

25. September 2024

Mitteilung

Ad-hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR:

UBS Direct Residential: Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht

UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS PF Europe: Ausschüttung und Inventarwert

Vom 24. Oktober bis 1. November 2024 wird UBS Switzerland AG für UBS (CH) Property Fund – Direct Residential eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht durchführen.

Basel, 25. September 2024 – 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. Vier Bauprojekte an guten Lagen in der Region Zürich erhöhen das Portfoliovolumen um insgesamt rund CHF 70 Mio. Damit unterstreicht UBS Direct Residential sein erfolgreiches Anlagekonzept als diversifizierter Schweizer Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz.

Der Fonds investiert direkt, überwiegend in Wohnbauten mit Ausrichtung auf Agglomerationsregionen in der ganzen Schweiz. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren. Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt die Nachhaltigkeit bei allen Entscheidungen der Fondsleitung eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf den verwalteten Immobilienfonds und die zugrundeliegenden Immobilienwerte sowie die Weiterentwicklung der Organisation.

Was für UBS Direct Residential spricht

- Nachhaltig ertragsstarker Schweizer Immobilienfonds mit einer attraktiven durchschnittlichen 5-Jahres-Börsenperformance von 8,3% p.a. (30.06.2019 – 30.06.2024).
- Breit diversifiziertes Wohnportfolio an ausgesuchten Lagen in der ganzen Schweiz mit 84 Liegenschaften und einem Volumen von mehr als CHF 987 Mio.
- Attraktive Ausschüttungsrendite von 2,1% (30.06.2024) und stabiler Ausschüttungsbetrag von CHF 0,42 pro Anteil.
- Die Anlagerendite (Basis Nettoinventarwert) hat sich im Geschäftsjahr 2023/24 unabhängig vom Börsenkurs mit 2,6% wiederum positiv entwickelt.

Die Kapitalerhöhung

Zur Unterstützung der Weiterentwicklung von UBS Direct Residential führt UBS Switzerland AG vom 24. Oktober bis 1. November 2024, 12.00 Uhr eine Kapitalerhöhung durch. Vom 24. Oktober bis 30. Oktober 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 30. Juni 2024 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 24. Oktober 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. Juli 2024 für das ganze laufende Geschäftsjahr ausschüttungsberechtigt. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 8. November 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 informierte ab 23. August 2024 mittels Medienmitteilung, Internetseite Real Estate Schweiz und Publikation auf Swiss Fund Data über die geplante Kapitalerhöhung und hat nun die Emissionskonditionen festgelegt:

Emissionskonditionen	
Valor Anteile:	2 646 536
Valor Bezugsrechte:	137 914 491
Bezugsverhältnis (neue : bisherige Anteile):	1 : 10
Anzahl bestehende Anteile:	46 465 557
Anzahl neue Anteile (maximal):	4 646 556
Bezugspreis:	CHF 14.90
Börsenkurs 30.08.2024:	CHF 20.20
Theoretischer Börsenkurs nach Ausschüttung:	CHF 19.78
Theoretischer Wert Bezugsrecht nach Ausschüttung:	CHF 0.44
Theoretischer Eröffnungskurs Anteil am 1. Tag der Bezugsfrist:	CHF 19.34
Emissionsvolumen:	Rund CHF 70 Mio.

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:

Gesamtsanierung Gemischte Liegenschaft Birmensdorferstrasse, Zürich



- Anlagevolumen ca. CHF 8 Mio.
- Baubeginn 4. Quartal 2024

Ersatzneubau Wohnliegenschaft Stettbacherrain, Zürich



- Anlagevolumen ca. CHF 30 Mio.
- Antritt 2. Quartal 2025

Ersatzneubau Wohnliegenschaft Wehntalerstrasse, Zürich



- Anlagevolumen ca. CHF 25 Mio.
- Baubeginn 3. Quartal 2025

Gesamtsanierung Wohnliegenschaft Schwandenholzstrasse, Zürich



- Anlagevolumen ca. CHF 7 Mio.
- Baubeginn 2. Quartal 2026

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 30. Juni 2024 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission und schliesst die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens ein.

Ausschüttungen

Auf Basis der Jahresabschlüsse per 30. Juni 2024 hat die Fondsleitung für die unten aufgeführten UBS Immobilienfonds folgende Ausschüttungen festgelegt:

Ex-Datum: 1. Oktober 2024 – Valuta: 3. Oktober 2024

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

Ertragsausschüttung**				
Valor	Fonds	Ausschüttung (brutto) in CHF	35% Verrechnungssteuer*	Ausschüttung (netto) in CHF
14 539 972	UBS (CH) Property Fund – Europe, (CHF hedged) I	0.1978	0.0692	0.1286
		0.0422	verrechnungssteuerfrei	0.0422

*Für nicht in der Schweiz domizilierte Anteilhaber mit Bankenerklärung (Affidavit) erfolgt die Ausschüttung ohne Abzug der Verrechnungssteuer von 35%.

**Aufgrund der Währungsumrechnung wurde auf vier Nachkommastellen gerundet.

Damit verbleiben die Ausschüttungen auf Vorjahresniveau.

Inventarwerte

Die Jahresabschlüsse per 30. Juni 2024 ergeben die folgenden Inventarwerte:

Valor	Fonds	Inventarwert per 30.06.24 in CHF (vor Ausschüttung)	Inventarwert per 30.06.23 in CHF (vor Ausschüttung)
2 646 536	UBS (CH) Property Fund – Direct Residential	14.51	14.56
19 294 039	UBS (CH) Property Fund – Direct Urban	11.64	11.72
14 539 972	UBS (CH) Property Fund – Europe, (CHF hedged) I	9.21	10.34

Die Fonds werden am Donnerstag, 26. September 2024 an der SIX Swiss Exchange erstmals auf der Basis ihrer neuen Nettoinventarwerte gehandelt. Ab 1. Oktober 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 Mittwoch, 25. September 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