.2% per 31. Dezember 2023)**

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrates von Varia US Properties, sagte: «Wir befinden uns wieder in einem besseren Marktumfeld. Wie in den vorangegangenen Quartalen hat Varia US Properties seine operativen Ergebnisse und Leistungen weiter verbessert. Zum ersten Mal seit fast zwei Jahren beginnen sich die Bewertungen zu verbessern, und die Kapitalisierungsraten sind leicht rückläufig. Die Inflation hat sich weiter verlangsamt. Die Unsicherheit im Zusammenhang mit den US-Präsidentenwahlen hat sich nach einem geordneten Wahlprozess gelegt, während die vollen Auswirkungen der Wahl auf den kommerziellen Immobilienmarkt noch abzuwarten sind. Alles in allem scheinen sich der Markt und das makroökonomische Umfeld zu verbessern, und der Verwaltungsrat ist zuversichtlich, dass das Unternehmen gut positioniert ist, um von der Erholung zu profitieren».

In den ersten neun Monaten des Jahres 2024 sind die Mieten auf vergleichbarer Basis um 3.7% oder USD 2.8 Mio. im Vergleich zu den ersten neun Monaten im 2023 gestiegen. Die operative Marge ohne Neubewertung hat sich in den ersten neun Monaten des Jahres auf 38.3% verbessert (29.6% im gleichen Zeitraum 2023). Das EBITDA ist mit USD 39.4 Mio.

höher (gleicher Zeitraum 2023: USD 32.6 Mio.) und die EBITDA-Marge stieg auf 39.2% (Vorjahresperiode: 28.8%).

Nach dem Verkauf von vier Immobilien in den ersten neun Monaten des Jahres sank der Portfoliowert von USD 1.300 Mrd. per 31. Dezember 2023 auf USD 1.194 Mrd. zum 30. September 2024. Bei einer Analyse auf vergleichbarer Basis ist der Wert des Portfolios im Vergleich zum Jahresende 2023 lediglich um USD 4.1 Mio. oder 0.3% gesunken; dies deutet darauf hin, dass der Markt, wie bereits im Halbjahresbericht 2024 erwartet, seinen Tiefpunkt erreicht haben könnte. Die Vermietungsquote ist auf 92.8% gestiegen (per 31. Dezember 2023: 92.2%), und die durchschnittliche Monatsmiete pro Wohnung auf vergleichbarer Basis ist auf USD 1'248 gestiegen (gegenüber USD 1'226 zum Jahresende 2023).

Was die Nachhaltigkeit betrifft, so hat Varia US bei der dritten Zertifizierung durch den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) 4 Sterne und 87 Punkte (2023: 83 Punkte) erreicht und damit den dritten Platz in der Vergleichsgruppe belegt, die sich aus elf grossen börsenkotierten US-Mehrfamilienunternehmen und Real Estate Investment Trusts (REITs) zusammensetzt. Dieses hervorragende Ergebnis zeigt die Fähigkeit des Unternehmens, über aktuelle Daten zu berichten, sowie seine klare Führungsrolle bei Nachhaltigkeitsinitiativen.

Patrick Richard kommentierte das laufende Geschäft und künftige Potenzial wie folgt: *«Während wir uns dem Jahr 2025 nähern, ist die Marktstimmung positiver und die politischen Unsicherheiten haben sich verringert. Varia US wird die Strategie zur Verbesserung der Qualität seines Portfolios fortsetzen. Das Unternehmen geht davon aus, dass es in den nächsten Monaten und Jahren regelmässig ältere Immobilien verkaufen und neuere, besser positionierte Immobilien erwerben wird. Hier werden wir Möglichkeiten für zukünftige Wertsteigerungen finden. Wenn sich in unserer Pipeline Gelegenheiten ergeben, freuen wir uns darauf, organisches Wachstum und Verbesserungen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht für unser Unternehmen im Jahr 2025 und darüber hinaus zu erzielen».*

Finanzkennzahlen Q3 2024

(unauditiert)	Jan – Sept 2024 (in USD)	Jan – Sept 2023 (in USD)	Δ in %
Mieteinnahmen	82.9 Mio.	95.7 Mio.	(13.4)
Mieteinnahmen «like for like»*	77.1 Mio.	74.3 Mio.	3.7
Realisierter Gesamtertrag (Gesamtertrag abzüglich der nicht realisierten Bewertungen)	100.5 Mio.	112.9 Mio.	(11.0)
Nettoverlust aus Neubewertungen von Immobilien	(23.6) Mio.	(120.0) Mio.	(80.4)**
Neubewertung von Immobilien «like for like»*	(25.1) Mio.	(119.2) Mio.	(79.0)**
Gesamtertrag/(Verlust)	75.4 Mio.	(5.8) Mio.	(1397.0)**

Betriebsaufwand	61.0 Mio.	80.3 Mio.	(24.0)
EBITDA (Betriebsverlust abzüglich nicht realisierter Neubewertungen)	39.4 Mio.	32.6 Mio.	21.0
Netto-Verlust für die Periode	(12.5) Mio.	(91.9) Mio.	(86.4)**
	Per 30. Sept 2024	Per 31. Dez 2023	
Immobilien	27	31	(12.9)
Wohnungen (zum Stichtag)	7'728	8'518	(9.3)
Wert des Portfolios	1.194 Mrd.	1.300 Mrd.	(8.2)
Monatsmiete pro Wohnung für den vollen Monat (bis zum Stichtag)	USD 1'248	USD 1'223	2.0
Vermietungsquote (zum Stichtag)	92.8%	92.2%	0.6

* «Like for like» vergleicht Vermögenswerte, die über den gesamten Zeitraum von Q3 2024 und Q3 2023 gehalten wurden.

** Im Vergleich zu Q3 2023 verringerte sich der Verlust für Q3 2024, was eine Ertragssteigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum darstellt.

Hinweis: Aufgrund von Rundungen addieren sich die obigen Beträge möglicherweise nicht immer.

Der Bericht zum 3. Quartal 2024 von Varia US Properties steht (in englischer Sprache) auf der Unternehmens-Website unter <https://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/> zum Download bereit.

Wichtige Termine

Geschäftsbericht 2024 31. März 2025
Ordentliche jährliche Generalversammlung 2025 30. April 2025

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.