

28. September 2018

Mitteilung

UBS Direct Residential: Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht

UBS Direct Residential, UBS Direct Urban: Ausschüttung und Inventarwert

Vom 18. bis 26. Oktober 2018 wird UBS Switzerland AG für UBS (CH) Property Fund – Direct Residential eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht durchführen.

Zürich/Basel, 28. September 2018 – UBS Direct Residential tätigt kontinuierlich Akquisitionen und lanciert Bauprojekte. Die Aktivitäten der letzten Monate unterstreichen das stetige Wachstum des Portfolios und verbessern dessen Qualität und Diversifikation weiter. Akquisitionen und Bauprojekte an guten Lagen in den Regionen Zürich, Aargau, Bern und Solothurn erhöhen das Portfoliovolumen um insgesamt rund CHF 94 Mio. Damit unterstreicht UBS Direct Residential sein erfolgreiches Anlagekonzept als diversifizierter Schweizer Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Der Fonds investiert überwiegend in Wohnbauten in der Deutschschweiz, wobei sich die Anlagen auf grössere Städte sowie ausgewählte Agglomerationsregionen konzentrieren.

Was für UBS Direct Residential spricht

- Nachhaltig ertragsstarker Schweizer Immobilienfonds mit einer attraktiven durchschnittlichen 5-Jahres-Börsenperformance von 4,1% p.a. (30.08.2013 – 31.08.2018).
- Breit diversifiziertes Wohnportfolio in ausgesuchten Agglomerationsregionen mit 63 Liegenschaften und einem Volumen von rund CHF 600 Mio.
- Attraktive Ausschüttungsrendite von 2,5% (31.08.2018) und stabilem Ausschüttungsbetrag von CHF 0.40 pro Anteil.
- Anlagerendite (Basis Nettoinventarwert) hat sich 2017/2018 unabhängig vom Börsenkurs mit 4,9% wiederum positiv entwickelt.

Die Kapitalerhöhung

Zur Unterstützung der Weiterentwicklung von UBS Direct Residential führt UBS Switzerland AG vom 18. bis 26. Oktober 2018, 12.00 Uhr eine Kapitalerhöhung durch. Vom 18. bis 24. Oktober 2018 findet der offizielle Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Bezugspreis der neuen Anteile setzt sich aus dem Inventarwert (nach Ausschüttung) per Abschluss 30. Juni 2018 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission zusammen. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Am Ende der Bezugsfrist verfallen nicht ausgeübte Bezugsrechte wertlos.

Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG aufgrund der ausgeübten Bezugsrechte nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Somit kann das angegebene Maximum neu auszugebender Anteile unterschritten werden. Ferner ist der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte Schwankungen infolge von Angebot und Nachfrage unterworfen. Deren Werthaltigkeit kann somit nicht gewährleistet werden.

Ab 18. Oktober 2018 (Ex-Datum Bezugsrecht) ist die übliche Korrektur des Börsenkurses in der ungefähren Höhe des Bezugsrechtes zu erwarten.

Die neuen Anteile sind rückwirkend ab 1. Juli 2018 für das ganze laufende Geschäftsjahr ausschüttungsberechtigt. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 2. November 2018.

Während der Bezugsfrist können bisherige Anteilhaber auf der Basis ihrer Bezugsrechte neue Anteile am Immobilienfonds erwerben. Neuinvestoren können sich im Rahmen des Börsenhandels der Bezugsrechte an der Kapitalerhöhung beteiligen.

Die Fondsleitung hat bereits ab 22. August 2018 mittels Medienmitteilung, Internetseite Real Estate Schweiz und Inserat über die geplante Kapitalerhöhung informiert und nun die Emissionskonditionen festgelegt:

Emissionskonditionen	
Valor Anteile:	2 646 536
Valor Bezugsrechte:	43 453 824
Bezugsverhältnis (neue : bisherige Anteile):	1 : 5
Anzahl bestehende Anteile:	33 189 683
Anzahl neue Anteile (maximal):	6 637 937
Bezugspreis:	CHF 14.10
Börsenkurs 14.09.2018:	CHF 14.95
Theoretischer Börsenkurs nach Ausschüttung:	CHF 14.55
Theoretischer Wert Bezugsrecht nach Ausschüttung:	CHF 0.07
Theoretischer Eröffnungskurs Anteil am 1. Tag der Bezugsfrist:	CHF 14.48
Emissionsvolumen:	rund CHF 94 Mio.

