

12. April 2024

Mitteilung

Ad-hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR:

UBS «Sima»: Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht

UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal», Residentia: Ausschüttung und Inventarwert

Vom 2. bis 10. Mai 2024 wird UBS Switzerland AG für UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht durchführen.

Basel, 12. April 2024 – UBS «Sima» 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 Aargau und Zürich erhöhen das Portfoliovolumen um insgesamt rund CHF 213 Mio. Damit unterstreicht UBS «Sima» sein erfolgreiches Anlagekonzept als Schweizer Immobilienfonds mit einem langjährig gewachsenen und diversifizierten Portfolio aus Wohnbauten und kommerziell genutzten Liegenschaften mit stabilen Erträgen und nachhaltigem Wachstum in der ganzen Schweiz.

Was für UBS «Sima» spricht

- Grösster Schweizer Immobilienfonds mit einer durchschnittlichen 10-jährigen Performance von 6,6% p.a. (31.12.2013 - 31.12.2023).
- Sehr breit diversifiziertes Immobilienportfolio an ausgesuchten Lagen mit 362 Liegenschaften und einem Volumen von rund CHF 11,7 Mrd.
- Die Anlagerendite (Basis Nettoinventarwert) hat sich 2023 unabhängig vom Börsenkurs mit 2,7% positiv entwickelt.
- Die Ausschüttungsrendite liegt mit 2,4% im aktuellen Umfeld auf einem attraktiven Niveau.

Die Kapitalerhöhung

Zur Unterstützung der Weiterentwicklung von UBS «Sima» führt UBS Switzerland AG vom 2. bis 10. Mai 2024, 12.00 Uhr eine Kapitalerhöhung durch. Vom 2. bis 8. Mai 2024 findet der offizielle Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Bezugspreis der neuen Anteile setzt sich aus dem Inventarwert (nach Ausschüttung) per Abschluss 31. Dezember 2023 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 2. Mai 2024 (Ex-Datum Bezugsrecht) ist die übliche Korrektur des Börsenkurses in der ungefähren Höhe des Bezugsrechtes zu erwarten.

Die neuen Anteile sind rückwirkend ab 1. Januar 2024 für das ganze laufende Geschäftsjahr ausschüttungsberechtigt. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 17. Mai 2024.

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 1. Februar 2024 mittels Medienmitteilung, Internetseite Real Estate Schweiz und Publikation auf Swiss Fund Data über die geplante Kapitalerhöhung informiert und nun die Emissionskonditionen festgelegt:

Emissionskonditionen	
Valor Anteile:	1 442 087
Valor Bezugsrechte:	132 590 540
Bezugsverhältnis (neue : bisherige Anteile):	1 : 35
Anzahl bestehende Anteile:	71 633 529
Anzahl neue Anteile (maximal):	2 046 673
Bezugspreis:	CHF 104.30
Börsenkurs 19.03.2024:	CHF 138.50
Theoretischer Börsenkurs nach Ausschüttung:	CHF 135.25
Theoretischer Wert Bezugsrecht nach Ausschüttung:	CHF 0.86
Theoretischer Eröffnungskurs Anteil am 1. Tag der Bezugsfrist:	CHF 134.39
Emissionsvolumen:	Rund CHF 213 Mio.

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:

Ersatzneubau Wohnliegenschaft, Zelgstrasse, Uster



- Anlagevolumen ca. CHF 87 Mio.
- Fertigstellung im 1. Quartal 2025 geplant

Ersatzneubau Wohnliegenschaft, Anna-Heer-Strasse, Zürich



- Anlagevolumen ca. CHF 41 Mio.
- Fertigstellung im 1. Quartal 2025 geplant

Akquisition kommerzielle Liegenschaft, Industriestrasse, Oftringen



- Anlagevolumen ca. CHF 85 Mio.
- Antritt 4. Quartal 2023

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 die Anleger.
- Die Ausgabe der neuen Anteile erfolgt unabhängig vom Börsenkurs zum Inventarwert (nach Ausschüttung) per Abschluss 31. Dezember 2023 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 31. Dezember 2023 hat die Fondsleitung für die unten aufgeführten UBS Immobilienfonds folgende Ausschüttungen festgelegt:

Ex-Datum: 16. April 2024 – Valuta: 18. April 2024

Ertragsausschüttung				
Valor	Fonds	Ausschüttung (brutto) in CHF	35% Verrechnungssteuer*	Ausschüttung (netto) in CHF
1 442 087	UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»	2.80	0.9800	1.8200
1 442 085	UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»	2.75	0.9625	1.7875
1 442 088	UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»	2.65	0.9275	1.7225
10 061 233	Residentia	3.35	Verrechnungssteuerfrei	3.3500

* Für CH-domizilierte Anleger rückforderbar. Für im Ausland domizilierte Anleger bei Vorliegen eines Doppelbesteuerungsabkommens mit der Schweiz ganz oder teilweise rückforderbar.

Kapitalausschüttung				
Valor	Fonds	Ausschüttung (brutto) in CHF	35% Verrechnungssteuer	Ausschüttung (netto) in CHF
1 442 087	UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»	0.45	Verrechnungssteuerfrei	0.4500

Aufgrund der erfreulichen Geschäftsentwicklung erhöht UBS «Foncipars» seine Ausschüttung auf CHF 2.75 (Vorjahr CHF 2.60) pro Anteil. Und auch Residentia erhöht seine Ertragsausschüttung deutlich, von CHF 3.00 im Vorjahr auf neu CHF 3.35 pro Anteil. UBS «Swissreal» und UBS «Sima» behalten ihre Ausschüttung auf Vorjahresniveau. Die Ausschüttung von UBS «Sima» (CHF 3.25 pro Anteil) wird in zwei Coupons gesplittet, da der Fonds im Rahmen einer Bereinigung einmalig Kapital (verrechnungssteuerfrei) von CHF 0.45 aus angesammelten Kapitalgewinnen früherer Jahre ausschüttet.

Inventarwerte

Die Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2023 ergeben die folgenden Inventarwerte:

Valor	Fonds	Inventarwert per 31.12.23 in CHF (vor Ausschüttung)	Inventarwert per 31.12.22 in CHF (vor Ausschüttung)
1 442 087	UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»	103.63	104.11
1 442 085	UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»	101.50	99.07
1 442 088	UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»	62.16	63.26
10 061 233	Residentia	110.74	115.05

Die Fonds werden am Montag, 15. April 2024 an der SIX Swiss Exchange erstmals auf der Basis ihrer neuen Nettoinventarwerte gehandelt. Ab 16. April 2024 (Ex-Datum) ist die übliche Korrektur der Börsenkurse in der ungefähren Höhe der Ausschüttungen zu erwarten.

Die Publikation der Inventarwerte und der Ausschüttungen erfolgt ab Freitag, 12. April 2024 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