

25 septembre 2020

# Communiqué

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

### **Du 22 au 30 octobre 2020, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital avec droit de souscription pour UBS (CH) Property Fund – Direct Urban.**

Zurich/Bâle, 25 septembre 2020 – UBS Direct Urban 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 Saint-Gall, Bâle, Zurich et Locarno, le volume du portefeuille va augmenter d'environ 104 millions de CHF. UBS Direct Urban confirme ainsi sa stratégie d'investissement à succès en tant que fonds immobilier suisse en propriété directe. Le fonds investit principalement dans des immeubles résidentiels et commerciaux dans les centres urbains en Suisse.

#### **UBS Direct Urban – les avantages**

- Un fonds immobilier suisse affichant un rendement élevé avec une moyenne de performance sur 5 ans attrayante de 5,1% p.a. (30.06.2015 – 30.06.2020).
- Un portefeuille largement diversifié avec 19 immeubles résidentiels et commerciaux avantageusement situés, et d'un volume d'environ 487,4 millions de CHF.
- Mettre l'accent sur une croissance durable, en prenant en compte les aspects économiques, environnementaux et sociaux lors des acquisitions, des nouvelles constructions et des rénovations.
- Des rendements sur distribution attractifs de 2,6% (30.06.2020) et une distribution durable de 0.33 de CHF par part.
- Un rendement de placement (basé sur la valeur nette d'inventaire) qui a affiché une évolution positive de 3,0% en 2019/2020, indépendamment du cours boursier.

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

Du 22 au 30 octobre 2020, à 12h00, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital d'UBS Direct Urban afin de soutenir cette croissance. Un négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la SIX Swiss Exchange du 22 au 28 octobre 2020.

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 2020, majorée des revenus cumulés jusqu'à la date de libération, 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 22 octobre 2020 (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 2020. Leur libération est fixée au 6 novembre 2020.

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 21 août 2020, 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 des annonces publicitaires. Elle a, à présent, fixé les conditions d'émission:

Conditions d'émission	
N° de valeur; parts:	19 294 039
N° de valeurs; droits de souscriptions:	56 748 188
Rapport de souscription (nouvelle : anciennes parts):	1 : 4
Nombre de parts existantes:	28 796 279
Nombre de nouvelles parts (maximum):	7 199 070
Prix de souscription:	11.95 CHF
Cours boursier 14.09.2020:	13.65 CHF
Cours boursier théorique après distribution:	13.32 CHF
Valeur théorique du droit de souscription après distribution:	0.27 CHF
Cours d'ouverture théorique d'une part au 1 <sup>er</sup> jour de la période de souscription:	13.05 CHF
Volume d'émission:	environ 86 millions de CHF

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

### Acquisition d'un immeuble à usage mixte, Multergasse, Saint-Gall



- Volume d'investissement d'env. 12 millions de CHF
- Entrée en possession au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019

**Acquisition d'un immeuble à usage mixte, Leonhardsberg, Bâle**

- Volume d'investissement d'env. 8 millions de CHF
- Entrée en possession au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020

**Acquisition d'un immeuble commercial, Freiestrasse, Zurich**

- Volume d'investissement d'env. 15 millions de CHF
- Entrée en possession au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020

**Nouvelle construction immeuble d'habitation, Via Romerio «Residenza Morettina», Locarno**

- Volume d'investissement d'env. 12 millions de CHF
- Fin des travaux au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020

**Démolition-reconstruction de l'immeuble d'habitation, Leonhard-Ragaz-Weg/Goldbrunnenstrasse, Zurich-Wiedikon**

- Volume d'investissement d'env. 57 millions de CHF
- Fin des travaux prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020

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 2020, majorée des revenus cumulés jusqu'à la date de libération, de la commission d'émission, et des frais accessoires en faveur de la fortune du fonds.

**Pour de plus amples informations**

Real Estate Switzerland: [www.ubs.com/fondsimmobilier-suisse](http://www.ubs.com/fondsimmobilier-suisse)

## Distributions

Sur la base de la clôture de l'exercice au 30 juin 2020, la direction du fonds a décidé les distributions suivantes pour les fonds immobiliers UBS comme indiqué ci-après:

### Date de détachement: 6 octobre 2020 – date de versement: 8 octobre 2020

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

En raison de l'évolution positive d'UBS Direct Urban la direction du fonds a décidé d'augmenter la distribution de CHF 0.30 à CHF 0.33 celles de l'année précédente. Pour UBS Direct Residential la distribution reste identiques à celles de l'année précédente.

## Valeurs d'inventaire

Les valeurs d'inventaire au 30 juin 2020 se présentent comme suit:

N° de valeur	Fonds	Valeur d'inventaire au 30.06.20 en CHF (avant distribution)	Valeur d'inventaire au 30.06.19 en CHF (avant distribution)
19 294 039	UBS (CH) Property Fund – Direct Urban	11.58	11.55
2 646 536	UBS (CH) Property Fund – Direct Residential	13.99	13.82

Dès le 28 septembre 2020, 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 6 octobre 2020 (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 le 25 septembre 2020 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)