

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

Zug, le 28 mai 2026

Varia US Properties démarre l’année 2026 sur de bonnes bases opérationnelles

- **La société a poursuivi l’optimisation de son portefeuille en cédant trois biens immobiliers plus anciens**
- **En conséquence, le résultat d’exploitation, réévaluation comprise, s’est amélioré pour atteindre un bénéfice de USD 2.2 millions au premier trimestre 2026 (T1 2025: perte de USD 0.3 million)**
- **À périmètre constant, le taux d’occupation et les revenus locatifs sont restés stables**

Manuel Leuthold, président du conseil d’administration de Varia US Properties, a déclaré: *«Notre société a continué à réaliser des progrès significatifs dans la poursuite de ses objectifs stratégiques au cours du premier trimestre 2026. Ces objectifs comprennent l’optimisation du portefeuille par la vente de biens immobiliers d’une certaine ancienneté, la libération de capitaux liés à des actifs nécessitant des dépenses courantes élevées, ainsi que l’amélioration du profil de croissance à long terme de Varia US».*

En conséquence, Varia US a finalisé la cession de trois immobiliers plus anciens, dont l’âge moyen remonte à 1977, au premier trimestre 2026. Le résultat d’exploitation, réévaluation comprise, s’est ainsi élevé à un bénéfice de USD 2.2 millions au premier trimestre 2026 (contre une perte de USD 0.3 million au premier trimestre 2025). L’EBITDA normalisé a diminué pour s’établir à USD 5.6 millions (T1 2025: USD 8.7 millions), principalement en raison de la réduction de la taille du portefeuille et des coûts de gestion relativement fixes. Les flux de trésorerie normalisés provenant de l’exploitation (Funds From Operations, FFO) sont restés relativement stables à USD 2.0 millions au cours du premier trimestre 2026 (T1 2025: USD 2.1 millions). Les ventes de biens immobiliers précédemment mentionnées ont également contribué à une baisse de 3.4% des charges d’exploitation totales, qui s’établissent à USD 20.5 millions pour le trimestre clos le 31 mars 2026 (USD 21.3 millions au T1 2025).

Le total des coûts de financement a diminué pour s’établir à USD 11.0 millions au T1 2026, contre USD 12.1 millions au T1 2025, en raison du remboursement de l’obligation de CHF 50.0 millions (VAR21), qui a considérablement réduit l’exposition de la société au risque de change sur ses emprunts en francs suisses. De plus, la dette immobilière à taux d’intérêt plus élevé a été remboursée parallèlement aux trois cessions réalisées au cours du premier trimestre, ce qui a ramené le taux d’intérêt moyen pondéré sur l’ensemble des biens immobiliers restants à environ 4.36%, soit un niveau bien inférieur aux taux actuels du marché. Au total, et après prise en compte d’un avantage fiscal de USD 2.4 millions (T1 2025: USD 3.0 millions), la société a clôturé la période sous revue avec une perte de USD 6.3 millions (T1 2025: perte de USD 9.5 millions).

Varia US a renforcé son bilan au cours du T1 2026 grâce au remboursement partiel de CHF 19.5 millions sur le prêt à court terme. Peu après la période considérée, les CHF 5.5 millions restants de ce prêt à court terme ont été remboursés grâce au produit de deux cessions stratégiques supplémentaires. La première opération a été conclue fin avril, et la seconde devrait l'être aujourd'hui, le 28 mai 2026.

Au niveau des biens immobiliers, le résultat d'exploitation net à périmètre constant a augmenté de 4.6% pour atteindre USD 12.4 millions au premier trimestre 2026 (T1 2025: USD 11.9 millions), principalement grâce à d'importantes économies sur les assurances qui bénéficieront à la performance des biens immobiliers tout au long du reste de l'année 2026, parallèlement à une croissance modérée du chiffre d'affaires total. Le loyer mensuel par unité, à périmètre constant, est passé de USD 1'292 en décembre 2025 à USD 1'300 en mars 2026. Le taux d'occupation à périmètre constant est resté relativement stable à 90% (T1 2025: 91%). La valeur globale du portefeuille a diminué, passant de USD 1.046 millions à USD 947.2 millions en raison des trois cessions réalisées au cours du trimestre, pendant que la valeur du portefeuille à périmètre constant restant relativement constante par rapport à décembre 2025.

