

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

Zoug, le 31 mars 2026

En 2025, Varia US Properties a enregistré une hausse de ses revenus locatifs sur une base comparable ainsi qu’un taux de location toujours élevé et stable

- **Le total des revenus locatifs a baissé de 9.4% pour s’établir à USD 98,3 millions en raison de la réduction globale du portefeuille immobilier**
- **Les revenus locatifs à périmètre constant («like for like») ont augmenté de 3.1% pour atteindre USD 91.5 millions, grâce à une gestion locative rigoureuse et à une forte demande en logements locatifs**
- **Le taux de location est resté stable à 93.2% (2024: 93.7%)**
- **La vente stratégique de cinq biens du portefeuille a rapporté USD 122.9 millions et généré un TRI de 6.3%**
- **La valeur totale du portefeuille a légèrement reculé à USD 1.046 milliard (2024: USD 1.194 milliard)**
- **La qualité des logements et des biens immobiliers a encore été améliorée au cours de l’exercice, notamment grâce à l’installation de panneaux solaires et à des mesures d’entretien ciblées**
- **La valeur liquidative (NAV) s’est établie à USD 31.91 par action, soit un niveau légèrement inférieur à celui de l’année précédente (USD 35.13)**
- **Le bénéfice par action (EPS) se trouvait à USD -3.14 (2024: USD -1.73)**
- **La société recherche un partenaire stratégique pour une coentreprise afin de recapitaliser son portefeuille actuel et d’apporter des capitaux supplémentaires importants pour soutenir sa croissance**

Manuel Leuthold, président du conseil d’administration de Varia US Properties, dit: *«2025 a été une nouvelle année dynamique pour le marché immobilier américain, mais les fondamentaux du segment des immeubles collectifs se sont une fois de plus révélés solides, ce qui se reflète également dans les résultats de Varia US pour 2025. Tout au long de l’exercice, le gestionnaire d’actifs de la société, Stoneweg, a continué de se concentrer sur l’excellence opérationnelle et la mise en œuvre réussie des ventes immobilières prévues par Varia US, ce qui a permis le remboursement de l’emprunt obligataire de CHF 50 millions ainsi que le financement d’améliorations des immobilisations non discrétionnaires et de certaines améliorations discrétionnaires. De plus, nous avons créé de la valeur ajoutée pour les investisseurs grâce à la vente stratégique de cinq biens immobiliers. Ces mesures ont encore renforcé la qualité et la compétitivité à long terme du portefeuille et, par conséquent, la situation financière de la société».*

Après avoir mené à bien les initiatives définies en 2024 et 2025 visant à réduire l’endettement global de Varia US Properties et à améliorer la qualité globale de son portefeuille, la Société est bien placée pour renouer avec la croissance au cours du prochain cycle de marché. Sur le

plan stratégique, l'accent a été déplacé du rendement vers la croissance, Varia US anticipant une dynamique favorable du marché des logements collectifs, tant au niveau microéconomique que macroéconomique, au cours des prochaines années. Afin de créer une valeur maximale pour les actionnaires, d'améliorer le bilan et de générer des liquidités, la Société a fait appel à un cabinet de conseil de premier plan spécialisé dans les marchés de capitaux pour trouver un partenaire stratégique de coentreprise de premier plan afin de recapitaliser le portefeuille existant et d'apporter un capital de croissance supplémentaire significatif. Compte tenu de la décote actuelle du cours de l'action par rapport à la valeur liquidative, Varia US Properties considère qu'il s'agit de la stratégie optimale pour rattraper cette décote et, à terme, cristalliser la valeur maximale pour les actionnaires.

L'année 2025 s'est révélée être une période de transition pour le secteur immobilier, marquée par une évolution des conditions macroéconomiques et les premiers signes d'un rééquilibrage du marché. Alors que les taux d'intérêt sont restés supérieurs aux normes à long terme pendant une grande partie de l'année, les perspectives ont commencé à s'améliorer vers la fin de l'année, à mesure que l'inflation se modérait et que les banques centrales laissaient entrevoir un retour progressif à la normalisation de leur politique monétaire en 2026. Le sentiment des investisseurs s'est renforcé en conséquence, soutenu par la stabilisation des valorisations immobilières sur les principaux marchés multifamiliaux américains. Le carnet de commandes dans le secteur de la construction a continué de se contracter, les mises en chantier s'inscrivant bien en deçà des moyennes historiques – une dynamique qui devrait resserrer l'offre et renforcer les fondamentaux de la croissance des loyers à moyen terme.

