

27 mars 2020

# Communiqué

## **Produits de placement immobilier UBS: évaluation relative au marché immobilier suisse et aux fonds immobiliers suisses cotés en Bourse**

### **UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»: augmentation de capital reportée à juin 2020**

Bâle, le 27 mars 2020 – Actuellement, le coronavirus a la mainmise sur la vie publique en Suisse. Les répercussions sont encore difficiles à évaluer et les incertitudes qu'elles suscitent dictent également l'évolution des marchés financiers et immobiliers. C'est pourquoi la direction de fonds UBS souhaite vous communiquer les informations suivantes:

- Evaluation des fonds immobiliers suisses
- Engagement de la direction de fonds UBS dans la situation actuelle
- Evaluations relatives aux fonds immobiliers UBS (CH) cotés en Bourse

Report de l'augmentation de capital prévue pour UBS «Sima»

#### **Evaluation des fonds immobiliers suisses**

Depuis le début de l'année, les fonds immobiliers suisses cotés en Bourse ont reculé d'environ 8%.<sup>1</sup> Cette correction partait toutefois d'un niveau relativement élevé et le marché s'inscrit ainsi au niveau de la mi-juillet de l'année dernière. Actuellement, les agios évoluent autour de 21%, ce qui correspond plus ou moins à la moyenne à long terme. Nous sommes d'avis que la volatilité des fonds négociés restera élevée.

Vous trouverez notre évaluation relative à la situation sur le marché immobilier suisse ainsi que les dernières informations nous concernant et sur nos produits en cliquant sur le lien suivant:

<https://www.ubs.com/ch/fr/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/news.html>

#### **Engagement de la direction de fonds UBS dans la situation actuelle**

Nous nous efforçons d'atténuer les retombées économiques de la situation actuelle pour toutes les parties concernées. A cet effet, nous sommes en permanence en contact avec toutes nos parties prenantes (investisseurs, locataires, fournisseurs, partenaires). C'est pourquoi nous examinons de manière efficace les demandes de nos locataires commerciaux avec les gérances d'immeubles que nous avons mandatées et recherchons des solutions en partenariat. Suivant le degré d'implication, nous mettons en place des solutions individuelles telles que des reports de paiement du loyer et nous efforçons d'éviter les cas de rigueur. Les actions de la société de gestion de fonds sont basées sur les recommandations d'associations industrielles de premier plan telles que l'Association Immobilier Suisse (AIS), ainsi que sur les lignes directrices fédérales. Par ailleurs, nous nous attachons à régler nos factures dans les délais impartis.

---

<sup>1</sup> SXI RE Funds TR-Index par 26.03.2020

Comme à l'accoutumée, nous tenons à assurer une communication aussi compréhensible et transparente que possible vis-à-vis de nos investisseurs. Les rapports annuels de nos fonds immobiliers UBS «Sima», UBS «Swissreal» et UBS «Foncipars» seront publiés le vendredi 3 avril 2020 après la clôture de la Bourse, comme cela avait été annoncé. Les états financiers ne sont pas affectés par la crise actuelle et affichent de solides résultats.

### **Evaluations relatives aux fonds immobiliers UBS (CH) cotés en Bourse**

#### *UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»*

Fonds immobilier suisse le plus important et le plus liquide, UBS «Sima» est largement diversifié grâce à son portefeuille de grande qualité qui s'est enrichi au fil du temps et à son potentiel de développement considérable. Environ la moitié des investissements sont des bâtiments résidentiels, le reste étant des propriétés commerciales et à usage mixte. Une grande partie des locataires directement concernés par les mesures prises par le Conseil fédéral (20% environ) sont des gros locataires présentant une solvabilité très solide. Pour 2020, nous prévoyons une baisse des revenus locatifs située dans une fourchette de 10 à 20% par rapport à l'année précédente dans les secteurs touchés. Il en résulte pour UBS «Sima» une perte de loyer de quelque 2 à 4% directement imputable au COVID-19 (toutes choses étant égales par ailleurs).

Les succès engrangés sur le plan locatif, tels que le contrat de bail sur 12 000 m<sup>2</sup> signé avec Implenia dans l'Ambassador House à Opfikon, renforcent durablement la capacité bénéficiaire du fonds. Le coefficient d'endettement actuel d'environ 23% est modéré et permet de réaliser sans problème les projets de construction en cours. A l'heure actuelle, des projets de grande envergure tels qu'«Illet Sud» à Morges et la Claraturm à Bâle suivent leur cours comme prévu. Toutefois, nous suivons de près la situation avec les responsables de projet.

#### *UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»*

UBS «Anfos», l'un des plus grands fonds d'immeubles résidentiels suisses, ne devrait être affecté que marginalement par la situation pandémique. Seuls environ 3% des revenus locatifs proviennent de secteurs et locataires directement concernés par les mesures prises par le Conseil fédéral, tandis qu'environ 79% des revenus locatifs sont issus d'un usage purement résidentiel. La capacité bénéficiaire, combinée à un faible ratio d'endettement de 17% environ, sont gages de stabilité et de flexibilité.

Alors que les conséquences à moyen et long termes de la pandémie pour l'économie ne peuvent être évaluées actuellement, la direction du fonds anticipe pour l'exercice 2019-2020 une influence marginale sur le résultat, en l'état actuel des choses.

