

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

Zug, le 28 may 2025

Varia US Properties affiche de forts résultats opérationnels compte tenu de l’environnement macroéconomique toujours plus complexe

- **Les revenus locatifs ont diminué de 8.9% pour s’établir à USD 25.7 millions (premier trimestre 2024: USD 28.1 millions), en raison d’une réduction du nombre de propriétés; à périmètre constant («like for like»), les revenus locatifs ont augmenté de 3.9% pour atteindre USD 25.1 millions**
- **Le taux de location a légèrement augmenté pour atteindre 94.5% (fin 2024: 93.7%)**
- **Au premier trimestre 2025, deux biens immobiliers d’une valeur marchande totale de USD 49 millions ont été vendus**

Manuel Leuthold, président du conseil d’administration de Varia US Properties, déclare: *«Bien que les conditions du marché restent complexes, Varia US prend des mesures ciblées pour renforcer son portefeuille, optimiser ses performances et jeter les bases d’une création de valeur à long terme. Grâce à une approche rigoureuse et à des priorités claires, nous sommes convaincus de notre capacité à nous adapter et à sortir plus forts de cette période».*

La volatilité de l’inflation et des taux d’intérêt a favorisé la performance du marché locatif américain au premier trimestre 2025. La hausse des taux d’intérêt a continué de peser sur les ventes immobilières, les coûts élevés des prêts hypothécaires incitant les particuliers à privilégier la location plutôt que l’achat. Cependant, alors que le secteur multifamilial commençait à se redresser, l’administration présidentielle américaine a annoncé de nouvelles politiques commerciales qui ont ajouté une incertitude supplémentaire sur le marché. Malgré cette incertitude, les fondamentaux du secteur multifamilial se sont renforcés, l’offre d’appartements ayant continué à se résorber, la demande restant soutenue et une croissance significative des loyers revenant sur certains marchés.

Sur une base comparable («like for like»), les revenus locatifs ont augmenté de 3.9% par rapport au premier trimestre 2024 pour atteindre USD 25.1 millions, tandis que la réduction du nombre d’appartements dans le portefeuille a entraîné une baisse des revenus locatifs totaux de 8.7% à USD 25.7 millions. En outre, le taux de location des immeubles a augmenté de près de 1%, passant de 93.7% au premier trimestre 2024 à 94.5% au cours de la période considérée. Comme prévu, les évaluations immobilières sont restées relativement stables sur une base comparable par rapport à décembre 2024.

Les revenus locatifs ont diminué de 8.7% pour s’établir à USD 25.7 millions au T1 2025, contre USD 28.1 millions au T1 2024, en raison de la réduction du nombre de propriétés. À périmètre constant, les revenus locatifs ont augmenté de 3.9% pour atteindre USD 25.1 millions au cours de la période considérée, par rapport au T1 2024. Les revenus locatifs comparables comparent les actifs détenus pendant l’intégralité des périodes du T1 2024 et du T1 2025.

De plus, le taux d'occupation des propriétés a augmenté de près de 1%, passant de 93.7% au T1 2024 à 94.5% au T1 2025. Comme prévu, les évaluations à périmètre constant sont restées relativement stables par rapport à décembre 2024, ce qui s'est traduit par une perte nette latente sur réévaluation du portefeuille de USD 9.0 millions pour le trimestre clos le 31 mars 2025 (contre une perte nette de USD 20.8 millions pour le trimestre clos le 31 mars 2024).

En ce qui concerne les dépenses, Varia US a enregistré une augmentation de ses dépenses d'exploitation totales, qui sont passées de USD 18.4 millions au T1 2024 à USD 21.3 millions au T1 2025. Cette augmentation est principalement due à des coûts ponctuels (un montant total d'environ USD 1.6 millions) liés à la vente de deux propriétés au T1 2025. Aucune propriété n'a été vendue au T1 2024. Les dépenses d'exploitation normalisées, tenant compte des frais de transaction ponctuels, ont augmenté de USD 1.3 millions. Cette augmentation est principalement due à une hausse spécifique des réparations, de l'entretien et des remplacements mineurs par rapport à la période précédente, en raison des réparations nécessaires sur les actifs les plus anciens du portefeuille. Après prise en compte de toutes les dépenses, coûts et impôts, la perte nette pour le trimestre clos le 31 mars 2025 s'est élevée à USD 9.5 millions (contre une perte de USD 7.0 millions pour le trimestre clos le 31 mars 2024), ce qui correspond à une perte par action de USD 0.94 pour la période considérée (contre une perte de USD 0.69 USD par action pour T1 2024).

Perspectives pour 2025

Varia US continuera à réévaluer la performance de chaque propriété et à ajuster son plan d'affaires en conséquence afin de maximiser le revenu net d'exploitation, et donc la valeur, de l'ensemble du portefeuille. Les dépenses en capital ont été limitées à la préservation des actifs et à l'amélioration de la sécurité et de la salubrité, ainsi qu'à un certain nombre de projets sélectionnés qui généreront un fort retour sur investissement.