Développement financier: une solidité persistante au niveau opérationnel

Les résultats financiers pour 2025 témoignent de la solidité persistante de l'activité opérationnelle de l'entreprise dans une phase difficile du cycle immobilier. Le chiffre d'affaires total, hors perte nette liée à l'ajustement à la valeur de marché, a reculé à USD 81.5 millions (2024: USD 93.8 millions). Les revenus locatifs sur une base comparable ont toutefois augmenté de 3.1% pour atteindre USD 91.5 millions (2024: USD 88.7 millions), et le revenu net d'exploitation (Net Operating Income, NOI) au niveau du portefeuille a progressé de 4.4% sur une base comparable.

Les charges d'exploitation totales ont baissé à USD 77.2 millions (2024: USD 80.3 millions). Les frais financiers totaux ont augmenté à USD 47.1 millions (2024: USD 37.0 millions), en raison de l'appréciation du franc suisse par rapport au dollar américain, qui a entraîné en 2025 une perte de change de USD 8.1 millions (2024: gain de change de USD 4.6 millions). Parallèlement, les charges d'intérêts ont diminué suite à la cession de cinq biens immobiliers et au remboursement des hypothèques correspondantes.

Le flux de trésorerie normalisé provenant des activités d'exploitation (Funds From Operations, FFO) a reculé en 2025 pour s'établir à USD 9.7 millions (contre USD 10.9 millions en 2024), car il exclut l'impact des gains de change, des remboursements de prêts et des produits

d'assurance. La perte totale pour la période considérée s'est élevée à USD 31.8 millions de dollars (contre une perte de USD 17.5 millions en 2024). En conséquence, la valeur nette d'inventaire (Net Asset Value, NAV) par action s'élevait à USD 31.91 à la fin de la période sous revue (2024: USD 35.13) et le bénéfice par action (Earnings per Share, EPS) à USD -3.14 USD (2024: USD -1.73).

Développement du portefeuille: plus petit, mais de meilleure qualité

En 2025, la société a poursuivi sa stratégie visant à améliorer la qualité du portefeuille et à réduire les risques liés à l'emplacement et à l'âge des biens, en vendant cinq immeubles totalisant 1'166 appartements pour un montant total de USD 122,9 millions, avec un taux de rendement interne (Internal Rate of Return, IRR) de 6.3%. La vente de ces biens plus anciens a fait passer l'âge moyen du portefeuille à 1992 au cours de l'exercice sous revue (contre 1990 l'année précédente). De plus, la vente de biens nécessitant davantage de capitaux permettra de réduire les futurs coûts d'entretien et de réparation.

Fin 2025, le portefeuille comprenait 22 biens immobiliers répartis dans neuf États (2024: 27 biens immobiliers dans onze États). D'un point de vue géographique et sur la base des estimations établies par Colliers, les concentrations les plus importantes se situent dans le Kentucky (21%), en Arizona (17%), en North Carolina (15%) et au Texas (15%).

Selon Colliers, la valeur totale du portefeuille s'élevait à USD 1.046 milliard au 31 décembre 2025 (2024: USD 1.194 milliard). Le taux de location est resté stable à 93.2% (2024: USD 93.7%).

Assemblée générale 2026: maintien d'une solide assise financière

Compte tenu des objectifs de l'entreprise, des conditions de marché incertaines et des résultats de l'exercice 2025, le conseil d'administration de Varia US Properties ne proposera pas de distribution de dividendes pour l'exercice 2025 lors de l'assemblée générale 2026. Le conseil d'administration a l'intention de maintenir une situation de trésorerie solide afin de permettre le financement d'améliorations des immobilisations non discrétionnaires, le remboursement d'un emprunt à court terme (CHF 25 millions) et la croissance visée par de nouvelles acquisitions immobilières. Le conseil d'administration continuera toutefois de surveiller la trésorerie de la société et réexaminera, le cas échéant, la décision relative au versement d'un dividende.

