

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

Zug, le 28 août 2025

Varia US Properties réalise des progrès significatifs au premier semestre 2025

- **Le revenu total a presque doublé, atteignant USD 65.9 millions (1er semestre 2024: USD 34.6 millions)**
- **Les revenus locatifs à périmètre constant («like for like») ont augmenté 3.6% pour atteindre USD 49.4 millions (1er semestre 2024: USD 47.7 millions)**
- **Gain net sur la réévaluation des propriétés: USD 6.4 millions (S1 2024: perte nette de USD 32.7 millions)**
- **Bénéfice d'exploitation: USD 25.5 millions (S1 2024: perte de USD 4.0 millions)**
- **La valeur du portefeuille est restée stable à USD 1.143 milliards (fin 2024: USD 1.194 milliards)**
- **Le taux d'occupation a légèrement augmenté pour atteindre 94.3% (fin 2024: 93.7%)**
- **La valeur nette d'inventaire par action est restée stable à USD 34.79 (fin 2024: USD 35.15 USD)**

Varia US Properties revient sur un premier semestre 2025 couronné de succès, au cours duquel la société a enregistré des hausses et des améliorations significatives de divers indicateurs financiers et de portefeuille. Parmi ceux-ci, on peut notamment citer un revenu total presque doublé, une croissance des revenus locatifs à périmètre constant, l'atteinte d'un résultat opérationnel net et une baisse de près de 80% de la perte nette pour la période sous revue. En outre, la société a réalisé pour la première fois depuis le troisième trimestre 2022 un gain net sur la réévaluation de ses propriétés. De plus, Varia US a atteint de nouveau un taux d'occupation plus élevé et enregistré une valeur stable de son portefeuille.

Ces bons résultats ont été obtenus malgré des conditions de marché difficiles, notamment sur les marchés des capitaux et en matière de liquidité des transactions. Cependant, la conviction à long terme de la société quant aux fondamentaux du logement multifamilial reste intacte, soutenue par une demande persistante, une offre structurellement insuffisante et des contraintes d'accessibilité financière sur le marché immobilier résidentiel.

Matthew Levy, Managing Director US de Stoneweg, le gestionnaire d'actifs externe de Varia US Properties, a déclaré: *«L'augmentation des revenus locatifs vient étayer notre stratégie visant à améliorer continuellement la qualité de notre portefeuille. Nous poursuivrons cette stratégie tout en continuant à céder les biens immobiliers non stratégiques de notre portefeuille. Cela nous place dans une position solide pour tirer immédiatement parti de la reprise globale du marché américain des immeubles multifamiliaux».*

Faits saillants financiers

Au premier semestre 2025, Varia US Properties a continué de bénéficier d'une augmentation des revenus locatifs à périmètre constant («like for like»), qui ont progressé de 3.6% par rapport à la période comparative, tandis que le total des revenus locatifs a diminué de 9.5% pour s'établir à USD 51.0 millions (premier semestre 2024: USD 56.3 millions) en raison de la diminution du nombre de propriétés. Pour la première fois depuis de nombreuses périodes, la société a de nouveau enregistré un gain net sur la réévaluation des propriétés de USD 6,4 millions pour le semestre clos à la fin juin 2025 (30 juin 2024: perte nette de USD 32.7 millions).

Le total des charges d'exploitation pour le premier semestre 2025 a légèrement augmenté pour atteindre USD 40.3 millions (USD 38.6 millions pour la période comparative de 2024). Cette hausse s'explique par une augmentation de USD 1.9 millions des coûts liés aux réparations, à l'entretien et aux remplacements mineurs, principalement pour les réparations de bâtiments anciens concernant les revêtements de sol, la plomberie, le chauffage, la ventilation et la climatisation, ainsi que pour les coûts de rotation et autres travaux d'entretien nécessaires. En outre, les coûts de transaction ont été plus élevés en raison de la cession de trois propriétés au cours de la période considérée.

Les coûts de financement ont augmenté au premier semestre 2025, passant de USD 16.3 millions à USD 27.7 millions, principalement en raison d'une perte nette de change de USD 7.8 millions (premier semestre 2024: gain de USD 4.4 millions). Cette évolution s'explique principalement par l'impact de l'affaiblissement du dollar américain par rapport au franc suisse et ses répercussions sur l'emprunt obligataire de 50 millions de francs suisses arrivant à échéance en octobre 2025.

