

## Medienmitteilung – Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 28. Mai 2025

### Varia US Properties mit starken operativen Ergebnissen trotz des zunehmend komplexen makroökonomischen Umfelds

- Die Mieteinnahmen gingen um 8.9% auf USD 25.7 Mio. zurück (Q1 2024: USD 28.1 Mio.), was auf einen Rückgang der Anzahl der Immobilien zurückzuführen ist; auf vergleichbarer Basis («like for like») stiegen die Mieteinnahmen um 3.9% auf USD 25.1 Mio.
- Die Vermietungsquote erhöhte sich leicht auf 94.5% (Ende 2024: 93.7%)
- Im Q1 2025 wurden zwei Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt USD 49 Mio. verkauft

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrats von Varia US Properties, sagt: «Obwohl die Marktbedingungen weiterhin komplex sind, unternimmt Varia US gezielte Schritte, um sein Portfolio zu stärken, die Performance zu optimieren und die Grundlagen für eine langfristige Wertschöpfung zu legen. Mit einem disziplinierten Ansatz und klaren Prioritäten sind wir von unserer Fähigkeit überzeugt, uns anzupassen und gestärkt aus dieser Situation hervorzugehen».

Das volatile Inflations- und Zinsumfeld war im ersten Quartal 2025 ein positiver Faktor für die Entwicklung des US-Mietwohnungsmarktes. Die gestiegenen Zinsen haben den Verkauf von Eigenheimen weiterhin erschwert, da die hohen Hypothekenkosten die Konsumentinnen und Konsumenten dazu veranlassen, eher zu mieten anstatt zu kaufen. Doch gerade als der Mehrfamilienhaussektor sich zu erholen begann, kündigte die US-Regierung neue Handelspolitiken an, die zusätzliche Unsicherheit auf den Markt brachten. Trotz dieser Unsicherheit festigten sich die Fundamentaldaten für Mehrfamilienhäuser, da das hohe Angebot an Wohnungen weiter absorbiert wurde, die Nachfrage anhielt und in einigen Märkten wieder ein deutlicher Mietanstieg zu verzeichnen war.

Die Mieteinnahmen gingen im Berichtszeitraum um 8.7% auf USD 25.7 Mio. zurück, verglichen mit USD 28.1 Mio. im Q1 2024, was auf den Rückgang der Anzahl der Immobilien zurückzuführen ist. Auf vergleichbarer Basis stiegen die Mieteinnahmen im Berichtszeitraum um 3.9% auf USD 25.1 Mio. gegenüber Q1 2024. Diese «like for like» Mieterträge vergleichen Vermögenswerte, die während des gesamten Zeitraums des Q1 2024 und Q1 2025 gehalten wurden.

Darüber hinaus stieg die Vermietungsquote von 93.7% im Q1 2024 um fast 1% auf 94.5% im Q1 2025. Wie erwartet blieben die Bewertungen auf vergleichbarer Basis gegenüber Dezember 2024 relativ stabil, was zu einem nicht-realisierten Nettoverlust aus der Neubewertung des Portfolios in Höhe von USD 9.0 Mio. für das am 31. März 2025 endende

Quartal führte (gegenüber einem Nettoverlust von USD 20.8 Mio. für das am 31. März 2024 endende Quartal).

Was die Aufwandseite betrifft, verzeichnete Varia US einen Anstieg der Gesamtbetriebskosten von USD 18.4 Mio. im Q1 2024 auf USD 21.3 Mio. im Q1 2025. Der grösste Teil dieses Anstiegs ist auf einmalige transaktionsbezogene Kosten (in Höhe von insgesamt rund USD 1.6 Mio.) aus dem Verkauf von zwei Immobilien im Q1 2025 zurückzuführen. Im Q1 2024 wurden keine Immobilien verkauft. Die normalisierten Betriebsausgaben unter Berücksichtigung der einmaligen Transaktionskosten stiegen um USD 1.3 Mio. Dies war in erster Linie auf einen spezifischen Anstieg der Reparaturen, Instandhaltungsmassnahmen und geringfügigen Ersatzbeschaffungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen, der durch erforderliche Reparaturen an älteren Vermögenswerten im Portfolio bedingt war. Nach Berücksichtigung aller Aufwendungen, Kosten und Steuern belief sich der Nettoverlust für die drei Monate bis zum 31. März 2025 auf USD 9.5 Mio. (gegenüber einem Verlust von USD 7.0 Mio. für die drei Monate bis zum 31. März 2024). Dies entspricht einem Verlust je Aktie von USD 0.94 für den Berichtszeitraum (Verlust von USD 0.69 USD je Aktie für das Q1 2024).

## **Ausblick 2025**

Varia US wird weiterhin die Performance jeder Immobilie neu bewerten und den Geschäftsplan entsprechend anpassen, um den Nettobetriebsertrag und damit den Wert des gesamten Portfolios zu maximieren. Die Kapitalausgaben wurden auf die Erhaltung der Vermögenswerte und Verbesserungen im Bereich Leben und Sicherheit sowie auf eine ausgewählte Anzahl von Projekten beschränkt, die eine hohe Kapitalrendite erzielen werden.

Gleichzeitig beabsichtigt Varia US, Bewegungen im Markt zu nutzen, indem es weiterhin ältere, kapitalintensive Immobilien veräussert, sobald sich Gelegenheiten ergeben: Im Q1 2025 wurden zwei Immobilien verkauft, und eine Immobilie befand sich im Veräusserungsprozess, dessen Abschluss für Q2 2025 geplant ist. Nach dem Berichtszeitraum wurden drei weitere Immobilien zum Verkauf identifiziert. Die beiden Immobilien wurden für USD 48.9 Mio. verkauft, was in etwa ihrem zuletzt berichteten kombinierten Marktwert zum Q4 Quartal 2024 (USD 51.3 Mio.) entspricht. Diese Verkäufe sowie die vertraglich vereinbarten und geschätzten Werte der vier weiteren zur Veräusserung vorgesehenen Immobilien zeugen vom erheblichen inneren Wert des Unternehmens. Dies deutet auch auf eine Verbesserung der allgemeinen Marktlage für künftige Transaktionen hin.

