Immo-Update

Mai 2019

Nouveautés sur nos produits de placement immobilier UBS

Rapport de marché: normalisation de la conjoncture suisse
Focus / aperçu: Real Estate Switzerland – Nous vivons l'immobilier.

UBS

Editorial

Daniel Brüllmann
Responsable Real Estate Switzerland

Chères lectrices, chers lecteurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter la nouvelle édition d'Immo-Update.

Nous sommes heureux de vous présenter quelques exemples passionnants de croissance réussie grâce au développement d'objets de nos produits de placement immobilier, par exemple par des mesures d'expansion, de conversion ou d'assainissement. Vous découvrirez également pourquoi la location de nos nouveaux projets de construction a commencé avec succès.

Real Estate Switzerland est synonyme de gestion immobilière responsable. Sous le titre « Nous vivons l'immobilier », vous en apprendrez plus sur nos principes de base et sur quelques faits marquants intéressants à partir de la page 24. Vous y trouverez également des informations sur notre nouveau site Internet www.ubs.com/fondsimmobiliers-suisses et sur le Property Finder, qui vous donne un accès interactif à tous les immeubles de Real Estate Switzerland sur une carte de la Suisse.

Nous vous remercions sincèrement pour l'intérêt que vous nous manifestez et nous nous réjouissons aussi de pouvoir vous fournir dans cette édition des informations intéressantes sur nos produits de placement immobilier et sur le marché de l'immobilier suisse.

Daniel Brüllmann,
Responsable Real Estate Switzerland

06 **Rapport de marché**
Normalisation de la conjoncture suisse

08 **UBS Direct Urban**
Tout est conforme aux plans pour les nouveaux projets de construction

10 **UBS Direct Residential**
Nouvelle construction de remplacement à Wetzikon

12 **UBS «Anfos»**
Centre Zwicky à Wallisellen : un quartier s'anime

14 **UBS «Foncipars»**
La Rue des Echelettes à Lausanne brille d'une nouvelle splendeur

UBS «Sima»
Les premiers locataires du « LimmatSpot » à Spreitenbach 16

UBS «Swissreal»
Ouverture de la « Mercedes City » à Pratteln 18

UBS AST Immeubles commerciaux suisses
Locataire de longue date à la Centralbahnstrasse à Bâle 20

UBS AST Immeubles suisses
Acquisition d'un apport en nature à Lugano 22

Focus / aperçu
Real Estate Switzerland – Nous vivons l'immobilier. 24

Pour tout renseignement complémentaire, consultez la page d'accueil de nos fonds immobiliers à l'adresse
ubs.com/fondsimmobiliers-suisses
UBS Fund Infoline : 0800 899 899

Normalisation de la conjoncture suisse

Brice Hoffer
Research & Strategy – Switzerland

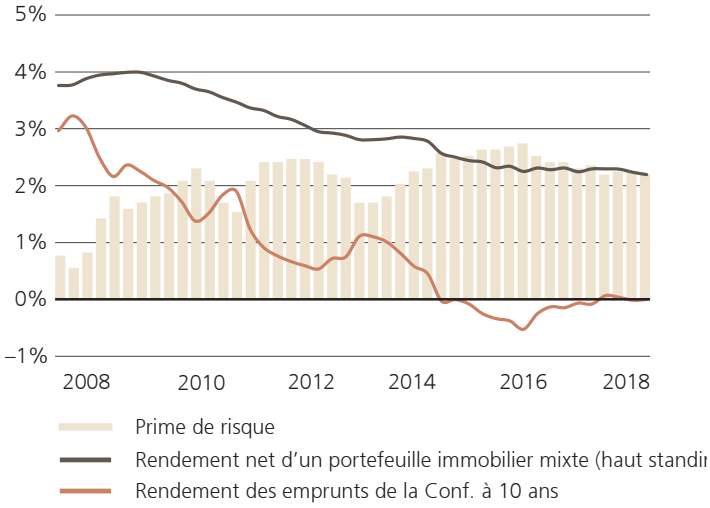
Après une pause au cours du troisième trimestre, la conjoncture suisse a montré quelques signes positifs à la fin de l'année dernière. Le produit intérieur brut (PIB) réel a gagné 0,2% durant le quatrième trimestre 2018, par rapport au trimestre précédent. La forte reprise du commerce extérieur a particulièrement contribué à cette évolution positive, avec une croissance de 4,2% du volume nominal des exportations en glissement trimestriel. Globalement, l'économie suisse a fortement progressé en 2018, avec une croissance réelle de 2,5%. Le ralentissement de la dynamique économique mondiale devrait pousser la conjoncture suisse vers une normalisation en 2019, avec une croissance réelle prévue de 1,1%.

Malgré le récent ralentissement économique, la situation sur le marché du travail reste très robuste. Au quatrième trimestre 2018, le nombre d'emplois occupés et le nombre de postes vacants ont augmenté de 1,3%, et de 20% respectivement, par rapport à l'année précédente. Le taux de chômage reste encore très bas, avec 2,5% en mars 2019, ce qui souligne la situation saine du marché du travail en Suisse.

La normalisation de l'activité économique ne reste pas sans effet sur l'environnement inflationniste. Après une accélération régulière au cours de l'année dernière, la dynamique inflationniste s'est sensiblement ralentie au dernier trimestre 2018. Cette tendance se poursuit actuellement et le taux d'inflation moyen ne devrait atteindre que 0,4% en 2019. Le manque d'impulsion sur le front de la hausse des prix et la force relative du franc continuent de s'opposer à une hausse précoce des taux d'intérêt en Suisse. La Banque nationale suisse est susceptible d'attendre que la Banque centrale européenne initie la manœuvre afin d'éviter un impact sur le taux de change avec l'euro. En raison des risques internes et externes persistants en Europe, l'institution européenne ne devrait procéder à un premier relèvement des taux que dans le courant de 2020, au plus tôt. Les taux d'intérêt devraient donc se maintenir à un faible niveau dans un avenir proche.

Malgré le dynamisme du marché des transactions, les primes de risque restent élevées sur le marché immobilier suisse. Au quatrième trimestre 2018, l'écart de rendement net entre l'acquisition de propriétés de haut standing (secteurs mixtes) et les emprunts fédéraux à 10 ans s'élevait à un peu moins de 220 points de base. Ainsi, la prime actuelle se situe à environ 60 points de base au-dessus de la moyenne historique. En raison de cette attractivité et des coûts actuellement élevés des couvertures de change, qui réduisent le potentiel d'importants marchés immobiliers mondiaux comme les Etats-Unis pour les investisseurs suisses, l'intérêt pour les placements immobiliers suisses devrait rester élevé durant cette année. Cette demande soutenue devrait engendrer une nouvelle appréciation des valeurs des immeubles de rendement en 2019, quoique dans une moindre mesure en comparaison de l'année précédente.