Le résultat net d'exploitation et l'EBITDA ont globalement affiché une tendance à la baisse au cours du premier semestre en raison de la taille réduite du portefeuille. Toutefois, le résultat d'exploitation net (Net Operating Income, NOI) a augmenté de manière notable au deuxième trimestre 2025 par rapport au premier trimestre 2025, grâce à la hausse des revenus locatifs et à la baisse des coûts d'assurance. L'EBITDA a diminué au premier trimestre 2025 en raison d'une augmentation des remplacements mineurs dans les immeubles anciens. Cette tendance s'est poursuivie au deuxième trimestre, pour les mêmes raisons, mais a été en partie compensée par une hausse des remplacements mineurs.

Au cours du premier semestre 2025, une perte de USD 2.8 millions a été enregistrée (premier semestre 2024: perte de USD 13,4 millions). Malgré cette perte nette, la société a réalisé un bénéfice de USD 6.7 millions au deuxième trimestre 2025 après prise en compte des coûts de financement et des impôts sur le revenu (deuxième trimestre 2024: perte de USD 6.4 millions).

Développement du portefeuille

Au cours des six premiers mois de 2025, la société a vendu trois propriétés comprenant 608 unités au total à Memphis (Tennessee), Shawnee (Kansas) et Bellevue (Nebraska) pour un produit brut total de USD 62.4 millions. Un taux de rendement interne (Internal Return Rate, IRR) brut estimé à 14.6% et un multiple brut de 1.63x ont été réalisés sur la cession des trois propriétés. Ces cessions stratégiques reflètent la stratégie de la société visant à améliorer la qualité de son portefeuille et à réduire les coûts d'exploitation liés aux actifs plus anciens. En outre, ces ventes ont facilité le retrait de marchés où de nouveaux développements ont intensifié la concurrence et contribué à l'augmentation des taux d'inoccupation.

Ces ventes ont entraîné une baisse de 4.3% de la valeur totale du portefeuille, tandis que la valeur immobilière à périmètre constant a augmenté de 1.1% pour atteindre USD 1.143 milliards au 30 juin 2025, contre USD 1.130 milliards à la fin décembre 2024.

Le taux d'occupation physique a légèrement augmenté, passant de 93.7% à la fin de 2024 à 94.3%. Le loyer mensuel moyen par unité s'est établi à USD 1'266, contre USD 1'250 dollars.

À la fin du premier semestre 2025, le portefeuille comprenait 24 propriétés, totalisant 7'120 unités réparties dans dix États américains, reflétant une présence régionale équilibrée et diversifiée.

Réalizations en matière d'ESG

Au cours du premier semestre 2025, la société a lancé deux certifications BREEAM, obtenu quatre certifications de performance ENERGY STAR® et sollicité pour la première fois deux certifications IREM Certified Sustainable Property (CSP). Ces certifications, délivrées par des organismes tiers indépendants, permettent à Varia US Properties d'accéder à des instruments de financement durables tout en renforçant l'attractivité de son portefeuille. Cela a un impact positif sur les taux de capitalisation et la liquidité.

Varia US Properties prévoit d'obtenir sa quatrième évaluation GRESB consécutive en septembre et sa deuxième notation CDP en décembre 2025.

Des résultats encourageants sont également visibles dans le domaine social: la satisfaction des résidents de ses propriétés reste élevée. Sur la base de 2'670 évaluations, la société a obtenu une note de satisfaction globale de 3.93 en juillet 2025, ce qui est proche de l'indice de référence Kingsley.

Perspectives

Le conseil d'administration de Varia US Properties continuera d'évaluer toutes les options concernant le financement sous-jacent de la société, par exemple en ce qui concerne la gestion de son portefeuille de facilités de crédit Fannie Mae & Freddie Mac, qui s'est avérée très efficace. Le conseil d'administration continue également d'évaluer les possibilités

de fournir des ressources supplémentaires à la société afin d'améliorer sa capacité à renforcer ses performances et, à terme, à développer son portefeuille lorsque des opportunités intéressantes se présenteront.

Varia US Properties détient actuellement une obligation publique de CHF 50 millions qui arrive à échéance le 7 octobre 2025. Jusqu'à présent, la société est restée flexible dans son approche concernant le remboursement intégral ou le refinancement partiel ou total de l'obligation. Le conseil d'administration évalue actuellement toutes les options qui s'offrent à lui afin de trouver la solution de financement à long terme la plus optimale pour la société.

