

21. November 2025

Mitteilung

Ad-hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR:

UBS «Siat»: Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht

UBS «Siat» und UBS «Anfos»: Ausschüttung und Inventarwert

Vom 4. bis 12. Dezember 2025 wird UBS Switzerland AG für UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Siat» eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht durchführen.

Basel, 21. November 2025 – UBS «Siat» tätigt kontinuierlich Akquisitionen und lanciert Bauprojekte. Die Aktivitäten der letzten Monate unterstreichen das stetige Wachstum des Portfolios und verbessern dessen Qualität und Diversifikation weiter. Bauprojekte an sehr guten Lagen in den Regionen Zürich, Basel und Neuenburg erhöhen das Portfoliovolumen um insgesamt rund CHF 260 Mio. Damit unterstreicht UBS «Siat» sein erfolgreiches Anlagekonzept als grösster Schweizer Wohnimmobilienfonds mit einem langjährig gewachsenen und diversifizierten Portfolio, stabilen Erträgen und nachhaltigem Wachstum in der ganzen Schweiz.

Was für UBS «Siat» spricht

- Grösster Schweizer Wohnimmobilienfonds mit einer durchschnittlichen 10-jährigen Performance von 5,9% p.a. (30. September 2015 - 30. September 2025).
- Sehr breit diversifiziertes Immobilienportfolio an ausgesuchten Lagen mit 175 Liegenschaften und einem Volumen von rund CHF 4,2 Mrd.
- Die Anlagerendite (Basis Nettoinventarwert) hat sich 2025 unabhängig vom Börsenkurs mit 7,5% sehr positiv entwickelt.
- Die Ausschüttungsrendite liegt mit 2,1% im aktuellen Umfeld auf einem attraktiven Niveau.

Die Kapitalerhöhung

Zur Unterstützung der Weiterentwicklung von UBS «Siat» führt UBS Switzerland AG vom 4. bis 12. Dezember 2025, 12.00 Uhr eine Kapitalerhöhung durch. Vom 4. bis 10. Dezember 2025 findet der offizielle Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Bezugspreis der neuen Anteile setzt sich aus dem Inventarwert (nach Ausschüttung) per Abschluss 30. September 2025 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission zusammen. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Am Ende der Bezugsfrist verfallen nicht ausgeübte Bezugsrechte wertlos.

Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG aufgrund der ausgeübten Bezugsrechte nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Somit kann das angegebene Maximum neu auszugebender Anteile unterschritten werden. Ferner ist der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte Schwankungen infolge von Angebot und Nachfrage unterworfen. Deren Werthaltigkeit kann somit nicht gewährleistet werden.

Ab 4. Dezember 2025 (Ex-Datum Bezugsrecht) ist die übliche Korrektur des Börsenkurses in der ungefähren Höhe des Bezugsrechtes zu erwarten.

Die neuen Anteile sind rückwirkend ab 1. Oktober 2025 für das ganze laufende Geschäftsjahr ausschüttungsberechtigt. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 19. Dezember 2025.

Während der Bezugsfrist können bisherige Anteilsinhaber auf der Basis ihrer Bezugsrechte neue Anteile am Immobilienfonds erwerben. Neuinvestoren können sich im Rahmen des Börsenhandels der Bezugsrechte an der Kapitalerhöhung beteiligen.

Die Fondsleitung hat ab 8. Oktober 2025 mittels Medienmitteilung, Internetseite Real Estate Schweiz und Publikation auf Swiss Fund Data über die geplante Kapitalerhöhung informiert und nun die Emissionskonditionen festgelegt:

Emissionskonditionen	
Valor Anteile:	1 291 370
Valor Bezugsrechte:	150 311 284
Bezugsverhältnis (neue : bisherige Anteile):	1 : 16
Anzahl bestehende Anteile:	16 403 620
Anzahl neue Anteile (maximal):	1 025 227
Bezugspreis:	CHF 172.25
Börsenkurs 10.11.2025:	CHF 252.50
Theoretischer Börsenkurs nach Ausschüttung:	CHF 247.30
Theoretischer Wert Bezugsrecht nach Ausschüttung:	CHF 4.41
Theoretischer Eröffnungskurs Anteil am 1. Tag der Bezugsfrist:	CHF 242.89
Emissionsvolumen:	Rund CHF 177 Mio.

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:

Totalsanierung Wohnliegenschaft Faubourg de l'Hôpital, Neuenburg



- Anlagevolumen ca. CHF 18 Mio.
- Fertigstellung im 2. Quartal 2024

Totalsanierung Wohnliegenschaft St. Gallerstrasse, Winterthur

- Anlagevolumen ca. CHF 9 Mio.
- Fertigstellung im 1. Quartal 2025

Totalsanierung Wohnliegenschaft Schorenweg, Basel

- Anlagevolumen ca. CHF 54 Mio.
- Fertigstellung im 1. Quartal 2025

Neuentwicklung Wohnliegenschaft «Tivoli Garten», Spreitenbach

- Anlagevolumen ca. CHF 153 Mio.
- Fertigstellung im 3. Quartal 2025

Totalsanierung Wohnliegenschaft Seefeldstrasse, Zürich



- Anlagevolumen ca. CHF 26 Mio.
- Fertigstellung im 2. Quartal 2026

Der verbleibende Emissionserlös dient dem Kauf von zusätzlichen Liegenschaften, der Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten sowie der Rückführung von Fremdfinanzierungen.

