

28 septembre 2018

Communiqué

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

UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital avec droit de souscription pour UBS (CH) Property Fund – Direct Residential du 18 au 26 octobre 2018.

Zurich/Bâle, 28 septembre 2018 – 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 ces acquisitions et projets de construction bien situés dans les régions de Zurich, Argovie, Berne et Soleur le volume du portefeuille va augmenter d'environ 94 mio. 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 principalement dans des immeubles résidentiels en Suisse alémanique, les investissements se concentrant dans les grandes villes et des zones ciblées en agglomération.

UBS Direct Residential – les avantages

- Un fonds immobilier suisse affichant un rendement élevé avec une séduisante moyenne de performance boursière sur 5 ans de 4.1% p.a. (30.08.2013 – 31.08.2018).
- Un portefeuille largement diversifié d'environ 63 immeubles résidentiels avantageusement situés, et d'un volume d'environ 600 mio. de CHF.
- Des rendements sur distribution attrayants de 2.5% (31.08.2018) et une distribution stable de CHF 0.40 par part.
- Un rendement de placement (base: valeur nette d'inventaire) qui a affiché une évolution positive de 4.9% en 2017/2018, indépendamment du cours boursier.

L'augmentation de capital

Afin de soutenir cette croissance, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital d'UBS Direct Residential du 18 au 26 octobre 2018, à 12h00. Un négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la SIX Swiss Exchange du 18 au 24 octobre 2018.

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 2018, 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 18 octobre 2018 (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 1 juillet 2018. Leur libération est fixée au 2 novembre 2018.

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.

La direction du fonds a déjà annoncé, depuis le 22 août 2018, 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 des annonces publicitaires et a maintenant fixé les conditions d'émission:

Conditions d'émission	
N° de valeur; parts:	2 646 536
N° de valeurs; droits de souscriptions:	43 453 824
Rapport de souscription (nouvelle : anciennes parts):	1 : 5
Nombre de parts existantes:	33 189 683
Nombre de nouvelles parts (maximum):	6 637 937
Prix de souscription:	14.10 CHF
Cours boursier 14.09.2018:	14.95 CHF
Cours boursier théorique après distribution:	14.55 CHF
Valeur théorique du droit de souscription après distribution:	0.07 CHF
Cours d'ouverture théorique d'une part au 1 ^{er} jour de la période de souscription:	14.48 CHF
Volume d'émission:	environ 94 mio. de CHF

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

Acquisition d'un immeuble d'habitation, Jakob-Stämpfli-Strasse, Bienne



- Volume d'investissement d'env. 7 de mio. CHF
- Entrée en possession prévue au 3^{ème} trimestre 2017

Acquisition d'un immeuble d'habitation, Neubergrasse/Triumphweg, Bad Zurzach



- Volume d'investissement d'env. 8 de mio. CHF
- Entrée en possession prévue au 4^{ème} trimestre 2017

Nouvelle construction immeuble d'habitation, «Holenbaumacker», Egerkingen



- Volume d'investissement d'env. 15 de mio. CHF
- Début de la construction 1^{er} trimestre 2018

Nouvelle construction immeuble d'habitation, «Zentrum», Oftringen



- Volume d'investissement d'env. 15 de mio. CHF
- Entrée en possession prévue au 1^{er} trimestre 2019

Nouvelle construction de remplacement de l'immeuble à usage mixte, «Zentrumweg», Niederhasli



- Volume d'investissement d'env. 32 de mio. CHF.
- Début de la construction prévu pour le 2^{ème} trimestre 2019

Nouvelle construction de remplacement de l'immeuble d'habitation, Ankengasse/Stationstrasse, Wetzikon



- Volume d'investissement d'env. 17 de mio. CHF
- Début de la construction prévu pour le 4^{ème} trimestre 2019

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 haut niveau qualitatif.
- Des directives de placement claires et une gestion professionnelle assurent un investissement minutieux des nouveaux capitaux.
- L'acquisition de nouveaux immeubles permet d'élargir la diversification et la stabilité, de rajeunir le portefeuille et d'accroître ainsi l'attractivité pour les locataires et 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 2018, 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 30 juin 2018, la direction du fonds a décidé les distributions suivantes pour les fonds immobiliers UBS comme indiqué ci-après:

Date de détachement: 2 octobre 2018 – date de versement: 4 octobre 2018

N° de valeur	Fonds	Distribution (brute) en CHF	35% impôt anticipé fédéral	Distribution (nette) en CHF
2 646 536	UBS (CH) Property Fund – Direct Residential	0.40	sans déduction de l'impôt anticipé	0.40
19 294 039	UBS (CH) Property Fund – Direct Urban	0.25	sans déduction de l'impôt anticipé	0.25

Pour les deux fonds, les distributions restent donc identiques à celles de l'année précédente.

Valeurs d'inventaire

Les valeurs d'inventaire au 30 juin 2018 se présentent comme suit:

N° de valeur	Fonds	Valeur d'inventaire au 30.06.18 en CHF (avant distribution)	Valeur d'inventaire au 30.06.17 en CHF (avant distribution)
2 646 536	UBS (CH) Property Fund – Direct Residential	13.67	13.43
19 294 039	UBS (CH) Property Fund – Direct Urban	11.39	11.32

Les fonds seront négociés pour la première fois à la SIX Swiss Exchange sur la base de leurs nouvelles valeurs d'inventaire nettes dès le 1 octobre 2018. À partir du 2 octobre 2018 (date de détachement), la correction habituelle du cours boursier à la hauteur approximative de la distribution est à prévoir.

La valeur d'inventaire et la distribution seront publiées dès le 28 septembre 2018 après la clôture de la bourse dans "Finanz & Wirtschaft", "L'Agéfi" et le "Liechtensteiner Volksblatt" ainsi que sur www.swissfunddata.ch.

UBS AG

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

www.ubs.com