

25 septembre 2024

Communiqué

Annonce ad hoc conformément à l’art. 53 LR:

UBS Direct Residential: augmentation de capital avec droit de souscription UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS PF Europe: distribution et valeur d’inventaire

Du 24 octobre au 1 novembre 2024, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital avec droit de souscription pour UBS (CH) Property Fund – Direct Residential.

Bâle, 25 septembre 2024 – UBS Direct Residential 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 quatre projets de construction situés dans de bons emplacements dans la région de Zurich, le volume du portefeuille va augmenter d'environ 70 millions de CHF. UBS Direct Residential confirme ainsi sa stratégie d'investissement à succès en tant que fonds immobilier suisse bien diversifié en propriété directe.

Le fonds investit directement, principalement dans des immeubles résidentiels dans toute la Suisse. Les investissements se concentrent en effet dans les grandes villes et des zones ciblées en agglomération. L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à conserver le capital à long terme et à distribuer des revenus appropriés, basés sur une gestion prudente des ressources non renouvelables et la protection du climat. La durabilité est au cœur de toutes les décisions de la direction du fonds au travers de l'ancrage normatif, stratégique et opérationnel – aussi bien en ce qui concerne les fonds immobiliers gérés et les valeurs mobilières sous-jacentes que le développement continu de l'organisation.

UBS Direct Residential – les avantages

- Un fonds immobilier suisse affichant un rendement élevé avec une séduisante moyenne de performance boursière sur 5 ans de 8.3% p.a. (30.06.2019 – 30.06.2024).
- Un portefeuille largement diversifié de 84 immeubles résidentiels avantageusement situés dans toute la Suisse, et d'un volume de plus de 987 millions de CHF.
- Des rendements sur distribution attrayants de 2.1% (30.06.2024) et une distribution stable de CHF 0.42 par part.
- Un rendement de placement (base: valeur nette d'inventaire) qui a affiché une évolution positive de 2.6% en 2023/2024, indépendamment du cours boursier.

L'augmentation de capital

Du 24 octobre au 1 novembre 2024, à 12h00, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital pour UBS Direct Residential afin de soutenir cette croissance. Un négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la SIX Swiss Exchange du 24 au 30 octobre 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 30 juin 2024, majorée des revenus cumulés jusqu'à la date de libération et de la

commission d'émission et des frais accessoires en faveur de la fortune du fonds. 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 24 octobre 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 juillet 2024. Leur libération est fixée au 8 novembre 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 23 août 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:	2 646 536
N° de valeurs; droits de souscription:	137 914 491
Rapport de souscription (nouvelle : anciennes parts):	1 : 10
Nombre de parts existantes:	46 465 557
Nombre de nouvelles parts (maximum):	4 646 556
Prix de souscription:	CHF 14.90
Cours boursier 30.08.2024:	CHF 20.20
Cours boursier théorique après distribution:	CHF 19.78
Valeur théorique du droit de souscription après distribution:	CHF 0.44
Cours d'ouverture théorique d'une part au 1 ^{er} jour de la période de souscription:	CHF 19.34
Volume d'émission:	Environ 70 millions de CHF

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

Rénovation d'un immeuble à usage mixte Birmensdorferstrasse, Zurich



- Volume d'investissement d'env. 8 mio. de CHF
- Début de la construction au 4^{ème} trimestre 2024

Démolition-reconstruction d'un immeuble d'habitation, Stettbacherrain, Zurich



- Volume d'investissement d'env. 30 mio. de CHF
- Entrée en possession au 2^{ème} trimestre 2025

Démolition-reconstruction d'un immeuble d'habitation, Wehntalerstrasse, Zurich



- Volume d'investissement d'env. 25 mio. de CHF
- Début de la construction 3^{ème} trimestre 2025

Rénovation d'un immeuble d'habitation Schwandenholtzstrasse, Zurich



- Volume d'investissement d'env. 7 mio. de CHF
- Début de la construction au 2^{ème} trimestre 2026

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 30 juin 2024, majorée des revenus cumulés jusqu'à la date de libération et de la commission d'émission et des frais accessoires en faveur de la fortune du fonds.

Distributions

Sur la base de la clôture de l'exercice au 30 juin 2024, la direction du fonds a décidé les distributions suivantes pour les fonds immobiliers UBS mentionnés ci-dessous:

Date de détachement: 1 octobre 2024 – date de versement: 3 octobre 2024

Distribution de dividende				
N° de valeur	Fonds	Distribution (brute) en CHF	35% impôt anticipé	Distribution (nette) en CHF
2 646 536	UBS (CH) Property Fund – Direct Residential	0.42	sans déduction de l'impôt anticipé	0.42
19 294 039	UBS (CH) Property Fund – Direct Urban	0.33	sans déduction de l'impôt anticipé	0.33

Distribution de dividende**				
N° de valeur	Fonds	Distribution (brute) en CHF	35% impôt anticipé*	Distribution (nette) en CHF
14 539 972	UBS (CH) Property Fund – Europe, (CHF hedged) I	0.1978	0.0692	0.1286
		0.0422	sans déduction de l'impôt anticipé	0.0422

* Pour les actionnaires qui ne sont pas domiciliés en Suisse avec une déclaration bancaire (affidavit), la distribution se fait sans déduction de l'impôt anticipé de 35%.

** En raison de la conversion monétaire, il a été arrondi à quatre décimales.

Les distributions restent donc identiques à celles de l'année précédente.

Valeurs d'inventaire

Les valeurs d'inventaire au 30 juin 2024 se présentent comme suit:

N° de valeur	Fonds	Valeur d'inventaire au 30.06.24 en CHF (avant distribution)	Valeur d'inventaire au 30.06.23 en CHF (avant distribution)
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

Dès le 26 septembre 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 1 octobre 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 25 septembre 2024 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