

Medienmitteilung – Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 28. Mai 2026

Starker operativer Start für Varia US Properties im 2026

- **Das Unternehmen hat durch den Verkauf von drei Immobilien mit älterem Baujahr eine weitere Optimierung seines Portfolios erreicht**
- **Infolgedessen stieg das Betriebsergebnis einschliesslich Neubewertung auf einen Gewinn von USD 2.2 Mio. im ersten Quartal 2026 (Q1 2025: Verlust von USD 0.3 Mio.)**
- **Auf vergleichbarer Basis blieben sowohl die Mieteinnahmen als auch die Vermietungsquote stabil**

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrates von Varia US Properties, erklärte: *«Unser Unternehmen hat im ersten Quartal 2026 weitere bedeutende Fortschritte bei der Umsetzung seiner strategischen Ziele erzielt. Zu diesen Zielen gehören die Optimierung des Portfolios durch den Verkauf von Immobilien älteren Baujahrs, die Freisetzung von Kapital aus Objekten mit hohem laufendem Instandhaltungs-Aufwand sowie die Verbesserung des langfristigen Wachstumsprofils von Varia US».*

Dementsprechend schloss Varia US in der Berichtsperiode die Veräusserung von drei älteren Objekten mit einem durchschnittlichem Baujahr 1977 ab. Infolgedessen stieg das Betriebsergebnis einschliesslich Neubewertung im ersten Quartal 2026 auf einen Gewinn von USD 2.2 Mio. (Q1 2025: Verlust von USD 0.3 Mio.). Das normalisierte EBITDA sank auf USD 5.6 Mio. (Q1 2025: USD 8.7 Mio.), was in erster Linie auf die geringere Grösse des Portfolios bei relativ fixen Unternehmenskosten zurückzuführen ist. Das operative Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit (Funds From Operations, FFO) blieb im ersten Quartal 2026 mit USD 2.0 Mio. relativ konstant (Q1 2025: USD 2.1 Mio.). Die erwähnten Immobilienverkäufe trugen auch zu einem Rückgang der Betriebskosten um 3.4 % auf USD 20.5 Mio. für die drei Monate bis zum 31. März 2026 bei (USD 21.3 Mio. im Q1 2025).

Die Finanzierungskosten sanken im ersten Quartal 2026 auf USD 11.0 Mio. gegenüber USD 12.1 Mio. im ersten Quartal 2025, was auf die Rückzahlung des Bonds (VARN21) in Höhe von CHF 50.0 Mio. zurückzuführen ist; dies hat auch das Fremdwährungsrisiko des Unternehmens bei Krediten in CHF erheblich reduziert. Zudem wurden im Zusammenhang mit den drei Immobilien-Veräusserungen in der Berichtsperiode hochverzinsliche Immobilienkredite zurückgezahlt, wodurch sich der gewichtete durchschnittliche Zinssatz für die verbleibenden Immobilien auf etwa 4.36% verringerte (was deutlich unter den aktuellen Marktzinsen liegt). Insgesamt und unter Berücksichtigung eines Ertragssteuer-Vorteils von USD 2.4 Mio. (Q1 2025: USD 3.0 Mio.) schloss das Unternehmen den Berichtszeitraum mit einem Verlust von USD 6.3 Mio. ab (Q1 2025: Verlust von USD 9.5 Mio.).

Varia US stärkte die Bilanz im ersten Quartal 2026 durch die Teilrückzahlung des kurzfristigen Darlehens in Höhe von CHF 19.5 Mio. Kurz nach der Berichtsperiode wurden die verbleibenden CHF 5.5 Mio. dieses kurzfristigen Darlehens aus den Erlösen zweier weiterer strategischer Veräusserungen zurückgezahlt. Die erste Transaktion wurde Ende April abgeschlossen, und die zweite Transaktion wird voraussichtlich heute, am 28. Mai 2026, abgeschlossen.

Auf Portfolio-Ebene stieg der Nettobetriebsertrag auf vergleichbarer Basis im ersten Quartal 2026 um 4.6% auf USD 12.4 Mio. (Q1 2025: USD 11.9 Mio.), was in erster Linie auf erhebliche Einsparungen bei den Versicherungskosten zurückzuführen ist – was sich wiederum positiv auf die Immobilien-Performance im weiteren Verlauf des Jahres 2026 auswirken wird – sowie auf ein moderates Wachstum der Gesamteinnahmen. Die monatliche Miete pro Wohnung auf vergleichbarer Basis stieg von USD 1'292 per Dezember 2025 auf USD 1'300 per März 2026. Die Vermietungsquote auf vergleichbarer Basis blieb mit 90% relativ stabil (Q1 2025: 91%). Der gesamte Portfoliowert sank aufgrund der drei Veräusserungen im Quartal von USD 1.046 Mrd. USD auf USD 947.2 Mio., während der Portfoliowert auf vergleichbarer Basis im Vergleich zum Dezember 2025 relativ konstant blieb.