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:

Akquisition Wohnliegenschaft, Jakob-Stämpfli-Strasse, Biel



- Anlagevolumen ca. CHF 7 Mio.
- Antritt 3. Quartal 2017

Akquisition Wohnliegenschaft, Neubergstrasse/Triumphweg, Bad Zurzach



- Anlagevolumen ca. CHF 8 Mio.
- Antritt 4. Quartal 2017

Neubau Wohnliegenschaft, «Holenbaumacker», Egerkingen



- Anlagevolumen ca. CHF 15 Mio.
- Baubeginn 1. Quartal 2018

Neubau Wohnliegenschaft, «Zentrum», Oftringen



- Anlagevolumen ca. CHF 15 Mio.
- Antritt 1. Quartal 2019

Ersatzneubau gemischt genutzte Liegenschaft, «Zentrumweg», Niederhasli



- Anlagevolumen ca. CHF 32 Mio.
- Baubeginn 2. Quartal 2019 geplant

Ersatzneubau Wohnliegenschaft, Ankengasse/Stationstrasse, Wetzikon



- Anlagevolumen ca. CHF 17 Mio.
- Baubeginn 4. Quartal 2019 geplant

Der verbleibende Emissionserlös dient dem Kauf von zusätzlichen Liegenschaften, der Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten sowie der Rückführung von Fremdfinanzierungen.

Warum an der Kapitalerhöhung teilnehmen?

- Die Teilnahme an der Kapitalerhöhung ermöglicht ein weiteres Engagement in qualitativ hochstehende Schweizer Immobilien.
- Klare Anlagerichtlinien und ein professionelles Management gewährleisten die sorgfältige Anlage des neuen Kapitals.
- Der Erwerb weiterer Liegenschaften erhöht die Diversifikation und Stabilität, verjüngt das Portfolio und steigert damit dessen Attraktivität für die Mieterschaft und damit letztlich für den Anleger.
- Die Ausgabe der neuen Anteile erfolgt unabhängig vom Börsenkurs zum Inventarwert (nach Ausschüttung) per Abschluss 30. Juni 2018 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission.

Weitere Informationen

Real Estate Schweiz: www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Ausschüttungen

Auf Basis der Jahresabschlüsse per 30. Juni 2018 hat die Fondsleitung für die unten aufgeführten UBS Immobilienfonds folgende Ausschüttungen festgelegt:

Ex-Datum: 2. Oktober 2018 – Valuta: 4. Oktober 2018

Valor	Fonds	Ausschüttung (brutto) in CHF	35% Verrechnungssteuer	Ausschüttung (netto) in CHF
2 646 536	UBS (CH) Property Fund – Direct Residential	0.40	verrechnungssteuerfrei	0.40
19 294 039	UBS (CH) Property Fund – Direct Urban	0.25	verrechnungssteuerfrei	0.25

Damit verbleiben die Ausschüttungen für beide Fonds auf Vorjahresniveau.

Inventarwerte

Die Jahresabschlüsse per 30. Juni 2018 ergeben die folgenden Inventarwerte:

Valor	Fonds	Inventarwert per 30.06.18 in CHF (vor Ausschüttung)	Inventarwert per 30.06.17 in CHF (vor Ausschüttung)
2 646 536	UBS (CH) Property Fund – Direct Residential	13.67	13.43
19 294 039	UBS (CH) Property Fund – Direct Urban	11.39	11.32

Die Fonds werden am 1. Oktober 2018 an der SIX Swiss Exchange erstmals auf der Basis ihrer neuen Nettoinventarwerte gehandelt. Ab 2. Oktober 2018 (Ex-Datum Ausschüttung) ist die übliche Korrektur des Börsenkurses in der ungefähren Höhe der Ausschüttung zu erwarten.

Die Publikation des Inventarwertes und der Ausschüttung erfolgt ab 28. September 2018 nach Börsenschluss in der "Finanz & Wirtschaft", in "L'Agéfi" und im "Liechtensteiner Volksblatt" sowie auf www.swissfunddata.ch.

UBS AG

Media Relations Schweiz: +41-44-234 85 00

www.ubs.com