Perspectives

Le marché immobilier multifamilial américain a continué de montrer des signes d'amélioration au cours du premier trimestre 2026, après plusieurs années d'activité de construction soutenue et de volatilité macroéconomique. Les difficultés persistantes d'accessibilité financière sur le marché de l'accession à la propriété soutiennent la demande locative, en particulier dans les segments de logements destinés aux travailleurs, secteur dans lequel Varia US Properties est présent. Si la croissance globale des loyers devrait rester modérée à court terme sur la plupart des marchés, la société prévoit une amélioration progressive au cours de l'année 2026, avec une croissance plus forte et plus soutenue en 2027, à mesure que les pressions sur l'offre s'atténuent. Varia US est bien positionnée pour tirer parti de cette tendance, grâce à la diversité géographique de son portefeuille.

Sur le plan opérationnel, Varia US continuera de donner la priorité aux dépenses d'investissement non discrétionnaires sur l'ensemble de son portefeuille existant, afin de préserver la qualité de ses actifs et de protéger la génération de flux de trésorerie à long terme. Elle intensifiera également ses efforts pour réaliser des dépenses d'investissement à valeur ajoutée ciblées plus tard dans l'année. La société table sur un rythme soutenu de conclusion de baux, conforme à la saisonnalité estivale habituelle, qui devrait continuer à soutenir ses performances tout au long du second semestre et jusqu'en 2027.

Comme annoncé précédemment, la société mène actuellement une opération de recapitalisation afin de soutenir une expansion créatrice de valeur. Ce processus a suscité un vif intérêt de la part d'un large éventail de partenaires financiers potentiels, plaçant Varia US en excellente position pour s'assurer une issue favorable, et la clôture de l'opération étant prévue avant la fin de l'année.

Matthew Levy, Managing Partners Americas chez Stoneweg, le gestionnaire d'actifs externe de Varia US Properties, a déclaré: «Grâce à un portefeuille de base plus solide, à un endettement réduit et à une flexibilité financière accrue, Varia US s'attend à être bien placée pour renouer avec la croissance à mesure que l'activité transactionnelle s'intensifie et que les fondamentaux continuent de se renforcer, en anticipant cette transition avant un retour plus général à l'équilibre du marché».

Principaux chiffres premier trimestre 2026

(non audité)	T1 2025 (en USD)	T1 2024 (en USD)	Δ%
Total des revenus	22.7 millions	20.9 millions	8.7
Total des charges d'exploitation	20.5 millions	21.3 millions	(3.4)
Perte du trimestre	(6.4) millions	(9.5) millions	(32.9)*
Bénéfice par action	(0.63)	(0.94)	(33.0)*
	Le 31 mars 2026	Le 31 déc 2025	
Total de l'actif à court terme	76.8 millions	178.8 millions	(57.1)
Total de l'actif à long terme	896.5 millions	898.5 millions	(0.2)
Total du passif à court terme	63.9 millions	160.3 millions	(60.1)
Total du passif à long terme	592.5 millions	593.9 millions	(0.2)
Total des capitaux propres	316.8 millions	323.1 millions	(1.9)

* Par rapport au T1 2025, la perte enregistrée au T1 2026 a diminué, ce qui traduit une augmentation des revenus par rapport à l'année de référence..

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

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 du premier trimestre 2026 (pages 28-30).

(non audité)	T1 2026 (en USD)	T1 2025 (en USD)	Δ%
Revenus locatifs	22.3 millions	25.7 millions	(13.1)
Revenus locatifs à périmètre constant (like for like)*	20.3 millions	20.2 millions	0.4
EBITDA (bénéfice d'exploitation moins réévaluation non réalisée)	5.8 millions	8.7 millions	(33.0)
	Le 31 mars 2026	Le 31 déc 2025	
Propriétés	19	22	(13.6)
Unités en date du	5'769	6'571	(12.2)
Valeur du portefeuille	947,2 millions	1'046 millions	(9.5)
Loyer mensuel par logement pour le mois complet se terminant le	USD 1'300	USD 1'277	1.8
Taux d'occupation en date du	92.7%	93.2%	(0.5)

* Like for like: Les actifs détenus pendant les périodes complètes du T1 2026 et du T1 2025 sont comparés à l'identique.

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

Le rapport du premier trimestre 2026 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

Résultats semestriels 2026	le 31 août 2026
Informations relatives au 3 ^e trimestre 2026	le 30 novembre 2026
Rapport Annuel 2026	le 31 mars 2027

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.