Les primes de risque sur les immeubles suisses se maintiennent à un niveau très élevé



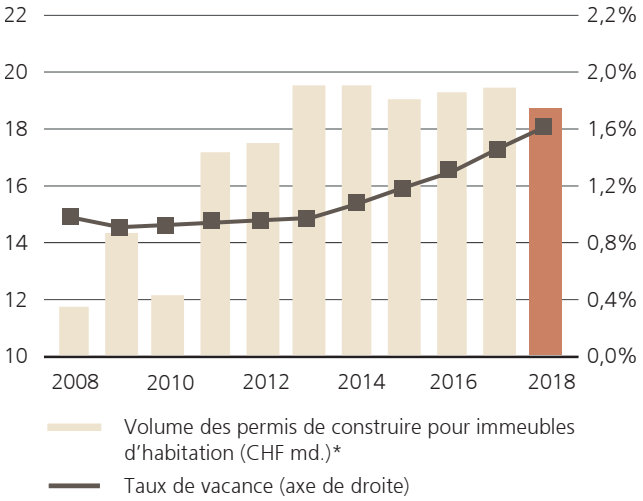
Sources: Wüest Partner 4T18, Oxford Economics, BNS, UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets ; Research & Strategy – Switzerland

Immobilier résidentiel : l'activité de construction reste dynamique

Le ralentissement annoncé de l'activité de planification sur le marché résidentiel suisse était assez modeste en 2018. Au total, des demandes de permis de construire ont été déposées pour environ 54 000 logements, ce qui correspond à un léger déclin de 6% par rapport à l'année précédente. Les tendances locales sont très hétérogènes cependant. Alors que certaines régions périurbaines comme l'Unterland zurichois (ZH) (–54%), les régions de Sierre (VS) (–53%) et d'Aigle (VD) (–46%) connaissent une réduction bienvenue de l'activité de planification, l'activité de construction devrait s'accélérer sur d'autres marchés fragiles comme La Sarine (FR) (+75%), Werdenberg (SG) (+71%), La Chaux-de-Fonds (NE) (+47%) et Lugano (TI) (+46%) au cours des prochains trimestres.

Après quatre années de déclin constant, l'immigration s'est légèrement relevée en 2018. Avec un solde migratoire de 54 700 personnes, la dynamique d'immigration a été 2,9% plus élevée en 2018 qu'en 2017. Les flux migratoires se sont une fois de plus concentrés sur les principaux centres urbains de Suisse – en particulier le bassin lémanique, l'agglomération zurichoise et le canton de Bâle-Ville – alors que les régions périphériques de Suisse orientale, du Valais et de l'Arc jurassien ont relativement peu profité de cette reprise. Compte tenu d'une activité de construction encore dynamique et d'une faible augmentation de la demande, le taux de vacance devrait à nouveau augmenter en 2019. D'un point de vue géographique, les régions périurbaines devraient rester soumises à une certaine pression, tandis que les grandes agglomérations devraient s'avérer plus résilientes grâce à un meilleur potentiel de demande.

Investissements et taux de vacance sur le marché résidentiel suisse



Sources : Documedia, Office fédéral de la Statistique, Real Estate & Private Markets ; Research & Strategy – Switzerland
*Avec au moins trois unités de logement

Immeubles commerciaux : l'offre de surfaces de bureaux est en baisse

La reprise du marché du travail, résultant de la situation positive de la conjoncture, a fortement stimulé la demande de surfaces de bureaux en 2018. Cette augmentation de la demande, conjuguée à une activité de construction réduite suite à un ralentissement de la planification de nouvelles surfaces en 2014/2015, a entraîné une réduction de l'offre de surfaces de bureaux l'an dernier. Selon Jones Lang LaSalle, l'offre totale sur les cinq plus grands marchés du pays à la fin de 2018 représentait environ 3,9% des surfaces existantes (2017 : 4,3%). La stabilisation annoncée du marché des surfaces de bureaux se concrétise donc progressivement. En ce qui concerne la dynamique des loyers, la tendance actuelle est encore légèrement à la baisse. Mais grâce à l'amélioration des fondamentaux du marché, le niveau des loyers des surfaces de bureaux devrait atteindre un plancher dans un avenir proche. A plus long terme, la stabilisation des différents marchés de bureaux régionaux, en particulier ceux de Genève et de Bâle, sera remise en question par la reprise significative de la planification de nouvelles surfaces.

L'ambiance reste morose dans le commerce de détail suisse. Malgré une conjoncture favorable, les ventes du secteur sont restées pratiquement inchangées en 2018 par rapport à l'année précédente (+0,1%). La pénétration croissante des détaillants en ligne sur le marché et la stagnation des salaires réels continuent de peser sur les perspectives de croissance du commerce de détail, et donc sur la demande de surfaces commerciales. En raison de la détérioration des perspectives sur le front des revenus locatifs, les investisseurs commencent à exiger des primes de risque plus élevées dans ce secteur de marché. Selon Wüest Partner, les rendements initiaux nets des immeubles commerciaux de haut standing au quatrième trimestre 2018 à Zurich étaient supérieurs de 30 points de base à leur plus bas de la seconde moitié 2016, et respectivement de 20 points de base sur le marché genevois.

Les nouvelles constructions sont conformes aux prévisions

Nouvelle construction résidentielle de remplacement « Sihlfeld-Zürich » à Zurich-Wiedikon (visualisation)

Stephan Pellegrini
Fund Manager depuis 2015

UBS Direct Urban réalise actuellement trois nouveaux projets de construction sur des sites de premier ordre. L'avancement des travaux est conforme au calendrier prévu et les dates de remise aux locataires devraient donc pouvoir être respectées.

Sihlfeld-Zurich à Wiedikon
L'immeuble d'habitation « Sihlfeld-Zurich » avec 61 appartements dans un quartier résidentiel prisé dans le 3e arrondissement de Zurich, assorti d'une infrastructure optimale, devrait être achevé à hiver 2020. Cette nouvelle construction représentant un investissement d'environ 57 millions de francs sera le deuxième objet le plus important du portefeuille et contribuera donc fortement aux perspectives d'avenir intéressantes du fonds. La démolition bien jusqu'à ses murs de fondation a été achevée dans les délais prévus et un contrat a été signé avec l'entrepreneur général en même temps. L'immeuble est pré-certifié au label de durabilité « SGNI Gold ». Bien que la location n'ait pas encore

été lancée, plusieurs locataires potentiels nous ont déjà contactés et ont été inscrits sur une liste d'attente.