Wie angekündigt, arbeitet das Unternehmen auch an einer Refinanzierung seiner Unternehmensanleihe mit dem Tickersymbol «VAR21», die im Oktober 2025 fällig wird, und rechnet mit einem erfolgreichen Ergebnis, wodurch die Unternehmensverschuldung niedrig gehalten und die allgemeine Finanzlage des Unternehmens verbessert wird. Wenn die Marktbedingungen es zulassen, kann das Unternehmen nach der Refinanzierung des Bonds mit den erzielten Veräusserungserlösen zu seiner historischen, wiederkehrenden, dividendenbasierten Ausschüttungspolitik zurückkehren.

## Organisatorische Veränderungen

Patrick Richard hat sich bei der diesjährigen Generalversammlung der Gesellschaft im April 2025 nicht zur Wiederwahl als exekutives Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats von Varia US Properties gestellt. Er wird als exekutives Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrats durch Jaume Sabater-Martos ersetzt, derzeit stellvertretender Präsident des Verwaltungsrats von Varia US sowie Gründer und CEO von Stoneweg. Patrick Richard wird auch seine Position als CEO von Stoneweg US niederlegen und durch Matthew Levy, ehemaliger Chief Investment Officer von Stoneweg US und derzeitiger Leiter des US-Geschäfts der Stoneweg SA Group, ersetzt werden. Matthew Levy ist seit über vier Jahren bei der Stoneweg Group tätig und war zuvor direkt in die Geschäftsführung von Varia US Properties eingebunden. Der Übergang von Patrick Richard zu Matthew Levy ist für das dritte Quartal 2025 vorgesehen.

Darüber hinaus ist Taner Alicehic, ein nicht-exekutives Gründungsmitglied des Verwaltungsrats von Varia US, der Stoneweg SA Group beigetreten. Da er nun internes Mitglied des Asset Managers von Varia US ist, bleibt Taner Alicehic Mitglied des Verwaltungsrats von Varia US, wechselt jedoch von einer nicht-exekutiven zu einer exekutiven und nicht-unabhängigen Funktion.

## Finanzkennzahlen Q1 2025

(unauditiert)	Q1 2025 (in USD)	Q1 2024 (in USD)	Δ%
Gesamteinnahmen	<b>20.9 Mio.</b>	12.2 Mio.	70.9
Gesamtbetriebskosten	<b>21.3 Mio.</b>	18.4 Mio.	15.3
Verlust für das Quartal	<b>9.5 Mio.</b>	7.0 Mio.	35.2
Gewinn pro Aktie (unverwässerter und verwässerter Gewinn für das Quartal)	<b>(0.94)</b>	(0.69)	36.2
Gesamtes Umlaufvermögen	<b>63.8 Mio.</b>	68.7 Mio.	(7.1)
Gesamtes Anlagevermögen	<b>1'132.5 Mio.</b>	1'272.7 Mio.	(11.0)
Gesamte kurzfristige Verbindlichkeiten	<b>95.1 Mio.</b>	53.7 Mio.	77.1
Gesamte langfristige Verbindlichkeiten	<b>755.4 Mio.</b>	898.0 Mio.	(15.9)
Eigenkapital	<b>345.8 Mio.</b>	389.6 Mio.	(11.3)

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht über die weiteren Finanzkennzahlen, die das Unternehmen für die Beurteilung seiner aktuellen Finanzlage als relevant erachtet:

(unauditiert)	Q1 2025 (in USD)	Q1 2024 (in USD)	Δ%
Mieteinnahmen	<b>25.7 Mio.</b>	28.1 Mio.	(8.7)
Mieteinnahmen «like for like» <sup>1</sup>	<b>25.1 Mio.</b>	24.1 Mio.	3.9
EBITDA (Betriebsgewinn abzüglich nicht realisierter Neu-bewertungen)	<b>8.7 Mio.</b>	14.6 Mio.	(40.6)
Nettoverlust für die Periode	<b>(9.5 Mio.)</b>	(7.0 Mio.)	35.2 <sup>2</sup>

	Per 31. März 2025	Per 31. Dezember 2024	
Immobilien	25	27	(7.4)
Wohnungen (zum Stichtag)	7'300	7'728	(5.5)
Wert des Portfolios	1'138 Mio.	1'194 Mio.	(4.7)
Monatsmiete pro Einheit für den vollen Monat	USD 1'251	USD 1'250	0.1
Vermietungsquote (zum Stichtag)	94.5%	93.7%	0.8

<sup>1</sup> «Like for like» vergleicht Vermögenswerte, die über den gesamten Zeitraum von Q1 2025 und Q1 2024 gehalten wurden.

<sup>2</sup> Im Vergleich zum Q1 2024 ist der Verlust für Q1 2025 gestiegen. Dieser Anstieg wird durch eine positive prozentuale Veränderung dargestellt.  
Hinweis: Aufgrund von Rundungen addieren sich die obigen Beträge möglicherweise nicht immer.

Der Bericht zum 1. Quartal 2025 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

ESG Bericht 2024	Ende Juli 2025
Halbjahresbericht 2024/5	28. August 2025
Q3 2025 Update	27. November 2025

## Kontakt

Jürg Stähelin, IRF Reputation  
Telefon: +41 43 244 81 51, E-Mail: [investors@variausproperties.com](mailto: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](http://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.