

8 avril 2022

Communiqué

UBS «Swissreal»: augmentation de capital avec droit de souscription UBS «Swissreal», UBS «Foncipars», UBS «Sima»: distribution et valeur d'inventaire

Du 28 avril au 6 mai 2022, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital avec droit de souscription pour UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal».

Bâle, 8 avril 2022 – UBS «Swissreal» procède continuellement à des acquisitions et au lancement de projets de construction. L'activité des derniers mois a accentué la croissance continue du portefeuille permettant ainsi d'améliorer encore sa qualité et sa diversification. Par ces acquisitions et ces projets de construction bien situés dans les régions de Bâle, Lausanne et Zurich, le volume du portefeuille va augmenter d'environ 111 millions de CHF. UBS «Swissreal» confirme ainsi sa stratégie d'investissement à succès en tant que fonds immobilier suisse fort d'un portefeuille bien établi et diversifié d'immeubles commerciaux, avec des revenus stables et une croissance durable dans des sites sélectionnés dans toute la Suisse.

UBS «Swissreal» – les avantages

- Un fonds immobilier suisse affichant un rendement élevé avec une moyenne de performance boursière sur 5 ans attrayante de 5,9% p.a. (31.12.2016 – 31.12.2021).
- Portefeuille immobilier à usage commercial largement diversifié de 81 immeubles avantageusement situés dans toute la Suisse et d'un volume dépassant 2.0 milliards de CHF.
- Des rendements sur distribution attractifs de 3,8% (28.02.2022) et une distribution stable de CHF 2.65 par part.
- Le rendement de placement (basé sur la valeur d'inventaire nette) a enregistré en 2021 une nouvelle évolution positive de 5,0%, indépendamment du cours boursier.

L'augmentation de capital

Du 28 avril au 6 mai 2022, à 12h00, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital d'UBS «Swissreal» afin de soutenir cette croissance. Un négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la SIX Swiss Exchange du 28 avril au 4 mai 2022.

Le prix de souscription des nouvelles parts se compose de la valeur d'inventaire nette (après distribution) à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2021, majorée des revenus cumulés jusqu'à la date de libération et de la commission d'émission. L'émission est réalisée sur la base d'un placement à la commission («best effort basis») dans le cadre d'une souscription publique en Suisse. Après l'expiration du délai de souscription, les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur.

Le nombre de nouvelles parts à émettre sera déterminé par la direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) SA à l'échéance de la période de souscription sur la base du nombre de droits de souscription exercés. Le nombre de parts à émettre pourra donc être inférieur au maximum indiqué. Par ailleurs, la valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange peut fluctuer en fonction de l'offre et de la demande. La stabilité de leur valeur ne peut donc pas être garantie.

A partir du 28 avril 2022 (date de détachement du droit de souscription), il convient de prévoir la correction habituelle du cours boursier, correspondant approximativement au montant du droit de souscription.

Les nouvelles parts donnent droit à la distribution pour tout l'exercice en cours avec effet rétroactif à compter du 1er janvier 2022. Leur libération est fixée au 13 mai 2022.

Pendant la période de souscription, les actuels détenteurs de parts pourront acquérir de nouvelles parts du fonds immobilier, sur la base de leurs droits de souscription. Les nouveaux investisseurs peuvent participer à l'augmentation de capital dans le cadre du négoce en Bourse des droits de souscription.

Dès le 14 janvier 2022, la direction du fonds a annoncé l'augmentation de capital prévue dans un communiqué de presse, sur la page internet du fonds immobilier Real Estate Switzerland d'UBS ainsi que via publication sur Swiss Fund Data. Elle a, à présent, fixé les conditions d'émission:

Conditions d'émission	
N° de valeur; parts:	1 442 088
N° de valeurs; droits de souscription:	116 369 618
Rapport de souscription (nouvelle : anciennes parts):	1 : 13
Nombre de parts existantes:	22 879 799
Nombre de nouvelles parts (maximum):	1 759 985
Prix de souscription:	63.30 CHF
Cours boursier 14.03.2022:	73.00 CHF
Cours boursier théorique après distribution:	70.35 CHF
Valeur théorique du droit de souscription après distribution:	0.50 CHF
Cours d'ouverture théorique d'une part au 1 ^{er} jour de la période de souscription:	69.85 CHF
Volume d'émission:	Environ 111 millions de CHF