Aarburg
L'immeuble résidentiel et commercial « Bahnhof West », certifié Minergie® et dont le volume d'investissement s'élève à environ 28 millions de francs, sera remis aux locataires en septembre 2019 comme prévu. Le montage de la façade métallique de haute qualité est en phase finale et souligne déjà le caractère distinctif du bâtiment étroitement lié à la ville historique d'Aarburg. L'aménagement intérieur des appartements est également conforme aux délais. Un appartement témoin déjà meublé servira ensuite pour le marketing, mais aussi pour définir et garantir une haute qualité d'exécution. Les surfaces commerciales seront aménagées en étroite collaboration avec le locataire principal VELUX Suisse SA, qui y aura son siège social à l'avenir.

Locarno
Le projet de construction résidentielle « Residenza Morettina » à proximité immédiate de la vieille ville, du lac et de la Piazza Grande représente un volume d'investissement d'environ 12 millions de francs. Comme prévu, l'enveloppe du bâtiment atteint le deuxième étage et devrait être achevée d'ici fin mai. Un intermédiaire local prépare les premières locations et devrait les lancer en septembre 2019, y compris un appartement témoin. L'immeuble sera occupé au printemps 2020.

DONNÉES CLÉS EN UN COUP D'ŒIL

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban
N° de valeur 19 294 039

Données à la clôture sémestrielle (31.12.2018)		
Fortune totale du fonds	CHF	409,9 mio.
Nombre d'immeubles		16

Données au 30.04.2019		
Cours boursier	CHF	11.65
Agio[1)]		2,53%
Rendement sur distribution[2), 3)]		2,15%

[1)] Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association), sur la base de la valeur nette d'inventaire révisée
[2)] Dernière distribution par rapport au cours boursier actuel
[3)] Exonéré de l'impôt anticipé

LES NOUVEAUTÉS EN BREF

Location réussie de surfaces commerciales
Dans le centre commercial Breitenpark à Rothrist, un bail à long terme a été conclu avec Aldi. La surface locative, sensiblement augmentée par la combinaison de plusieurs surfaces commerciales, couvre environ 1420 m². Grâce à cette conclusion réjouissante, le centre commercial peut jouir d'un regain d'attractivité de manière durable.

Nouvelle construction de remplacement à Wetzikon

Projet de construction résidentielle au label SGNI Gold à Wetzikon ZH (visualisation)

Christian Sturm
Fund Manager depuis 2016

Fin 2019, un projet résidentiel comprenant 52 appartements et 62 places de parking souterrain dans un quartier résidentiel calme et très prisé sera lancé à Wetzikon dans le canton de Zurich. UBS Direct Residential détient actuellement deux immeubles voisins situés Ankengasse/Stationsstrasse, qui affichent une réserve d'utilisation élevée. A l'approche du prochain cycle d'assainissement de ces objets, un nouveau bâtiment de remplacement conforme aux dernières normes de durabilité est en construction sur les deux parcelles dans ce quartier résidentiel recherché.

La commune de Wetzikon est située dans l'Oberland zurichois au bord du lac de Pfäffikon. Elle compte environ 24 500 habitants et est très bien desservie en termes de transport. Le centre de Zurich et l'aéroport sont accessibles en une demi-heure environ par les liaisons autoroutières voisines. Wetzikon est également une plaque tournante des transports publics. La gare centrale de Zurich est accessible en 28 minutes de la gare de Kempten, à proximité immédiate du projet résidentiel.

Trois immeubles résidentiels avec un mélange équilibré d'appartements sont prévus, qui disposeront désormais d'un parking souterrain commun. Les bâtiments entoureront un parc comprenant des jardins privés et des espaces communautaires en parfaite harmonie avec l'environnement naturel. Les appartements de haute qualité séduisent d'une part par leur standard de construction et leur luminosité, et d'autre part par leurs plans qui minimisent les zones d'accès. L'élimination des couloirs au profit de l'espace de vie donne naissance à des salles de bain et des entrées spacieuses.

Ce projet vise une certification Gold de la SGNI (Société Suisse un Marché Immobilier Durable). Le label de qualité SGNI, dérivé du système DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), reconnu et appliqué au niveau international, confirmela durabilité d'un immeuble tout au long de son cycle de vie en termes de planification, de construction, d'exploitation et d'utilisation. Entre autres, la chaleur doit être produite en utilisant l'eau souterraine en combinaison avec un système photovoltaïque, ce qui rend le bâtiment indépendant des combustibles fossiles.

Cette nouvelle construction attrayante, à un emplacement de haute qualité, est typique de la stratégie de croissance organique qui exploite le potentiel des immeubles existants d'UBS Direct Residential.

DONNÉES CLÉS EN UN COUP D'ŒIL

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential
N° de valeur 2 646 536

Données à la clôture sémestrielle (31.12.2018)		
Fortune totale du fonds	CHF	689,9 mio.
Nombre d'immeubles		77

Données au 30.04.2019		
Cours boursier	CHF	14.80
Agio[1)]		8,73%
Rendement sur distribution[2), 3)]		2,7%

[1)] Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association), sur la base de la valeur nette d'inventaire révisée
[2)] Dernière distribution par rapport au cours boursier actuel
[3)] Exonéré de l'impôt anticipé

LES NOUVEAUTÉS EN BREF

Intégration réussie des deux portefeuilles acquis
La reprise et la mise en œuvre des deux portefeuilles résidentiels acquis avec un total de 13 immeubles dans six cantons (ZH, SG, SO, BE, AG et FR), y compris le changement de génance fin novembre/début décembre 2018, se sont bien déroulées. Les immeubles d'une valeur de marché totale de 92,7 millions de francs ont augmenté la base de revenus d'environ 4,2 millions de francs par an, soit 14%.

Emménagement dans l'immeuble à Oftringen
Début mars 2019, les locataires ont emménagé dans notre nouveau projet de construction « Zentrum », situé dans la Zürichstrasse à Oftringen, en Argovie. Le projet a été acquis clés en mains, c'est pourquoi l'immeuble ne sera inclus dans le portefeuille qu'à son achèvement et apparaîtra dans les états financiers de 2018/19. La superstructure certifiée Minergie®, dont le volume d'investissement se monte à environ 15 millions de francs, impressionne également par son emplacement recherché qui explique le taux de location initial supérieur à 80%. Les surfaces commerciales du rez-de-chaussée sont entièrement louées, notamment avec un bail à long terme à la Banque Cantonale d'Argovie.