Comme indiqué précédemment, le conseil d'administration a proposé que la société renonce au versement de dividendes trimestriels. Le conseil d'administration évaluera les résultats annuels, la liquidité et la stratégie de la société afin de déterminer s'il est approprié de proposer un dividende lors de l'Assemblée Générale Annuelle de la société en 2026.

Matthew Levy, Managing Director US de Stoneweg, le gestionnaire d'actifs externe de Varia US Properties, a conclu: «*Tout au long de l'année, Varia US Properties prévoit que le marché immobilier multifamilial américain continuera à voir s'améliorer ses fondamentaux sous-jacents. Ces améliorations seront favorisées par la stabilisation et la baisse éventuelle des taux d'intérêt dans leur ensemble, ainsi que par la forte demande résidentielle qui continuera d'absorber une offre réduite. Au cours de cette période de dynamique positive du marché, Varia US Properties cherchera à renforcer la performance opérationnelle de ses propriétés actuelles et s'efforcera d'améliorer ses résultats pour le reste de l'année 2025 et au-delà. La société se concentrera principalement sur l'amélioration opérationnelle détaillée de chaque propriété de son portefeuille afin d'augmenter les marges d'exploitation sur site et d'améliorer le résultat net d'exploitation*».

Principaux chiffres premier semestre 2025

En USD	Au 30 juin 2025	Au 30 juin 2024	Δ%
Total des revenus	65.9 millions	34.6 millions	90.6
Total des charges d'exploitation	40.3 millions	38.6 millions	4.6
Perte net	(2.8) millions	(13.4) millions	(79.0)*
Bénéfice par action	(0.28)	(1.33)	(78.9)*
	Au 30 juin 2025	Au 31 décembre 2024	
Total de l'actif	1.205 milliards	1.253 milliards	(3.9)
Total du passif	852.7 millions	898.0 millions	(5.0)
Total des capitaux propres	352.3 millions	355.8 millions	(1.0)

* Par rapport au T2 2024, la perte du T2 2025 a diminué, ce qui représente une croissance du résultat par rapport à la période comparative.

Le tableau suivant fournit un aperçu des autres chiffres financiers que la société juge pertinents pour évaluer sa performance financière actuelle. Un calcul détaillé figure dans la section «Alternative Performance Measures» du rapport semestriel 2025 (pages 34 à 36).

En USD million	Au 30 juin 2025	Au 30 juin 2024	Δ%
Revenus locatifs	51.0	56.3	(9.5)
Revenus locatifs à périmètre constant	49.4	47.7	3.6
Gain (perte) net(te) sur réévaluation des biens immobiliers	6.4	(32.7)	(119.6)*
Marge d'exploitation (en %) hors réévaluation**	32.2%	42.7%	(10.5)
Résultat d'exploitation (perte) incluant la réévaluation	25.5	(4.0)	(740.0)*
EBITDA (résultat d'exploitation hors réévaluation non réalisée)	17.8	30.7	(41.9)
Marge EBITDA (en %)	30.7%	44.3%	(13.6)
Perte nette	(2.8)	(13.4)	(79.0)***
Fonds provenant des activités d'exploitation normalisés (FFO)****	4.8	6.2	(23.2)
Bénéfice par action (en USD)	(0.28)	(1.33)	(78.9)***
Valeur nette d'inventaire par action (en USD)*****	34.79	35.13	(1.0)

* Ces chiffres présentent une perte en 2024 et un gain en 2025, ce qui représente une croissance du revenu par rapport à l'année précédente. Cette diminution de la perte est représentée par un pourcentage négatif.

** Calculé comme la perte d'exploitation moins la perte nette sur la réévaluation des propriétés, divisé par le revenu total moins la perte nette sur la réévaluation des propriétés.

*** Par rapport au T2 2024, la perte du T2 2025 a diminué, ce qui représente une croissance des revenus par rapport à la période comparative.

**** FFO moins amortissement du coût de la dette, produits d'assurance, gains/pertes de change et autres éléments hors trésorerie).

***** Au 30 juin 2025 at au 31 décembre 2024.

Le rapport semestriel 2025 de Varia US et la présentation aux investisseurs du premier semestre 2025 (tous deux en anglais) ainsi qu'une brochure résumant le rapport en allemand peuvent être téléchargés sur le site Internet de la société à l'adresse <https://variausproperties.com/investors/financial-statements/>.

Agenda

Informations relatives au 3 ^e trimestre 2025	le 27 novembre 2025
Rapport Annuel 2025	le 31 mars 2026
Assemblée Générale Annuelle 2026	le 30 avril 2025

Contact

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.