

25. September 2020

Mitteilung

UBS Direct Urban: Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht

UBS Direct Urban, UBS Direct Residential: Ausschüttung und Inventarwert

Vom 22. bis 30. Oktober 2020 wird UBS Switzerland AG für UBS (CH) Property Fund – Direct Urban eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht durchführen.

Zürich/Basel, 25. September 2020 – UBS Direct Urban 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 St. Gallen, Basel, Zürich und Locarno erhöhen das Portfoliovolumen um insgesamt rund CHF 104 Mio. Damit unterstreicht UBS Direct Urban sein erfolgreiches Anlagekonzept als diversifizierter Schweizer Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Der Fonds investiert überwiegend in Wohnbauten und kommerziell genutzte Liegenschaften in den urbanen Zentren der Schweiz.

Was für UBS Direct Urban spricht

- Nachhaltig ertragsstarker Schweizer Immobilienfonds mit einer attraktiven durchschnittlichen 5-Jahres Performance von 5.1% p.a. (30.06.2015 – 30.06.2020).
- Breit diversifiziertes Portfolio aus Wohnbauten und kommerziell genutzten Liegenschaften in urbanen Zentren der Schweiz mit 19 Liegenschaften und einem Volumen von rund CHF 487.4 Mio.
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden.
- Attraktive Ausschüttungsrendite von 2.6% (30.06.2020) und nachhaltiger Ausschüttungsbetrag von CHF 0.33 pro Anteil.
- Anlagerendite (Basis Nettoinventarwert) hat sich 2019/2020 unabhängig vom Börsenkurs mit 3.0% wiederum positiv entwickelt.

Die Kapitalerhöhung

Zur Unterstützung der Weiterentwicklung von UBS Direct Urban führt UBS Switzerland AG vom 22. bis 30. Oktober 2020, 12.00 Uhr eine Kapitalerhöhung durch. Vom 22. bis 28. Oktober 2020 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 2020 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission zusammen und schliesst die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens ein. 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 22. Oktober 2020 (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 2020 für das ganze laufende Geschäftsjahr ausschüttungsberechtigt. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 6. November 2020.

Während der Bezugsfrist können bisherige Anteilsinhaber 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 21. August 2020 mittels Medienmitteilung, Internetseite Real Estate Schweiz und Inserat über die geplante Kapitalerhöhung informiert und nun die Emissionskonditionen festgelegt:

Emissionskonditionen	
Valor Anteile:	19 294 039
Valor Bezugsrechte:	56 748 188
Bezugsverhältnis (neue : bisherige Anteile):	1 : 4
Anzahl bestehende Anteile:	28 796 279
Anzahl neue Anteile (maximal):	7 199 070
Bezugspreis:	CHF 11.95
Börsenkurs 14.09.2020:	CHF 13.65
Theoretischer Börsenkurs nach Ausschüttung:	CHF 13.32
Theoretischer Wert Bezugsrecht nach Ausschüttung:	CHF 0.27
Theoretischer Eröffnungskurs Anteil am 1. Tag der Bezugsfrist:	CHF 13.05
Emissionsvolumen:	rund CHF 86 Mio.

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:

Akquisition gemischt genutzte Liegenschaft, Multergasse, St. Gallen



- Anlagevolumen ca. CHF 12 Mio.
- Antritt 4. Quartal 2019

Akquisition gemischt genutzte Liegenschaft, Leonhardsberg, Basel

- Anlagevolumen ca. CHF 8 Mio.
- Antritt 2. Quartal 2020

Akquisition Gewerbeliegenschaft, Freiestrasse, Zürich

- Anlagevolumen ca. CHF 15 Mio.
- Antritt 2. Quartal 2020

Neubau Wohnliegenschaft, Via Romerio «Residenza Morettina», Locarno

- Anlagevolumen ca. CHF 12 Mio.
- Fertigstellung im 2. Quartal 2020

Ersatzneubau Wohnliegenschaft, Leonhard-Ragaz-Weg/Goldbrunnenstrasse, Zürich-Wiedikon

- Anlagevolumen ca. CHF 57 Mio.
- Fertigstellung im 4. Quartal 2020 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 2020 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission und schliesst die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens ein.

Weitere Informationen

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

Ausschüttungen

Auf Basis der Jahresabschlüsse per 30. Juni 2020 hat die Fondsleitung für die unten aufgeführten UBS Immobilienfonds folgende Ausschüttungen festgelegt:

Ex-Datum: 6. Oktober 2020 – Valuta: 8. Oktober 2020

Valor	Fonds	Ausschüttung (brutto) in CHF	35% Verrechnungssteuer	Ausschüttung (netto) in CHF
19 294 039	UBS (CH) Property Fund – Direct Urban	0.33	verrechnungssteuerfrei	0.33
2 646 536	UBS (CH) Property Fund – Direct Residential	0.42	verrechnungssteuerfrei	0.42

Aufgrund der positiven Entwicklung von UBS Direct Urban hat die Fondsleitung für das Geschäftsjahr 2019/2020 beschlossen, die Ausschüttung von CHF 0.30 auf CHF 0.33 zu erhöhen. Die Ausschüttung für UBS Direct Residential verbleibt auf Vorjahresniveau.

Inventarwerte

Die Jahresabschlüsse per 30. Juni 2020 ergeben die folgenden Inventarwerte:

Valor	Fonds	Inventarwert per 30.06.20 in CHF (vor Ausschüttung)	Inventarwert per 30.06.19 in CHF (vor Ausschüttung)
19 294 039	UBS (CH) Property Fund – Direct Urban	11.58	11.55
2 646 536	UBS (CH) Property Fund – Direct Residential	13.99	13.82

Die Fonds werden am 28. September 2020 an der SIX Swiss Exchange erstmals auf der Basis ihrer neuen Nettoinventarwerte gehandelt. Ab 6. Oktober 2020 (Ex-Datum Ausschüttung) ist die übliche Korrektur des Börsenkurses in der ungefähren Höhe der Ausschüttung zu erwarten.

Die Publikation der Inventarwerte und der Ausschüttungen erfolgt ab 25. September 2020 nach Börsenschluss auf www.swissfunddata.ch.

Zusätzliche Informationen zu den Schweizer Immobilienfonds finden Sie unter www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz. Aktuelle Angaben zu den Börsenkursen, Agios und Ausschüttungsrenditen finden Sie unter www.ubs.com/fundgate.

UBS Fund Management (Switzerland) AG

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

www.ubs.com