Centre Zwicky à Wallisellen : un quartier s'anime

Centre Zwicky à Wallisellen

Marcin Paszkowski
Fund Manager depuis 2014

Sur le site de l'ancienne filature de soie de Wallisellen, dans le canton de Zurich, UBS « Anfos » a réalisé deux complexes de bâtiments en forme de cour ainsi qu'un bâtiment longitudinal de six étages avec un restaurant et des magasins au rez-de-chaussée. Le centre Zwicky constitue le cœur d'un quartier en pleine mutation et offre un charme urbain alliant tradition et modernité. Des bâtiments modernes avec des appartements contemporains, des ateliers atypiques transformés en logements, des boutiques et des espaces de travail sont apparus au milieu des fabriques historiques. Le volume d'investissement de la superstructure construite en droit de superficie s'élève à environ 100 millions de francs : des lieux de rencontre attrayants avec des places, des ruelles, des restaurants et une brasserie avec terrasse attenante caractérisent cet espace semi-public. Le site de Zwicky est très bien desservi. La Glatttalbahn vous conduit en deux minutes au centre commercial Glatt, en quatre minutes à la gare de Stettbach et en 15 minutes au centre de Zurich ou à l'aéroport. L'autoroute A1 est accessible en deux minutes en voiture et, grâce à la connexion au réseau de pistes cyclables suprarégionales, l'accès par mobilité douce est également garanti.

Le centre Zwicky conjugue de manière idéale logement et travail. L'offre comprend un total de 186 unités résidentielles et des espaces commerciaux, de travail et de restauration attrayants. Les 24 appartements à 1½ pièce, 78 à 2½ pièces, 31 à 3½ pièces et 17 à 4½ pièces, les 22 studios et les 14 ateliers transformés en logements ont une finition moderne et de haute qualité. A l'exception des studios, tous les appartements disposent d'au moins un espace extérieur. Les surfaces commerciales d'environ 2500 m² se répartissent entre environ 1600 m² de surfaces commerciales, 300 m² de surfaces de restauration et 650 m² de surfaces de stockage supplémentaires. Un parking souterrain offre 127 places de stationnement et trois places pour motos ; sept places de stationnement extérieur sont également disponibles. La remise aux locataires en février et mars 2019 a ressuscité le site de l'ancienne filature de soie. Les appartements suscitent un vif intérêt. Tous les appartements, sauf un, ont été loués dans le mois suivant le premier emménagement. La demande d'espaces commerciaux est également très forte. Aldi, le principal distributeur du quartier, s'est installé sur la surface commerciale centrale. Les 19 unités commerciales du rez-de-chaussée sont toutes louées également. Le restaurant est en train d'être aménagé et devrait être opérationnel en septembre/octobre 2019. Le nouveau centre Zwicky avait un taux d'occupation élevé de 99% à la fin avril 2019.

De plus amples informations sont disponibles à l'adresse www.zwicky-zentrum.ch.

DONNÉES CLÉS EN UN COUP D'ŒIL

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»
N° de valeur 1 442 082

Données à la clôture sémestrielle (31.03.2019)		
Fortune totale du fonds	CHF	2634,7 mio.
Nombre d'immeubles		150

Données au 30.04.2019		
Cours boursier	CHF	71.00
Agio[1)]		27,2%
Rendement sur distribution[2)]		2,54%

[1)] Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association), sur la base de la valeur nette d'inventaire révisée
[2)] Dernière distribution par rapport au cours boursier actuel

LES NOUVEAUTÉS EN BREF

Rénovation de Sempacherstrasse 14 à Bâle
L'immeuble résidentiel situé Sempacherstrasse 14 se situe dans le quartier de Gundeldinger à Bâle, à proximité immédiate de commerces, des écoles enfantine et primaire, ainsi que d'arrêts de bus et de tramway. Après la rénovation complète de l'immeuble situé Sempacherstrasse 16 en 2017, les travaux ont commencé au n° 14 qui compte 17 appartements. Les cuisines et les salles d'eau seront rénovées, de même que le chauffage et l'ascenseur.

Premiers locataires de l'Ambassador House à Opfikon
Après environ cinq ans de travaux de conversion, Sunrise Communication AG a emménagé à l'Ambassador House, son nouveau siège social, avec quelque 1200 employés en début d'année. En outre, ISS Conferencing a commencé l'exploitation des salles de conférence et Regus propose sa nouvelle offre de co-working avec Spaces. Le restaurant géré par SV-Group est également opérationnel. Le centre de fitness devrait ouvrir à la mi-avril 2019. Cela signifie qu'environ 45% des surfaces de bureaux louables sont déjà occupées. L'immeuble a reçu le label LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) de qualité platine pour la construction durable. Vous trouverez de plus amples informations sur le Business-Center à l'adresse www.ambassadorhouse.ch. UBS « Anfos » a une participation de 15% dans l'Ambassador House.

La Rue des Echelettes à Lausanne brille d'une nouvelle splendeur

Assainissement complet de la Rue des Echelettes à Lausanne

Elvire Massacand
Fund Manager depuis 2012

Depuis 2011, les trois immeubles résidentiels de la Rue des Echelettes ont été entièrement assainis progressivement et les combles ont été transformés. Avec l'achèvement de la dernière phase de construction en décembre 2018, les bâtiments classés brillent désormais d'un nouvel éclat.

La Rue des Echelettes est à dix minutes de marche du centre-ville de Lausanne, capitale du canton de Vaud qui compte 144 000 habitants. Les immeubles sont très bien desservis : il y a un arrêt de bus à proximité immédiate ; la gare de Lausanne est accessible en un quart d'heure à pied et l'autoroute n'est qu'à cinq minutes en voiture. Des commerces et des écoles sont situés à proximité immédiate des immeubles.

Les trois propriétés résidentielles, qui comptent 10 entrées (2–12, 5, 7, 9, 11), datent de 1905 et avaient grandement besoin d'être rénovées, ce qui a nécessité d'importants travaux intérieurs et extérieurs. Dans un premier temps, les numéros 5 et 7 de la Rue des Echelettes ont été rénovés, suivis des numéros 9 et 11, où un ascenseur a par ailleurs été installé.

La dernière étape, Rue des Echelettes 2–12, qui comprend 64 appartements, a débuté en avril 2017 et s'est achevée en décembre 2018. Dans les 64 appartements existants – comme lors des étapes précédentes – les cuisines, les pièces d'eau, l'entrée et les installations techniques ont été entièrement rénovées. En même temps, la toiture a été entièrement rénovée et isolée. Les balcons et les façades ont été soigneusement rénovés en collaboration avec la protection des monuments historiques et adaptés aux exigences de sécurité en vigueur.

En plus des 114 appartements existants dans ces bâtiments classés, 23 logements neufs et attrayants ont pu être réalisés dans ce quartier recherché de Lausanne grâce à la transformation des combles. Le volume d'investissement s'élève à environ 16 millions de francs pour la phase finale, soit un total d'environ 30 millions de francs pour l'ensemble des phases.

