

Medienmitteilung – Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 31. März 2026

Varia US Properties erzielte 2025 höhere Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis sowie eine anhaltend hohe und stabile Vermietungsquote

- Die gesamten Mieteinnahmen sanken um 9.4% auf USD 98.3 Mio. aufgrund des insgesamt kleineren Immobilienportfolios
- Die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis («like for like») stiegen um 3.1% auf USD 91.5 Mio. dank aktiver Mieterverwaltung und hoher Nachfrage nach Mietwohnungen
- Die Vermietungsquote blieb stabil bei 93.2% (2024: 93.7%)
- Der strategische Verkauf von fünf Portfolio-Objekten brachte USD 122.9 Mio. ein sowie eine IRR von 6.3%
- Der Wert des gesamten Portfolios ging leicht zurück auf USD 1.046 Mrd. (2024: 1.194 Mrd. USD)
- Die Qualität der Wohneinheiten und Immobilien konnte im Berichtsjahr weiter verbessert werden, z. B. durch Solaranlagen und gezielte Instandhaltungsmassnahmen
- Der NAV lag mit USD 31.91 pro Aktie leicht unter dem Vorjahreswert (USD 35.13)
- Das Ergebnis je Aktie (EPS) betrug USD -3.14 USD (2024: USD -1.73)
- Das Unternehmen sucht einen strategischen Joint-Venture-Partner zur Rekapitalisierung des bestehenden Portfolios und zur Bereitstellung von erheblichem zusätzlichem Wachstumskapital

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrates von Varia US Properties, sagt: «2025 war ein weiteres dynamisches Jahr für den US-Immobilienmarkt. Gleichzeitig erwiesen sich die Fundamentaldaten im Segment der Mehrfamilienhäuser erneut als robust. Dies widerspiegelt sich auch in den Ergebnissen von Varia US für 2025. Während des gesamten Berichtsjahres konzentrierte sich der Asset Manager des Unternehmens, Stoneweg, weiterhin auf operative Exzellenz und die erfolgreiche Umsetzung der geplanten Immobilienverkäufe von Varia US. Dies ermöglichte unter anderem die Rückzahlung des Bonds in Höhe von CHF 50 Mio. sowie die Finanzierung sowohl nicht-diskretionärer als auch ausgewählter diskretionärer Kapitalverbesserungen. Darüber hinaus konnten wir durch den strategischen Verkauf von fünf Immobilien zusätzlichen Wert für die Anleger geschaffen. Diese Massnahmen haben die langfristige Qualität und Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios und damit die Finanzlage des Unternehmens weiter gestärkt».

Nach dem erfolgreichen Abschluss der für 2024 und 2025 geplanten Massnahmen zur Reduzierung der Gesamtverschuldung von Varia US Properties und zur Steigerung der Gesamtqualität des Portfolios ist das Unternehmen gut aufgestellt, um im kommenden Marktzyklus wieder auf Wachstumskurs zu gehen. Strategisch hat sich der Fokus von Rendite

auf Wachstum verlagert, da Varia US für die kommenden Jahre sowohl auf Mikro- als auch auf Makroebene eine günstige Marktdynamik im Segment für Mehrfamilien-Mietwohnungen erwartet. Um maximalen Shareholder Value zu schaffen, die Bilanz zu verbessern und Liquidität zu generieren, hat das Unternehmen eine führende Kapitalmarkt-Beratungsgesellschaft beauftragt, einen grossen, strategischen Joint-Venture-Partner zu vermitteln, um das bestehende Portfolio zu rekapitalisieren und erhebliches zusätzliches Wachstumskapital bereitzustellen. Angesichts des derzeitigen Abschlags des Aktienkurses gegenüber dem NAV betrachtet Varia US Properties dies als die optimale Strategie, um den Abschlag aufzuholen und letztlich den maximalen Wert für die Aktionäre zu realisieren.

Das Jahr 2025 erwies sich für den Immobiliensektor zu einer Übergangsphase, geprägt von veränderten makroökonomischen Rahmenbedingungen und ersten Anzeichen einer Marktneukalibrierung. Während die Zinssätze über weite Teile des Jahres hinweg über den langfristigen Durchschnittswerten lagen, hellte sich der Ausblick gegen Jahresende zunehmend auf. Ausschlaggebend dafür waren eine nachlassende Inflation sowie Signale der Zentralbanken, im Jahr 2026 eine schrittweise Normalisierung der Geldpolitik einzuleiten. Entsprechend stabilisierte sich die Investorenstimmung, unterstützt durch sich festigende Immobilienbewertungen in den wichtigsten US-Märkten für Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig ging die Bautätigkeit weiter zurück: Die Zahl der Baubeginne lag deutlich unter den historischen Durchschnittswerten. Diese Entwicklung dürfte mittelfristig zu einer Verknappung des Angebots führen und die Fundamentaldaten für Mietwachstum stärken.