Warum an der Kapitalerhöhung teilnehmen?

- Die Teilnahme an der Kapitalerhöhung ermöglicht ein weiteres Engagement in qualitativ hochstehende Schweizer Immobilien.
- Klare Anlagerichtlinien und ein professionelles Management gewährleisten die sorgfältige Anlage des neuen Kapitals.
- Der Erwerb weiterer Liegenschaften erhöht die Diversifikation und Stabilität, verjüngt das Portfolio und steigert damit dessen Attraktivität für die Mieterschaft und damit letztlich für die Anleger.
- Die Ausgabe der neuen Anteile erfolgt unabhängig vom Börsenkurs zum Inventarwert (nach Ausschüttung) per Abschluss 30. September 2025 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission.

Weitere Informationen

Real Estate Schweiz: www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Ausschüttungen

Auf Basis der Jahresabschlüsse per 30. September 2025 hat die Fondsleitung für die unten aufgeführten UBS Immobilienanlageprodukte folgende Ausschüttungen festgelegt:

Ex-Datum: 25. November 2025 – Valuta: 27. November 2025

Ertragsausschüttung				
Valor	Fonds	Ausschüttung (brutto) in CHF	35% Verrechnungssteuer*	Ausschüttung (netto) in CHF
1 291 370	UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Siat»	5.20	1.8200	3.3800
1 442 082	UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»	1.90	0.6650	1.2350

* Für CH-domizilierte Anleger rückforderbar. Für im Ausland domizilierte Anleger bei Vorliegen eines Doppelbesteuerungsabkommens mit der Schweiz ganz oder teilweise rückforderbar.

Aufgrund der erfreulichen Geschäftsentwicklung erhöht UBS «Anfos» seine Ausschüttung auf CHF 1.90 (Vorjahr CHF 1.80) pro Anteil. UBS «Siat» behält seine Ausschüttung auf Vorjahresniveau.

Inventarwerte

Die Jahresabschlüsse per 30. September 2025 ergeben die folgenden Inventarwerte:

Valor	Fonds	Inventarwert per 30.09.2025 in CHF (vor Ausschüttung)	Inventarwert per 30.09.2024 in CHF (vor Ausschüttung)
1 291 370	UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Siat»	172.07	165.23
1 442 082	UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»	68.64	66.68

Die Fonds werden am Montag, 24. November 2025 an der SIX Swiss Exchange erstmals auf der Basis ihrer neuen Nettoinventarwerte gehandelt. Ab 25. November 2025 (Ex-Datum) ist die übliche Korrektur der Börsenkurse in der ungefähren Höhe der Ausschüttungen zu erwarten.

Die Publikation der Inventarwerte und der Ausschüttungen erfolgt ab Freitag, 21. November 2025 nach Börsenschluss auf www.swissfunddata.ch.

Zusätzliche Informationen zu den Schweizer Immobilienfonds finden Sie unter www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz. Aktuelle Angaben zu den Börsenkursen, Agios und Ausschüttungsrenditen finden Sie unter www.ubs.com/fundgate.

UBS Fund Management (Switzerland) AG

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

www.ubs.com

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.

UBS Fonds nach schweizerischem Recht. Vorkehrungen, die für den Vertrieb der erwähnten Fondsanteile getroffen wurden, können auf Initiative der Verwaltungsgesellschaft des/der Fonds(s) gekündigt werden.

Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts und des Basisinformationsblatts erfolgen. Bei jeder Anlageentscheidung sollten alle Merkmale oder Anlageziele des Fonds berücksichtigt werden, die im Prospekt oder ähnlichen rechtlichen Unterlagen beschrieben sind. Anleger erwerben Anteile oder Aktien eines Fonds und nicht an einem bestimmten Basiswert, wie z.B. eines Gebäudes oder von Aktien eines Unternehmens. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Anteile der erwähnten UBS Fonds können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein und dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die berechnete Performance berücksichtigt alle Kosten auf Fondsebene (laufende Kosten). Die Ein- und Ausstiegskosten, die sich negativ auf die Performance auswirken würden, werden nicht berücksichtigt. Wenn sich die zu zahlenden Gesamtkosten ganz oder teilweise von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Kosten aufgrund von Währungs- und Wechselkursschwankungen steigen oder sinken. Kommissionen und Kosten wirken sich negativ auf den Betrag der Anlage und die erwartete Rendite aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungs- und Wechselkursschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt einer Besteuerung, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung seitens oder im Auftrag von UBS zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Zudem stellt diese Ankündigung keine Offerte zum Kauf und/oder zur Zeichnung von Fondsanteilen bzw. Bezugsrechten und auch keinen Emissionsprospekt dar.

Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management Switzerland AG oder einer lokalen verbundenen Gesellschaft weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management. Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Prospekt, Basisinformationsblatt, Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS Asset Management Switzerland AG, c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in englischer Sprache finden Sie online unter: ubs.com/funds.

Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/am-glossary

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.