DONNÉES CLÉS EN UN COUP D'ŒIL

UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»
N° de valeur 1 442 085

Données à la dernière clôture (31.12.2018)		
Fortune totale du fonds	CHF	1442,3 mio.
Nombre d'immeubles		131

Données au 30.04.2019		
Cours boursier	CHF	104.30
Agio[1)]		29,5%
Rendement sur distribution[2)]		2,4%

[1)] Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association), sur la base de la valeur nette d'inventaire révisée
[2)] Dernière distribution par rapport au cours boursier actuel

LES NOUVEAUTÉS EN BREF

Permis de construire pour le bien situé Rue Du-Roveray à Genève
L'immeuble de 59 appartements situé à un emplacement central attrayant, Rue Du-Roveray 3 et 5 fait l'objet d'un assainissement complet. Celui-ci comprend la rénovation des cuisines, des salles d'eau, des installations électriques et des ascenseurs ainsi que l'installation d'un nouveau système de chauffage. A l'extérieur, le bâtiment sera doté d'isolations thermiques à certains endroits et le toit plat sera assaini. Le volume d'investissement s'élève à 11 millions de francs (avec la construction de quatre appartements de 3 pièces dans les combles).

Achèvement des travaux d'aménagement extérieur du projet « Les Rives de la Broye »
Les travaux d'aménagement extérieur du complexe résidentiel « Les Rives de la Broye » à Payerne dans le canton de Vaud sont terminés. Enfin, l'aménagement du quartier fait la part belle à la nature. UBS « Foncipars » possède cinq immeubles locatifs regroupant au total 144 appartements qui répondent à une norme de durabilité élevée.

Les premiers locataires du « LimmatSpot » à Spreitenbach

Complexe « LimmatSpot » à Spreitenbach

Martin Strub
Fund Manager depuis 2013

A l'été 2016, UBS « Sima » a repris le projet de développement « LimmatSpot » dans son portefeuille. Depuis lors, une superstructure multifonctionnelle avec 195 appartements, des surfaces commerciales et un complexe cinématographique a été créée. Les premiers locataires ont emménagé dans leurs appartements en mars 2019. Le complexe cinématographique et les restaurants ouvriront en mai.

Le projet « LimmatSpot » est situé à Spreitenbach, en Argovie, dans une zone de développement dont l'utilisation sera de plus en plus urbaine à l'avenir. La commune de Spreitenbach, qui compte environ 12 000 habitants, est située directement à la frontière avec le canton de Zurich et à 20 km de son centre. Outre la zone nouvellement aménagée, Spreitenbach possède également une partie plus ancienne avec un caractère de village. L'objet « LimmatSpot » achevé est à proximité immédiate d'un large éventail de commerces, de loisirs et de divertissements. Les cinémas et les restaurants sont situés dans le même bâtiment. Le centre Shoppi Tivoli et ses 120 magasins sont à proximité immédiate. « LimmatSpot » offre des liaisons optimales

avec les autoroutes de Zurich, Baden et Aarau ainsi qu'avec les transports publics. La région est déjà bien desservie par les lignes de bus et de tramway. Avec l'extension de la Limmattalbahn, cette nouvelle zone de développement devrait avoir son propre arrêt à partir de 2023, ce qui améliorera encore l'accès aux transports publics.

Le complexe certifié Minergie® à usage mixte comprenant des appartements de 1 à 5½ pièces vise un large public cible. En fonction de la surface, de l'emplacement dans le bâtiment ainsi que de la taille et du niveau du loyer, ces appartements modernes offrent une diversité de plans qui s'adressent à différentes générations : des célibataires aux personnes âgées, en passant par les jeunes couples et familles. Un complexe de cinéma loué occupe la majeure partie des quelque 10 000 m² de surfaces commerciales. Des magasins, des restaurants et des surfaces de bureaux complètent le concept multifonctionnel du bâtiment. Le parking d'environ 210 places offre suffisamment de places de stationnement permanentes aux locataires résidentiels et commerciaux. Il y a aussi 250 places de parking de courte durée pour les clients des surfaces commerciales. Les appartements sont très recherchés. Il en va de même des surfaces commerciales, dont la plupart ont déjà été louées.

Le volume d'investissement est de quelque 142 millions de francs. Avec l'ouverture de « LimmatSpot », UBS « Sima » a élargi son portefeuille avec un bâtiment multifonctionnel en phase avec l'évolution de la société, associant sous un même toit des magasins, des restaurants, des activités de loisirs et un habitat urbain et moderne. Vous trouverez de plus amples renseignement à l'adresse www.limmatspot.ch.

DONNÉES CLÉS EN UN COUP D'ŒIL

UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»
N° de valeur 1 442 087

Données à la dernière clôture (31.12.2018)		
Fortune totale du fonds	CHF	9367,8 mio.
Nombre d'immeubles		350

Données au 30.04.2019		
Cours boursier	CHF	116.10
Agio[1)]		29,3%
Rendement sur distribution[2)]		2,8%

[1)] Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association), sur la base de la valeur nette d'inventaire révisée
[2)] Dernière distribution par rapport au cours boursier actuel

LES NOUVEAUTÉS EN BREF

Assainissement complet achevé dans la Kornhausgasse à Bâle
L'immeuble à usage mixte est situé dans un quartier résidentiel prisé à la périphérie du centre-ville de Bâle, près de l'Université de Bâle. L'assainissement complet a été achevé au printemps 2019 après environ un an de travaux. A part quelques places de parking, l'objet est entièrement loué. Le volume d'investissement s'élève à environ 14 millions de francs.

Achèvement et emménagement de l'immeuble à Münsingen
Le nouvel objet de remplacement « Am Stutz » à Münsingen, dans le canton de Berne, a été achevé fin 2018. Le complexe résidentiel est situé à l'extrémité sud-est de la commune, à un emplacement calme jouissant d'un beau panorama sur l'Oberland bernois. Pour un volume d'investissement total de 44 millions de francs, cinq immeubles existants, totalisant 66 appartements, ont été entièrement assainis en plusieurs étapes et trois nouveaux bâtiments de remplacement de 81 appartements ont été construits. Les nouveaux bâtiments de remplacement ont été réalisés et certifiés au dernier standard Minergie-P.

Ouverture de la « Mercedes City » à Pratteln

Mercedes City à Pratteln

Jürgen Zimmermann
Fund Manager depuis 2012

Sur le site de Magnet à Pratteln, dans le canton de Bâle-Campagne, le projet « Mercedes City » est une nouvelle construction de remplacement qui fait partie du portefeuille d'UBS « Swissreal ». Le centre Mercedes-Benz ultramoderne dédié aux voitures particulières, d'une surface utile totale d'environ 5000 m², a été remis dans les délais à son futur utilisateur, le groupe Kestenholz.

En raison de sa stratégie « one roof » et des atouts du site, le groupe Kestenholz a décidé de regrouper à long terme d'autres succursales de sa division voitures particulières et les bureaux de la holding sur le site de Magnet à Pratteln et Muttenz. Un projet de construction optimisé a donc été élaboré en collaboration avec le locataire et un bail de 30 ans a été signé. La vente, l'entretien, les réparations et la préparation complète des véhicules Mercedes-Benz et Smart ont lieu dans le nouveau bâtiment. Près de ce nouvel immeuble, un Mercedes-Benz Classic Center comportant une salle d'exposition, un atelier et un « Classic Tresor » pour voitures

anciennes a été réalisé dans les anciennes « Halles Schindler » historiques. Le regroupement de la vente de voitures neuves et d'occasion, du service après-vente, du Classic Center et du site voitures utilitaires qui existe déjà à la Güterstrasse a donné naissance à une « Mercedes City » unique en son genre.