#### *UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»*

UBS «Swissreal» est l'un des plus grands fonds d'immeubles commerciaux et, à ce titre, est très bien diversifié, tant au niveau des régions que des secteurs. La grande majorité des locataires concernés par les mesures prises par le Conseil fédéral (30% environ) sont des gros locataires présentant une solvabilité très solide. Nous prévoyons pour 2020 une baisse des revenus locatifs située dans une fourchette de 10 à 20% par rapport à l'année précédente dans les secteurs touchés. Il en résulte pour UBS «Swissreal» une perte de loyer de quelque 3 à 6% directement imputable au COVID-19 (toutes choses étant égales par ailleurs). Le ratio d'endettement de quelque 22% ainsi qu'un taux de vacance d'environ 5%, ce qui est modéré pour un fonds d'immeubles commerciaux, témoignent de la qualité élevée du portefeuille et contribuent à la stabilité et à la flexibilité du fonds.

### *UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»*

En tant que fonds d'immeubles résidentiels ciblant les meilleurs emplacements de la région lémanique, UBS «Foncipars» bénéficie dans la situation actuelle d'une excellente assise. Le portefeuille possède en termes de revenus locatifs un potentiel à long terme en raison des dispositions du droit de bail en Suisse romande. Les projets de construction actuels (Nyon, Bussigny) sont suivis avec la plus grande attention. Avec une proportion d'usage purement résidentiel de 87% environ, les conséquences pour les secteurs et locataires touchés par les mesures prises par le Conseil fédéral, soit quelque 2% des revenus, ne devraient être que marginales. Avec un taux de vacance bas (3,3%) et un ratio d'endettement inférieur à 20%, le fonds est à ce jour très bien positionné. Alors que les conséquences à moyen et long termes de la pandémie pour l'économie ne peuvent être évaluées actuellement, la direction du fonds anticipe pour l'exercice 2020 une influence marginale sur le résultat, en l'état actuel des choses.

### *UBS (CH) Property Fund – Direct Residential*

En tant que fonds d'immeubles résidentiel couvrant l'ensemble du territoire suisse et ciblant un bon rapport qualité/prix, UBS Direct Residential ne devrait être que peu affecté par la situation actuelle. Seuls environ 2% des revenus locatifs proviennent des secteurs et locataires concernés par les mesures prises par le Conseil fédéral, tandis qu'environ 84% des revenus locatifs sont issus d'un usage purement résidentiel. Grâce à une capacité bénéficiaire stable et à un ratio d'endettement modéré de quelque 20%, le fonds est bien armé pour affronter la crise et la période qui suivra. Alors que les conséquences à moyen et long termes de la pandémie pour l'économie ne peuvent être évaluées actuellement, la direction du fonds anticipe pour l'exercice 2019-2020 une influence marginale sur le résultat, en l'état actuel des choses.

### *UBS (CH) Property Fund – Direct Urban*

Le fonds immobilier d'investissement direct UBS Direct Urban se distingue par un portefeuille de premier ordre et moderne composé de bâtiments situés à des emplacements urbains dans toute la Suisse. Tandis que la majeure partie des revenus locatifs provient d'un usage résidentiel, seuls 10% sont générés par des secteurs et des locataires directement affectés par les mesures prises par le Conseil fédéral. Nous prévoyons pour 2020 une baisse des revenus locatifs située dans une fourchette de 10 à 20% par rapport à l'année précédente dans les secteurs touchés. Il en résulte pour UBS Direct Urban une perte de loyers potentielle de quelque 1 à 2% directement imputable au COVID-19 (toutes choses étant égales par ailleurs).

Le plus grand locataire du fonds, Tecan Schweiz AG avec une part d'environ 11% du revenu total, est actif dans l'industrie de la technologie médicale et n'est donc pas directement affecté selon notre appréciation. Tandis que les projets de construction à Locarno et à Aarburg sont achevés et que la remise aux locataires a pu s'effectuer, le projet de construction résidentielle à Zurich Wiedikon se trouve en voie d'achèvement. Un taux de vacance modéré de 5,4% environ et l'achèvement des projets immobiliers résidentiels vont renforcer encore la capacité bénéficiaire et offrir au portefeuille une stabilité supplémentaire.

La division "Real Estate Suisse" est bien équipée pour faire face à cette situation sans précédent. Notre organisation et notre plateforme robustes, ainsi que nos processus clairement établis permettent à nos employés d'assurer avec fiabilité et passion la continuité de nos activités même dans ces conditions difficiles.

Cela conduit aux messages clés suivants :

- Le marché a corrigé et les agios se situent actuellement au niveau de la moyenne à long terme
- Des facteurs fondamentaux tels que l'environnement de taux d'intérêt bas, le manque d'alternatives de placement et la stabilité des cash-flows continuent de s'inscrire en soutien des investissements à long terme dans l'immobilier suisse
- Nos produits d'investissement immobiliers mettent l'accent sur la durabilité, ont un positionnement diversifié et des niveaux d'endettement modérés. Ils sont ainsi bien positionnés pour affronter la crise actuelle.

### **Report de l'augmentation de capital prévue pour UBS «Sima»**

A compter du 10 janvier 2020, la direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) SA a informé qu'elle prévoyait une augmentation de capital avec droit de souscription de l'ordre de 200 millions de CHF pour UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» (n° de valeur: 1442087) pour fin avril/début mai 2020, information qu'elle a publiée par l'intermédiaire d'un communiqué de presse, du site Internet Real Estate Suisse et d'une annonce.

La direction du fonds suit de près l'évolution actuelle des marchés immobiliers. En raison du COVID-19, l'augmentation de capital sera reportée à juin 2020. La direction du fonds se réserve le droit de repousser à nouveau l'augmentation de capital en fonction de l'évolution du marché.

Les conditions exactes de ce projet d'augmentation de capital seront annoncées en mai 2020.

### **UBS Fund Management (Switzerland) AG**

Media Relations Suisse +41-44-234 85 00

[www.ubs.com](http://www.ubs.com)