Parallèlement, Varia US entend tirer parti des réactions du marché en continuant à céder des actifs anciens et à forte intensité capitalistique lorsque l'occasion se présente: au T1 2025, deux propriétés ont été vendues et une autre était sous contracte avec une clôture prévue pour T2 2025. Trois autres propriétés ont été identifiées pour être vendues après la période de référence. Les deux propriétés ont été vendues pour USD 48.9 millions, soit un montant proche de leur juste valeur marchande combinée la plus récente au T4 2024 (USD 51.3 millions). Ces ventes, ainsi que les valeurs contractuelles et estimées des quatre actifs supplémentaires dont la cession est prévue, démontrent la valeur intrinsèque significative de la société. Cela témoigne également de l'amélioration de la santé globale du marché pour les transactions futures.

Comme annoncé, la société travaille également au refinancement de son emprunt obligataire portant le symbole «VAR21» et arrivant à échéance en octobre 2025. Elle prévoit une issue favorable, qui lui permettra de maintenir un faible coût de la dette et d'améliorer sa santé financière globale. Si les conditions du marché le permettent, après le refinancement de

l'emprunt obligataire, le produit de la cession permettra à la société de revenir à sa politique historique de distribution de dividendes récurrents.

Changements organisationnels

Patrick Richard ne s'est pas présenté à la réélection en tant que membre exécutif et délégué du conseil d'administration de Varia US Properties lors de l'assemblée générale annuelle de la société qui s'est tenue en avril 2025. Il sera remplacé en tant que membre exécutif et délégué du conseil d'administration par Jaume Sabater-Martos, actuellement vice-président du conseil d'administration de Varia US ainsi que fondateur et PDG de Stoneweg. Patrick Richard quittera également ses fonctions de directeur général de Stoneweg US et sera remplacé par Matthew Levy, ancien responsable d'investissements de Stoneweg US et actuel directeur des opérations américaines du groupe Stoneweg SA. Matthew Levy travaille au sein du groupe Stoneweg depuis plus de quatre ans et était auparavant directement impliqué dans la gestion de Varia US Properties. La transition entre Patrick Richard et Matthew Levy est prévue pour le troisième trimestre 2025.

Par ailleurs, Taner Alicehic, membre fondateur et non-exécutif du conseil d'administration de Varia US, a rejoint le groupe Stoneweg SA. En tant que membre interne de l'équipe de gestion d'actifs de Varia US, Taner Alicehic restera membre du conseil d'administration de Varia US, mais passera d'une fonction non-exécutive à une fonction exécutive et non-indépendante.

Principaux chiffres premier trimestre 2025

(non audité)	T1 2025 (en USD)	T1 2024 (en USD)	$\Delta\%$
Total des revenus	20.9 millions	12.2 millions	70.9
Total des charges d'exploitation	21.3 millions	18.4 millions	15.3
Perte du trimestre	9.5 millions	7.0 millions	35.2
Bénéfice par action (bénéfice de base et dilué sur la perte du trimestre)	(0.94)	(0.69)	36.2
Total de l'actif à court terme	63.8 millions	68.7 millions	(7.1)
Total de l'actif à long terme	1,132.5 millions	1,272.7 millions	(11.0)
Total du passif à court terme	95.1 millions	53.7 millions	77.1
Total du passif à long terme	755.4 millions	898.0 millions	(15.9)
Total des capitaux propres	345.8 millions	389.6 millions	(11.3)

Le tableau suivant fournit un aperçu des autres chiffres financiers que la société juge pertinents pour évaluer sa performance financière actuelle:

(non audité)	T1 2025 (en USD)	T1 2024 (en USD)	$\Delta\%$
Revenus locatifs	25.7 millions	28.1 millions	(8.7)
Revenus locatifs à périmètre constant («like for like») ¹	25.1 millions	24.1 millions	3.9
EBITDA (bénéfice d'exploitation moins réévaluation non réalisée)	8.7 millions	14.6 millions	(40.6)

Perte pour la période	(9.5 millions)	(7.0 millions)	35.2 ²
	As of March 31, 2025	As of December 31, 2024	
Propriétés	25	27	(7.4)
Unités en date du	7,300	7,728	(5.5)
Valeur du portefeuille	1'138 millions	1'194 millions	(4.7)
Loyer mensuel par logement pour le mois complet se terminant le	USD 1'251	USD 1'250	0.1
Taux d'occupation en date du	94.5%	93.7%	0.8

¹ «Like for like»: Les actifs détenus pendant les périodes complètes du T1 2025 et du T1 2024 sont comparés à l'identique.

² Par rapport au T1 2024, la perte pour T1 2025 a augmenté. Cette augmentation est représentée par une variation en pourcentage positive.

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

Le rapport du premier trimestre 2025 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

Rapport ESG 2024	Fin juillet 2025
Résultats semestriels 2025	le 28 août 2025
Informations relatives au 3 ^e trimestre 2025	le 27 novembre 2025

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.