L'achèvement de la « Mercedes City » représente un nouveau jalon important pour le développement durable et le positionnement du site de Magnet comme centre commercial et de services innovant, de haute qualité et interrégional et souligne l'orientation stratégique d'UBS « Swissreal » de réaliser une croissance à partir du portefeuille existant.

DONNÉES CLÉS EN UN COUP D'ŒIL

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»
N° de valeur 1 442 088

Données à la dernière clôture (31.12.2018)		
Fortune totale du fonds	CHF	1988,3 mio.
Nombre d'immeubles		80

Données au 30.04.2019		
Cours boursier	CHF	72.75
Agio[1)]		15,41%
Rendement sur distribution[2)]		3,64%

[1)] Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association), sur la base de la valeur nette d'inventaire révisée
[2)] Dernière distribution par rapport au cours boursier actuel

LES NOUVEAUTÉS EN BREF

Assainissement du bâtiment commercial « Achteck » achevé à Urdorf
L'immeuble commercial remarquable situé à proximité immédiate de la liaison autoroutière Urdorf-Nord a été entièrement assaini : outre la façade et les dispositifs d'ombrage, les sanitaires ont été rénovés et l'extérieur, l'entrée, les accès et la signalisation ont été repensés. Les surfaces de bureau, commerciales et d'entreposage peuvent être utilisées de manière flexible et les locataires peuvent les diviser individuellement. Tous les étages sont accessibles par de grands monte-charge. La location a commencé avec succès. Pour de plus amples informations : www.achteck-urdorf.ch

Flurstrasse 62 à Zurich-Altstetten entièrement loué
Le bâtiment situé Flurstrasse 62 à Zurich-Altstetten est depuis mai 2018 entièrement assaini et repositionné. Les installations techniques du bâtiment, y compris les pièces d'eau, sont rénovées et toutes les surfaces sont converties en unités aisément divisibles pour le travail contemporain. A cette fin, un deuxième accès central et des espaces libres sur le toit sont réalisés. De plus, l'entrée principale et les environs sont réaménagés et la façade est ravalée. L'immeuble entier est désormais loué à long terme à ELCA Informatik AG.

Locataire à long terme dans la Centralbahnstrasse à Bâle

Centralbahnstrasse 9 à Bâle

Christian Spiess
Fund Manager depuis 2018

Un bail à long terme a été conclu avec McDonald's pour l'espace commercial situé au rez-de-chaussée de Centralbahnstrasse 9, directement en face de la deuxième entrée prévue à la gare CFF. Présent en Suisse depuis 1976 et l'un des restaurants les plus fréquentés avec une moyenne de 290 000 visiteurs par jour dans toute la Suisse, McDonald's est un nouveau partenaire commercial de Real Estate Switzerland. D'octobre à décembre 2018, le restaurant « 100-Tage Warschau » a occupé, de manière temporaire et avec succès, les anciens locaux commerciaux de la confiserie Beschle.

L'immeuble situé Centralbahnstrasse 9 se trouve dans une zone piétonne de qualité. Avec l'achèvement de l'aile ouest, la fréquence de passage devrait encore augmenter dans ce secteur. La Centralbahnplatz, surnommée « Basler Bahnhofplatz », est également l'un des principaux nœuds de transport de la ville pour les tramways et les bus. L'espace gastronomique déjà loué se trouve au rez-de-chaussée et les zones de production et de stockage au sous-sol. Les étages supérieurs de l'immeuble sont occupés par des bureaux et des logements.

Au cours des prochains mois, l'immeuble sera partiellement transformé et assaini. Il est entre autres prévu les mesures suivantes: la rénovation de la façade au rez-de-chaussée dans le respect des exigences de conservation du patrimoine, l'ouverture et l'optimisation de l'entrée pour les locataires des étages supérieurs, l'évacuation soigneuse de l'air vicié par le toit, l'installation d'un monte-charge ainsi que des travaux de canalisation et un assainissement parasismique selon des normes strictes.

Le restaurant McDonald's qui devrait ouvrir au quatrième trimestre 2019, peut accueillir jusqu'à 160 convives, offre des menus principalement à base d'ingrédients locaux et un service confortable à table. Ce contrat de location à long terme renforcera encore l'attrait du bâtiment historique à un emplacement central qui figure dans le portefeuille d'UBS AST-KIS.

DONNÉES CLÉS EN UN COUP D'ŒIL

Groupe de placement UBS AST Immeubles commerciaux suisses
N° de valeur 10 077 053

Données à la dernière clôture (30.09.2018)		
Fortune totale du fonds	CHF	687,2 mio.
Nombre d'immeubles		41

Données au 30.04.2019		
Inventarwert	CHF	1605.47
Performance (YTD)		0,76%

La performance passée ne constitue pas un indicateur fiable des résultats futurs.

LES NOUVEAUTÉS EN BREF

Utilisation intérimaire innovante à Stäfa
La nouvelle construction située Laubisrütistrasse 42 à Stäfa, environ 20 km au sud-est de Zurich, est au cœur de la zone d'activité dynamique « Laubisrüti », synonyme de fabrication et de technologie. L'immeuble dispose de près de 2900 m² de surfaces de bureau réparties sur quatre étages et divisibles de manière flexible, et d'un garage souterrain. Deux arrêts de bus et la gare locale se trouvent à une distance de marche. A l'un des étages, de petits bureaux et studios peuvent également être loués temporairement à durée limitée. Une kitchenette commune, des coins salon et des salles de réunion constituent un espace d'échange. La société Projekt Interim se charge des locations. L'offre a suscité un vif intérêt. De plus amples informations sont disponibles à l'adresse www.projektinterim.ch

Acquisition d'un apport en nature à Lugano

Immeuble résidentiel et commercial à Lugano-Pregassona

Patric Caillat
Fund Manager depuis 2008

A la mi-décembre, UBS AST-IS a acquis par apport en nature un immeuble résidentiel et commercial abritant 124 appartements à Lugano-Pregassona. La propriété se trouve à proximité immédiate du nouveau quartier « Cornaredo », d'une surface d'environ 1 million de m². Une restructuration spatiale et structurelle y est prévue afin de créer une nouvelle gamme de loisirs, de sports et d'expositions. Le tunnel routier qui relie directement le centre-ville de Lugano à l'axe autoroutier A2 depuis juillet 2012 offre de nouvelles perspectives de développement pour le quartier Cornaredo.