Finanzielle Entwicklung: Anhaltende Stärke auf operativer Ebene

Die Finanzergebnisse für 2025 belegen die anhaltende Stärke des operativen Geschäfts des Unternehmenst in einer herausfordernden Phase des Immobilienzyklus. Die Gesamterlöse ohne den Nettoverlust aus der Marktwertanpassung gingen auf USD 81.5 Mio. zurück (2024: USD 93.8 Mio.). Die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis stiegen jedoch um 3.1% auf USD 91.5 Mio. (2024: USD 88.7 Mio.), und der Nettobetriebsertrag (Net Operating Income, NOI) auf Portfolioebene stieg auf vergleichbarer Basis um 4.4%.

Die gesamten Betriebsaufwendungen sanken auf USD 77.2 Mio. (2024: USD 80.3 Mio.). Die Gesamt-Finanzierungskosten stiegen auf USD 47.1 Mio. (2024: USD 37.0 Mio.). Dies ist auf die Aufwertung des CHF gegenüber dem USD zurückzuführen,, die 2025 zu einem Wechselkursverlust von USD 8.1 Mio. führte (2024: Wechselkursgewinn von USD 4.6 Mio.). Gleichzeitig sanken die Zinsaufwendungen aufgrund der Veräusserung von fünf Immobilien und der anschliessenden Tilgung der entsprechenden Hypotheken.

Der normalisierte Cashflow aus dem operativen Geschäft (Funds From Operations, FFO) sank 2025 auf USD 9.7 Mio. (2024: USD 10.9 Mio.), da er die Auswirkungen des Wechselkursgewinns, der Darlehensrückzahlungen und der Versicherungserlöse ausschliesst. Der Gesamtverlust für den Berichtszeitraum belief sich auf USD 31.8 Mio. (nach einem Verlust von USD 17.5 Mio. im Jahr 2024). Folglich belief sich der Net Asset Value (NAV) pro Aktie zum

Ende des Berichtszeitraums auf USD 31.91 USD (2024: USD 35.13) und das Ergebnis je Aktie (Earnings Per Share, EPS) auf USD -3.14 (2024: USD -1.73).

Entwicklung des Portfolios: Kleiner, aber mit höherer Qualität

2025 setzte das Unternehmen seine Strategie zur Verbesserung der Portfolioqualität und zur Reduzierung von Standort- und Altersrisiken konsequent fort. In diesem Zusammenhang wurden fünf Objekte mit total 1'166 Wohnungen für insgesamt USD 122.9 Mio. und einer Rendite (Internal Rate of Return, IRR) von 6.3% veräussert. Der Verkauf dieser älteren Objekte hat das Durchschnittsalter des Portfolios im Berichtsjahr auf 1992 gesenkt (gegenüber 1990 im Vorjahr). Darüber hinaus wird der Verkauf kapitalintensiverer Objekte die künftigen Kosten für Instandhaltung und Reparaturen senken.

Ende 2025 umfasste das Portfolio 22 Immobilien in neun Bundesstaaten (2024: 27 Immobilien in elf Bundesstaaten). Geografisch gesehen und basierend auf den von Colliers ermittelten Schätzwerten liegen die grössten Konzentrationen in Kentucky (21%), Arizona (17%), North Carolina (15%) und Texas (15%).

Der Gesamtwert des Portfolios belief sich laut Colliers zum 31. Dezember 2025 auf USD 1.046 Mrd. (2024: USD 1.194 Mrd.). Die Vermietungsquote blieb mit 93.2% stabil (2024: 93.7%).

Generalversammlung 2026: Solide Kapitalausstattung beibehalten

Angesichts der Unternehmensziele, der unsicheren Marktbedingungen und der Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2025 wird der Verwaltungsrat von Varia US Properties der Generalversammlung 2026 keine Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 vorschlagen. Der Verwaltungsrat beabsichtigt, eine solide Liquiditätslage aufrechtzuerhalten, um die Finanzierung nicht-diskretionärer Kapitalverbesserungen, die Rückzahlung eines kurzfristigen Darlehens (CHF 25 Mio.) und das angestrebte Wachstum durch neue Akquisitionen von Immobilien zu ermöglichen. Der Verwaltungsrat wird jedoch die Liquidität des Unternehmens weiterhin beobachten und die Entscheidung bezüglich einer Dividende gegebenenfalls überprüfen.

