

12 avril 2024

# Communiqué

## **Annonce ad hoc conformément à l'art. 53 LR:**

### **UBS «Sima»: augmentation de capital avec droit de souscription**

### **UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal», Residentia: distribution et valeur d'inventaire**

#### **Du 2 au 10 mai 2024, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital avec droit de souscription pour UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima».**

Bâle, 12 avril 2024 – UBS «Sima» 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 projets de construction bien situés dans les régions d'Argovie et de Zurich, le volume du portefeuille va augmenter d'environ 213 millions de CHF. UBS «Sima» confirme ainsi sa stratégie d'investissement à succès en tant que fonds immobilier suisse fort d'un portefeuille bien établi et diversifié d'immeubles résidentiels et commerciaux avec des rendements stables et une croissance soutenue dans toute la Suisse.

#### **UBS «Sima» – les avantages**

- Plus grand fonds immobilier suisse avec une performance moyenne sur 10 ans de 6,6% (31.12.2013 - 31.12.2023).
- Portefeuille de 362 immeubles, largement diversifié au plan géographique avec un volume d'environ 11,7 milliards de CHF.
- Le rendement sur le placement (basé sur la valeur d'inventaire nette) a progressé de 2,7% en 2023 indépendamment des cours boursiers.
- Le rendement sur distribution de 2,4% se situe à un niveau attractif dans le contexte actuel.

#### **L'augmentation de capital**

Du 2 au 10 mai 2024, à 12h00, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital pour UBS «Sima» afin de soutenir cette croissance. Un négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la SIX Swiss Exchange du 2 au 8 mai 2024.

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 2023, 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 2 mai 2024 (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 2024. Leur libération est fixée au 17 mai 2024.

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 1 février 2024, la direction du fonds a annoncé l'augmentation de capital prévue dans un communiqué de presse, sur la page internet Real Estate Switzerland ainsi que via publication sur Swiss Fund Data. Elle a, à présent, fixé les conditions d'émission:

| Conditions d'émission   |                             |
|---|-----------------------------|
| N° de valeur; parts:  | 1 442 087                   |
| N° de valeurs; droits de souscription:  | 132 590 540                 |
| Rapport de souscription (nouvelle : anciennes parts):   | 1 : 35                      |
| Nombre de parts existantes:   | 71 633 529                  |
| Nombre de nouvelles parts (maximum):  | 2 046 673                   |
| Prix de souscription:   | 104.30 CHF                  |
| Cours boursier 19.03.2024:  | 138.50 CHF                  |
| Cours boursier théorique après distribution:  | 135.25 CHF                  |
| Valeur théorique du droit de souscription après distribution:                                 | 0.86 CHF                    |
| Cours d'ouverture théorique d'une part au 1 <sup>er</sup> jour de la période de souscription: | 134.39 CHF                  |
| Volume d'émission:  | Environ 213 millions de CHF |

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

### Démolition-reconstruction d'un immeuble d'habitation, Zelgstrasse, Uster



- Volume d'investissement d'env. 87 millions de CHF
- Fin des travaux planifié pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2025

### **Démolition-reconstruction d'un immeuble d'habitation, Anna-Heer-Strasse, Zurich**



- Volume d'investissements d'env. 41 million de CHF
- Fin des travaux planifié pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2025

### **Acquisition d'un immeuble commercial, Industriestrasse, Oftringen**



- Volume d'investissement d'env. CHF 85 million de CHF
- Entrée en possession au 4<sup>ème</sup> 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 2023, 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/fondsimmobiliers-suisse](http://www.ubs.com/fondsimmobiliers-suisse)

## Distributions

Sur la base de la clôture de l'exercice au 31 décembre 2023, la direction du fonds a décidé les distributions suivantes pour les fonds immobiliers UBS mentionnés ci-dessous:

### Date de détachement: 16 avril 2024 – date de versement: 18 avril 2024

| Distribution de dividende |  |                             |                                    |                             |
|---------------------------|--|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| N° de valeur              | Fonds  | Distribution (brute) en CHF | 35% impôt anticipé*                | Distribution (nette) en 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                        | sans déduction de l'impôt anticipé | 3.3500                      |

\* 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.

| Distribution de capital |   |                             |                                    |                             |
|-------------------------|---|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| N° de valeur            | Fonds                                       | Distribution (brute) en CHF | 35% impôt anticipé                 | Distribution (nette) en CHF |
| 1 442 087               | UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» | 0.45                        | sans déduction de l'impôt anticipé | 0.4500                      |

En raison de l'évolution réjouissante de ses activités, UBS «Foncipars» augmente sa distribution à CHF 2.75 par part (exercice précédent: CHF 2.60). Et également, Residentia augmente nettement sa distribution liée aux revenus, passant de CHF 3.00 l'année précédente à CHF 3.35 par part. UBS «Swissreal» et UBS «Sima» maintiennent leur distribution au niveau de l'année précédente. La distribution d'UBS «Sima» (CHF 3.25 par part) est répartie en deux coupons, le fonds distribuant, dans le cadre d'un ajustement, un capital unique de CHF 0.45 (exonéré d'impôt anticipé) provenant de gains en capital accumulés des années précédentes.

## Valeurs d'inventaire

Les valeurs d'inventaire au 31 décembre 2023 se présentent comme suit:

| N° de valeur | Fonds  | Valeur d'inventaire au 31.12.23 en CHF (avant distribution) | Valeur d'inventaire au 31.12.22 en CHF (avant distribution) |
|--------------|--|---|---|
| 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  |

Dès lundi 15 avril 2024, 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 16 avril 2024 (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 12 avril 2024 après la clôture de la bourse sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Pour de plus amples informations sur les fonds immobiliers suisses, veuillez consulter [www.ubs.com/fondsimmobiliers-suisse](http://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](http://www.ubs.com/fundgate).

**UBS Fund Management (Switzerland) SA**

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

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