L'immeuble commercial et d'habitation situé dans un quartier résidentiel avec espaces verts le long de la Via Ceresio est très bien desservi : des écoles primaires et enfantines, l'université USI, l'hôpital Viarnetto, le complexe sportif Cornaredo avec stade de football et d'athlétisme ainsi que des commerces pour satisfaire les besoins du quotidien se trouvent à proximité. Deux lignes de bus qui s'arrêtent directement devant l'immeuble permettent de rejoindre la gare principale de Lugano en environ 12 minutes.

L'immeuble résidentiel et commercial de sept étages offre aux étages supérieurs une très belle vue sur le Monte San Salvatore et le Monte Brè. Il s'agit d'une construction en L à plusieurs travées située dans un cadre verdoyant magnifique. L'immeuble de construction massive date de 1993 et comporte des appartements de 1½ à 5½ pièces. Il s'adresse donc à un large éventail de locataires. L'objet offre aussi 1377 m² de bureaux, 540 m² de magasins, 100 m² de restaurants, 52 m² d'entrepôts, 174 places de parking couvert et 62 places de parking extérieur.

Le volume d'investissement avoisine 60 millions de francs. Cette acquisition soutient idéalement la diversification géographique d'UBS AST-IS et sa stratégie de croissance sélective grâce aux apports en nature.

DONNÉES CLÉS EN UN COUP D'ŒIL

Groupe de placement UBS AST Immeubles suisses
N° de valeur 287 549

Données à la dernière clôture (30.09.2018)		
Fortune totale du fonds	CHF	2151,7 mio.
Nombre d'immeubles		136

Données au 30.04.2019		
Inventarwert	CHF	1734.43
Performance (YTD)		1,28%

La performance passée ne constitue pas un indicateur fiable des résultats futurs.

LES NOUVEAUTÉS EN BREF

Lancement réussi des premières locations
Les projets d'UBS AST-IS achevés récemment font état d'un taux d'occupation élevé : Les 47 appartements du projet de construction du « Chemin de Bouleyres » à Bulle, dans le canton de Fribourg, ont tous été loués. Au Mont-sur-Lausanne, dans le canton de Vaud, 96% des 128 appartements sont loués. Dans le premier objet certifié 2000 watts de la ville de Lucerne, près de 75% des 164 appartements et 90% des surfaces commerciales sont déjà loués.

Début de l'assainissement complet dans la Schwandenholzstrasse à Zurich
L'immeuble situé Schwandenholzstrasse 220–224 sera entièrement assaini au printemps 2019. La façade sera dotée d'une isolation thermique extérieure et optimisée sur le plan énergétique, les fenêtres seront remplacées et le toit rénové. De plus, de nouvelles cuisines modernes seront installées et les salles d'eau seront équipées de douches à seuil bas. Une boîte à colis sera également proposée à l'avenir pour que les locataires puissent recevoir des colis en leur absence.

Real Estate Switzerland – Nous vivons l'immobilier.

Des preuves convaincantes sur Real Estate Switzerland

Dix produits de placement immobilier et mandats externes

Stratégie durable et diversifiée

Plus de **22 milliards de francs** de **fortune de placement**

Plus de **80 collaborateurs expérimentés** à Bâle, Zurich et Lausanne

Au sein d'UBS Asset Management, Real Estate Switzerland assure la gestion immobilière suisse. Elle gère six fonds immobiliers cotés en bourse, deux fondations de placement UBS pour l'investissement du patrimoine d'institutions de prévoyance, un mandat externe et un fonds non coté. Depuis plus de 75 ans, Real Estate Switzerland assure une gestion immobilière responsable.

Basé à Bâle et disposant de bureaux à Zurich et Lausanne, Real Estate Switzerland permet aux investisseurs institutionnels et privés d'accéder au marché immobilier suisse. Le portefeuille immobilier se compose de plus de 1100 biens immobiliers d'une valeur de marché de plus de 22 milliards de francs. Chaque année, quelque 350 millions de francs sont investis dans des rénovations et de nouvelles constructions (portefeuille de nouvelles constructions en cours : environ 800 millions de francs). A l'échelle mondiale, Real Estate & Private Markets (REPM) gère plus de 100 milliards de francs d'actifs immobiliers (au 31 décembre 2018).

Le développement durable chez Real Estate Switzerland
Real Estate Switzerland est convaincu qu'une performance optimale à long terme n'est possible que si l'on assure une gestion durable des immeubles sur les plans social, économique et écologique. Chez Real Estate Switzerland, le développement durable concerne tous les domaines de la gestion immobilière : de l'acquisition et la construction jusqu'à la gestion globale de portefeuille, en passant par l'exploitation ou la transformation. Les exigences correspondantes sont ancrées dans tous les processus et appliquées dans tous les domaines. Depuis 2012, la stratégie de développement durable est mise en œuvre de manière systématique avec dix objectifs de durabilité dans les domaines de l'économie, de l'écologie et de la société.

L'organisation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) a qualifié d'exceptionnelle la performance de la stratégie de développement durable de Real Estate Switzerland. Tous les produits de Real Estate Switzerland ont obtenu des « Green Stars ».

Les efforts déployés dans le domaine du développement durable sont consignés à l'aide d'un reporting complet. Le rapport de développement durable de Real Estate Switzerland est conforme aux normes de la Global Reporting Initiative (GRI), un cadre de référence pour le reporting transparent en matière de durabilité (www.globalreporting.org). Outre ce rapport de développement durable, les différents fonds immobiliers publient également des rapports de développement durable annuels en fonction de leurs exercices financiers.

La gestion immobilière responsable est pour nous synonyme de considération et de création de valeur.

Grâce à notre considération pour les individus, les idées et les potentiels, nous nous engageons avec passion pour élaborer des perspectives de placement attrayantes, des espaces de vie, de travail et d'habitation attractifs ainsi que des solutions immobilières prometteuses. Dans l'intérêt de la société et de l'environnement.