Ausblick

Der US-amerikanische Markt für Mehrfamilienhäuser zeigte im ersten Quartal 2026 weiterhin Anzeichen einer Erholung, während er sich in einer längeren Phase der Normalisierung befand. Dies folgt auf mehrere Jahre mit reger Bautätigkeit und makroökonomischer Volatilität. Anhaltende Herausforderungen hinsichtlich der Erschwinglichkeit von Wohneigentum stützen die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere in den Segmenten für Wohnungen für Arbeitnehmende, in denen Varia US Properties vertreten ist. Zwar wird erwartet, dass das kurzfristige Mietwachstum in den meisten Märkten insgesamt moderat bleibt, doch rechnet das Unternehmen im Laufe des Jahres 2026 mit einer allmählichen Verbesserung. Dabei zeichnet sich für 2027 ein stärkeres und nachhaltigeres Mietwachstum abzeichnen, sobald der Angebotsdruck nachlässt. Varia US ist dank der geografischen Vielfalt seines Portfolios gut positioniert, um von diesem Trend zu profitieren.

Operativ wird Varia US auch weiterhin nicht-diskretionäre Investitionen im bestehenden Portfolio priorisieren, um die Qualität der Immobilien zu erhalten und eine langfristige Cashflow-Generierung zu sichern, während gleichzeitig die Vorbereitungen für ausgewählte wertsteigernde Investitionen im Laufe dieses Jahres vorangetrieben werden. Das Unternehmen geht davon aus, dass die hohe Vermietungsdynamik, die der typischen saisonalen Entwicklung im Sommer entspricht, die Geschäftsentwicklung in der zweiten Jahreshälfte und bis ins Jahr 2027 hinein weiter stützen wird.

Wie bereits angekündigt, strebt das Unternehmen derzeit eine Rekapitalisierung an, um eine wertsteigernde Expansion zu unterstützen. Der Prozess stösst auf grosses Interesse bei einer Vielzahl potenzieller Kapitalpartner, wodurch Varia US in einer ausgezeichneten Position ist, um einen vorteilhaften Weg in die Zukunft zu sichern und der Abschluss des Prozesses noch vor Jahresende erwartet wird.

Matthew Levy, Managing Partner Americas bei Stoneweg, dem externen Vermögensverwalter von Varia US Properties, kommentierte: *«„Dank eines solideren Basisportfolios, einer geringeren Verschuldung und einer verbesserten finanziellen Flexibilität ist Varia US gut aufgestellt, um wieder auf Wachstumskurs zu kommen, sobald die Transaktionsaktivität zunimmt und sich die Fundamentaldaten weiter festigen. Varia US strebt an, diesen Übergang noch vor einer umfassenderen Rückkehr zum Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage am Markt zu vollziehen».*

Finanzkennzahlen Q1 2026

(unauditiert)	Q1 2026 (in USD)	Q1 2025 (in USD)	Δ%
Gesamteinnahmen	22.7 Mio.	20.9 Mio.	8.7
Gesamtbetriebskosten	20.5 Mio.	21.3 Mio.	(3.4)
Verlust für das Quartal	(6.4) Mio.	(9.5) Mio.	(32.9)*
Gewinn pro Aktie	(0.63)	(0.94)	(33.0)*
	Per 31. März 2026	Per 31. Dez 2025	
Gesamtes Umlaufvermögen	76.8 Mio.	178.8 Mio.	(57.1)
Gesamtes Anlagevermögen	896.5 Mio.	898.5 Mio.	(0.2)
Gesamte kurzfristige Verbindlichkeiten	63.9 Mio.	160.3 Mio.	(60.1)
Gesamte langfristige Verbindlichkeiten	592.5 Mio.	593.9 Mio.	(0.2)
Eigenkapital	316.8 Mio.	323.1 Mio.	(1.9)

* Im Vergleich zum ersten Quartal 2025 ist der Verlust im ersten Quartal 2026 zurückgegangen, was ein Ergebniswachstum gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet.

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

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht über die weiteren Finanzkennzahlen, die das Unternehmen für die Beurteilung seiner aktuellen Finanzlage als relevant erachtet. Eine detaillierte Berechnung finden sich im Abschnitt «Alternative Performance Measures» des Berichts zum ersten Quartal 2026 (Seiten 28-30).

(unauditiert)	Q1 2026 (in USD)	Q1 2025 (in USD)	Δ%
Mieteinnahmen	22.3 Mio.	25.7 Mio.	(13.1)
Mieteinnahmen «like for like»*	20.3 Mio.	20.2 Mio.	0.4
EBITDA (Betriebsgewinn abzüglich nicht realisierter Neubewertungen)	5.8 Mio.	8.7 Mio.	(33.0)
	Per 31. März 2026	Per 31. Dez 2025	
Immobilien	19	22	(13.6)
Wohnungen (zum Stichtag)	5'769	6'571	(12.2)
Wert des Portfolios	947.2 Mio.	1.046 Mrd.	(9.5)

Monatsmiete pro Einheit für den vollen Monat	USD 1'300	USD 1'277	1.8
Vermietungsquote (zum Stichtag)	92.7%	93.2%	(0.5)

* «Like for like» vergleicht Vermögenswerte, die über den gesamten Zeitraum von Q1 2026 und Q1 2025 gehalten wurden.
Hinweis: Aufgrund von Rundungen addieren sich die obigen Beträge möglicherweise nicht immer.

Der Bericht zum 1. Quartal 2026 von Varia US Properties steht (in englischer Sprache) auf der Website des Unternehmens unter <https://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/> zum Download bereit.

Wichtige Termine

Halbjahresbericht 2026	31. August 2026
Q3 2026 Update	30. November 2026
Geschäftsbericht 2026	31. März 2027

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.