Chiffres clés 2025

En USD	Au 31 déc. 2025	Au 31 déc. 2024	Δ en %
Recettes totales	81.5 millions	93.8 millions	(13.1)*
Coûts d'exploitation totaux	77.2 millions	80.3 millions	(3.7)
Perte nette	(31.8) millions	(17.5) millions	81.3
Bénéfice par action	(3.14)	(1.73)	81.5
Total des actifs	1'077.3 millions	1'253.8 millions	(14.1)
Total des passifs	754.3 millions	898.1 millions	(19.1)

Capitaux propres	323.1 millions	355.8 millions	(10.1)
------------------	-----------------------	----------------	--------

* Le total des recettes a affiché des bénéfices et des pertes en 2024, ainsi que des recettes/bénéfices en baisse en 2025, ce qui représente une diminution des recettes par rapport à 2024. Cette augmentation des pertes est représentée par une variation en pourcentage négative.

Le tableau suivant présente un aperçu des autres indicateurs financiers que l'entreprise juge pertinents pour évaluer sa situation financière actuelle. Un calcul détaillé figure dans la section «Alternative Performance Measures» du rapport annuel 2025 (pages 109-111).

En USD millions	Au 31 déc. 2025	Au 31 déc. 2024	Δ en %
Revenus locatifs	98.3	108.6	(9.4)
Chiffre d'affaires locatif à périmètre constant («like for like»)	91.5	88.7	3.1
Perte nette liée à la réévaluation des biens immobiliers	(34.0)	(35.6)	(4.6)*
Marge opérationnelle hors réévaluation des biens immobiliers (en %)**	33.1	38.0	(4.9)
Résultat d'exploitation, réévaluation comprise	4.2	13.5	(68.8)***
EBITDA (résultat d'exploitation hors réévaluations non réalisées)	32.1	50.7	(36.7)
Marge EBITDA (en %)	29.3	38.7	(9.4)
Flux de trésorerie normalisés provenant des activités d'exploitation, Funds From Operations (FFO, nets des charges d'intérêts, des produits d'assurance, des gains ou pertes de change et des autres éléments sans incidence sur la trésorerie)	9.7	10.9	(10.7)
Valeur nette d'inventaire (VNI) par action (en USD)	31.91	35.13	(9.2)

* Par rapport à 2024, la perte pour 2025 a augmenté, ce qui signifie une baisse des revenus par rapport à l'année de référence.

** Calculé comme le résultat d'exploitation moins le produit net de la réévaluation des biens immobiliers, divisé par le produit total moins le produit net de la réévaluation des biens immobiliers.

*** Le résultat d'exploitation comprend, en 2024, des gains réalisés sur les réévaluations ainsi que des pertes, et, en 2025, des revenus/gains en baisse, ce qui représente une baisse des revenus par rapport à l'année précédente. Cette augmentation de la perte est représentée par une variation en pourcentage négative.

Perspectives 2026: retour à une croissance disciplinée

Matthew Levy, Managing Partners America chez Stoneweg, le gestionnaire d'actifs externe de Varia US Properties, dit: «*Nous restons confiants quant au positionnement de Varia US Properties alors que le marché continue de se réorienter, et nous voyons des opportunités significatives se présenter au cours des prochains trimestres. En 2026, nous poursuivrons le repositionnement stratégique du portefeuille en cédant des actifs plus anciens et plus gourmands en capitaux, et en utilisant le produit de ces ventes pour réduire l'endettement de la société via le remboursement du prêt à court terme, ainsi que pour investir de manière stratégique, principalement dans des investissements non discrétionnaires, afin de renforcer le portefeuille existant. Une fois ces priorités atteintes, nous nous réjouissons de supporter Varia US avec une croissance rigoureuse grâce à l'acquisition de biens immobiliers de meilleure qualité et axés sur la croissance.*».

Informations complémentaires

Le rapport annuel 2025 et une présentation aux investisseurs sont disponibles sur le site web de Varia US à l'adresse <https://variausproperties.com/investors/financial-statements/>.

Dates clés

Assemblée générale 2026	30 avril 2026
Informations relatives au 1 ^e trimestre 2026	28 mai 2026
Résultats semestriels 2026	31 août 2026
Informations relatives au 3 ^e trimestre 2026	30 novembre 2026
Rapport annuel 2026	31 mars 2027
Assemblée générale 2027	30 avril 2027

Contact

Jürg Stähelin, 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.

Il s'agit d'une traduction du communiqué de presse en anglais. La version anglaise fait foi.