Finanzkennzahlen 2025

In USD	Per 31. Dez. 2025	Per 31 Dez. 2024	Δ in %
Gesamteinnahmen	81.5 Mio.	93.8 Mio.	(13.1)*
Gesamte Betriebskosten	77.2 Mio.	80.3 Mio.	(3.7)
Nettoverlust	(31.8) Mio.	(17.5) Mio.	81.3
Gewinn pro Aktie	(3.14)	(1.73)	81.5
Gesamtes Vermögen	1'077.3 Mio.	1'253.8 Mio.	(14.1)
Gesamte Verbindlichkeiten	754.3 Mio.	898.1 Mio.	(19.1)
Eigenkapital	323.1 Mio.	355.8 Mio.	(10.1)

* Die Gesamteinnahmen wiesen im Jahr 2024 Gewinne und Verluste auf sowie geringere Einnahmen/Gewinne im Jahr 2025, was einen Rückgang der Einnahmen im Vergleich zu 2024 darstellt. Dieser Anstieg der Verluste wird durch eine negative prozentuale Veränderung dargestellt.

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 Geschäftsberichts 2025 (Seiten 109-111).

In USD Mio.	Per 31 Dez. 2025	Per 31. Dez. 2024	Δ in %
Mieteinnahmen	98.3	108.6	(9.4)
Mietainnahmen auf vergleichbarer Basis («like for like»)	91.5	88.7	3.1
Nettoverlust aus der Neubewertung von Immobilien	(34.0)	(35.6)	(4.6)*
Operative Marge ohne Neubewertung von Immobilien (in %)**	33.1	38.0	(4.9)
Betriebsergebnis inkl. Neubewertung	4.2	13.5	(68.8)***
EBITDA (Betriebsergebnis abzüglich nicht realisierter Neubewertungen)	32.1	50.7	(36.7)
EBITDA-Marge (in %)	29.3	38.7	(9.4)
Normalisierter Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Funds From Operations (FFO abzüglich Tilgung von Fremdkapitalkosten, Versicherungserlösen, Wechselkursgewinnen oder -verlusten und sonstigen nicht zahlungswirksamen Posten)	9.7	10.9	(10.7)
Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) pro Aktie (in USD)	31.91	35.13	(9.2)

* Im Vergleich zu 2024 stieg der Verlust für 2025 an, was einen Ertragsrückgang gegenüber dem Vergleichsjahr bedeutet.

** Berechnet als Betriebsergebnis abzüglich des Nettoertrags aus der Neubewertung von Immobilien, geteilt durch den Gesamtertrag abzüglich des Nettoertrags aus der Neubewertung von Immobilien.

*** Das Betriebsergebnis umfasst im Jahr 2024 realisierte Gewinne aus Neubewertungen sowie Verluste und im Jahr 2025 geringere Erträge/Gewinne, was einen Ertragsrückgang gegenüber dem Vorjahr darstellt. Dieser Anstieg des Verlusts wird durch eine negative prozentuale Veränderung dargestellt.

Ausblick 2026: Rückkehr zu diszipliniertem Wachstum

Matthew Levy, Managing Partner Americas bei Stoneweg, dem externen Asset Manager von Varia US Properties, sagt: *«Wir bleiben hinsichtlich der Positionierung von Varia US Properties zuversichtlich, während sich der Markt weiterhin neu ausrichtet, und sehen in den kommenden Quartalen substanzielle Chancen. 2026 werden wir die strategische Neupositionierung des Portfolios weiter vorantreiben. Dazu beabsichtigen wir, ältere und kapitalintensivere Einheiten zu veräussern und die daraus erzielten Erlöse gezielt zur Reduktion der Unternehmensverschuldung, insbesondere durch die Rückzahlung des kurzfristigen Darlehens abzubauen, sowie für strategische Investitionen mit Fokus auf nicht-diskretionäre Massnahmen zur Stärkung des bestehenden Portfolios einzusetzen. Sobald diese Prioritäten erreicht sind, freuen wir uns darauf, Varia US dabei zu unterstützen, durch den Erwerb von hochwertigeren, wachstumsorientierten Immobilien wieder zu einem disziplinierten Wachstum zurückzukehren».*

Zusätzliche Informationen

Der vollständige Jahresbericht 2025 und die dazugehörige Investorenpräsentation (sowie ein separates Dokument mit einer Zusammenfassung des Berichts in deutscher Sprache) stehen unter <https://variausproperties.com/investors/financial-statements/> auf der Website von Varia US zum Download bereit.

Wichtige Termine

Generalversammlung 2026	30. April 2026
Q1 2026 Update	28. Mai 2026
Halbjahresresultate 2026	31. August 2026
Q3 2026 Update	30. November 2026
Geschäftsbericht 2026	31. März 2027
Generalversammlung 2027	30. April 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.