75 ans d'expérience

Plus de **1100 immeubles** en Suisse

Le plus grand fonds immobilier suisse avec UBS « Sima »

Le plus ancien fonds immobilier suisse avec UBS « Foncipars »

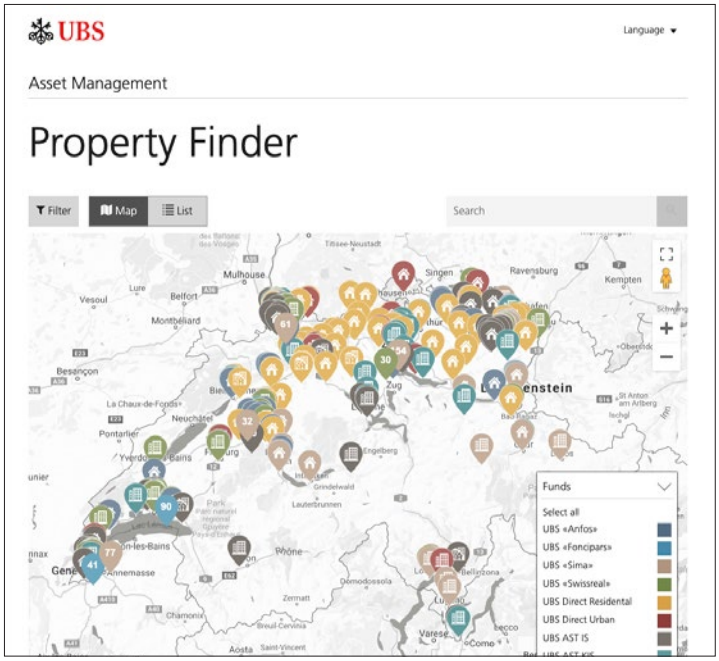
Informations d'actualité
Vous trouverez à tout moment des informations à jour sur Real Estate Switzerland à l'adresse : www.ubs.com/fondsimmobiliers-suisses. Elles concernent les projets de construction et de rénovation en cours, l'évaluation de la situation du marché immobilier suisse par des analystes spécialisés et des réussites dans le domaine du développement durable.

Les sites Internet des différents produits de placement offrent une multitude d'informations spécifiques aux fonds, telles que la stratégie des fonds, l'emplacement des immeubles et les dernières récompenses, ainsi qu'un accès aux rapports annuels et de développement durable et à d'autres publications.

En plus d'Immo-Update, qui paraît deux fois par an, vous pouvez vous abonner à l'e-newsletter Immo-Flash sur le site Internet.

Property Finder – Voir les immeubles de nos produits de placement sur une carte
Le Property Finder offre un accès interactif à tous les immeubles de Real Estate Switzerland sur une carte de la Suisse. Les objets peuvent être triés par fonds et il est possible d'afficher des informations supplémentaires et des photos du bien immobilier en cliquant sur l'immeuble souhaité. Toutes les informations sur le portefeuille complet et sur les immeubles sélectionnés peuvent être regroupées et téléchargées dans un fichier Excel.

www.ubs.com/fondsimmobiliers-suisses



www.ubs.com/property-finder

Nous vivons l'immobilier.

Nos produits de placement immobilier:

- UBS (CH) Property Fund – Direct Residential
- UBS (CH) Property Fund – Direct Urban
- UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»
- UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»
- UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»
- UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»
- UBS (CH) Property Fund – Europe
- UBS AST Immeubles suisses
- UBS AST Immeubles commerciaux suisses
- Produits de placement immobilier pour investissements directs et indirects au niveau mondial, régional ou de pays spécifiques

Nos solutions pour les immeubles et les projets immobiliers:

- Achat et vente d'immeubles
- Développement de projets
- Apports en nature
- « Sale and rent back »
- Partenariat public-privé (PPP)
- Mandats de gestion immobilière

Vos interlocuteurs:

Dr. Daniel Brüllmann
Head of Real Estate Switzerland
Tél. +41-61-288 35 48
daniel.bruellmann@ubs.com

Urs Fäs
Head of Investment Products
Tél. +41-61-288 36 19
urs.faes@ubs.com

Matthias Jäger
Head of Acquisition & Disposition
Tél. +41-61-288 40 09
matthias.jaeger@ubs.com

Nicki Weber
Head of Business Development
Tél. +41-44-234 59 75
nicki-marco.weber@ubs.com

Oliver Müller-Känel
Head of Solutions
Tél. +41-44-235 90 40
oliver.mueller-kaenel@ubs.com

Real Estate
ubs.com/realestate

Risques
La valeur des parts UBS Real Estate Funds est sensible aux fluctuations de la valeur des immeubles, à l'orientation des taux d'intérêt et à leur impact sur l'évolution des revenus locatifs ainsi qu'à certains facteurs de marché et aspects juridiques. Aussi l'investisseur doit-il disposer d'un horizon de placement à moyen ou long terme et présenter une propension au risque ainsi qu'une capacité de risque adéquates. Tout placement est soumis aux fluctuations du marché. Chaque fonds présente des risques spécifiques; ceuxci peuvent augmenter sensiblement dans des conditions de marché inhabituelles.

Les présentes informations sont fournies par UBS à titre commercial et indicatif. Fonds immobilier UBS de droit suisse. Les prospectus, les prospectus simplifiés ou Informations clés pour l'investisseur, les statuts de la société ou le règlement de gestion ainsi que les rapports annuels et semestriels des fonds UBS peuvent être obtenus gratuitement auprès d'UBS SA, case postale, CH-4002 Bâle ou d'UBS Fund Management (Switzerland) SA, case postale, CH-4002 Bâle. Emission actuellement suspendue. Achat et vente de parts en Bourse. Seuls les institutions du 2e pilier et du pilier 3a domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt et les fonds de bienfaisance patronaux sont autorisés à investir dans les groupes de placement de la Fondation UBS pour l'investissement du patrimoine d'institutions de prévoyance (selon la LPP). Il se peut que les produits ou titres décrits dans le présent document soient inadaptés ou interdits à la vente dans diverses juridictions ou pour certains groupes d'investisseurs Avant d'investir dans un produit, veuillez lire le dernier prospectus en date avec la plus grande attention. Les parts des fonds UBS cités ici ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux Etats-Unis. Les informations ci-incluses ne constituent pas une invitation ou une offre à l'achat ou à la vente de titres ou d'instruments financiers apparentés. La performance passée ne saurait préjuger des résultats futurs. La performance représentée ne tient pas compte de commissions et de frais éventuels prélevés lors de la souscription et du rachat de parts. Les commissions et les frais peuvent influer négativement sur la performance. Si la monnaie d'un instrument ou d'un service financier est différente de votre devise de référence, les fluctuations de change peuvent entraîner une baisse ou une hausse du rendement. Le présent document a été établi indépendamment d'objectifs de placement spécifiques ou futurs, d'une situation financière ou fiscale particulière ou des besoins propres à un destinataire précis. Les informations et opinions exprimées dans ce document sont fournies par UBS sans aucune garantie; elles sont destinées à un usage personnel et à des fins informatives uniquement. Ce document contient des hypothèses qui constituent des anticipations et qui comprennent, de manière non exclusive, des hypothèses relatives au développement futur de nos affaires. Si ces anticipations représentent notre appréciation et nos prévisions relatives au développement futur de nos affaires, un certain nombre de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs importants pourraient faire en sorte que l'évolution et les résultats réels diffèrent matériellement de nos attentes. Source pour toutes les données et graphiques (en l'absence d'indication contraire): UBS Asset Management.

Paraît également en allemand et anglais. Imprimé en mai 2019.

© UBS 2019. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.

UBS