Une large part du produit de l'émission bénéficiera aux projets présentés ci-dessous:

Acquisition d'un immeuble commercial, Lagerstrasse, Dietikon



- Volume d'investissement d'env. 54 millions de CHF
- Entrée en possession au 4^{ème} trimestre 2020

Rénovation d'un immeuble commercial, Avenue Villamont, Lausanne



- Volume d'investissement d'env. 7 millions de CHF
- Début de la construction au 2^{ème} trimestre 2021

Rénovation d'un immeuble à usage mixte, Route de Berne, Lausanne



- Volume d'investissement d'env. 20 millions de CHF
- Début de la construction au 1^{er} trimestre 2022

Nouvelle construction d'un immeuble commercial, Güterstrasse, Muttenz



- Volume d'investissement d'env. 30 millions de CHF
- Début de la construction au 4^{ème} trimestre 2023

Le produit restant de l'émission servira à l'acquisition d'immeubles supplémentaires, au financement d'assainissements et de projets de construction ainsi qu'au remboursement d'emprunts externes.

Pourquoi participer à l'augmentation de capital?

- La participation à l'augmentation de capital permet de mieux s'engager dans des biens immobiliers suisses de haute qualité.
- Des directives de placement claires et une gestion professionnelle assurent un investissement minutieux des nouveaux capitaux.
- L'acquisition de nouveaux immeubles permet d'augmenter la diversification et la stabilité, de rajeunir le portefeuille et d'accroître ainsi l'attractivité pour les locataires, mais aussi, à terme, pour les investisseurs.
- L'émission des nouvelles parts a lieu indépendamment du cours boursier à la valeur d'inventaire (après distribution) à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2021, majorée des revenus cumulés jusqu'à la date de libération et de la commission d'émission.

Pour de plus amples informations

Real Estate Switzerland: www.ubs.com/fondsimmobilier-suisse.

Distributions

Sur la base de la clôture de l'exercice au 31 décembre 2021, la direction du fonds a décidé les distributions suivantes pour les fonds immobiliers UBS mentionnés ci-dessous:

Date de détachement: 12 avril 2022 – date de versement: 14 avril 2022

N° de valeur	Fonds	Distribution (brute) en CHF	35% impôt anticipé*	Distribution (nette) en CHF
1 442 088	UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»	2.65	0.9275	1.7225
1 442 085	UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»	2.60	0.9100	1.6900
1 442 087	UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»	3.25	1.1375	2.1125

* Récupérable pour les investisseurs domiciliés en Suisse. Récupérable intégralement ou partiellement pour les investisseurs domiciliés à l'étranger s'il existe une convention de double imposition avec la Suisse.

L'exercice très satisfaisant d'UBS «Foncipars» a permis au fonds d'augmenter la distribution. Pour UBS «Swissreal» et UBS «Sima», les distributions restent identiques à celles de l'année précédente.

Valeurs d'inventaire

Les valeurs d'inventaire au 31 décembre 2021 se présentent comme suit:

N° de valeur	Fonds	Valeur d'inventaire au 31.12.21 en CHF (avant distribution)	Valeur d'inventaire au 31.12.20 en CHF (avant distribution)
1 442 088	UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»	63.27	62.90
1 442 085	UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»	95.72	92.11
1 442 087	UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»	102.94	98.04

Dès lundi 11 avril 2022, les fonds seront négociés pour la première fois à la SIX Swiss Exchange sur la base de leurs nouvelles valeurs d'inventaire nettes. A partir du 12 avril 2022 (date de détachement), il convient de prévoir la correction habituelle du cours boursier, correspondant approximativement au montant de la distribution.

Les valeurs d'inventaire et les distributions seront publiées dès vendredi 8 avril 2022 après la clôture de la bourse sur www.swissfunddata.ch.

Pour de plus amples informations sur les fonds immobiliers suisses, veuillez consulter www.ubs.com/fondsimmobiliers-suisse. Des informations actuelles sur les cours de bourse, les agios et les rendements sur distributions sont sur www.ubs.com/fundgate.

UBS Fund Management (Switzerland) SA

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

www.ubs.com