

21 novembre 2025

Communiqué

Annonce ad hoc conformément à l'art. 53 RC:

UBS «Siat»: augmentation de capital avec droit de souscription

UBS «Siat» et UBS «Anfos»: distribution et valeur d'inventaire

Du 4 au 12 décembre 2025, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital avec droit de souscription pour UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Siat».

Bâle, 21 novembre 2025 – UBS «Siat» 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 des projets de construction situés dans de très bons emplacements dans les régions de Zurich, Bâle et Neuchâtel, le volume du portefeuille va augmenter d'environ 260 millions de CHF. Cela souligne le succès du concept d'investissement d'UBS «Siat» en tant que plus grand fonds immobilier résidentiel suisse, avec un portefeuille qui s'est développé et diversifié au fil de nombreuses années, avec des revenus stables et une croissance durable dans toute la Suisse.

UBS «Siat» – les avantages

- Plus grand fonds immobilier résidentiel suisse coté en bourse avec une performance moyenne sur 10 ans de 5,9% (30 septembre 2015 - 30 septembre 2025).
- Portefeuille largement diversifié de 175 immeubles situés dans de très bons emplacements, avec un volume d'environ 4,2 milliards de CHF.
- Le rendement sur le placement (basé sur la valeur d'inventaire nette) a progressé de 7,5% en 2025 indépendamment des cours boursiers.
- Le rendement sur distribution de 2,1% se situe à un niveau attractif dans le contexte actuel.

L'augmentation de capital

Du 4 au 12 décembre 2025, à 12h00, UBS Switzerland AG procédera à une augmentation de capital pour UBS «Siat» afin de soutenir cette croissance. Un négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la SIX Swiss Exchange du 4 au 10 décembre 2025.

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 septembre 2025, 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 4 décembre 2025 (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^{er} octobre 2025. Leur libération est fixée au 19 décembre 2025.

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 8 octobre 2025, la direction du fonds a annoncé l'augmentation de capital prévue dans un communiqué de presse, sur la page internet Real Estate Switzerland d'UBS ainsi que via publication sur Swiss Fund Data. Elle a, à présent, fixé les conditions d'émission:

Conditions d'émission	
N° de valeur; parts:	1 291 370
N° de valeurs; droits de souscription:	150 311 284
Rapport de souscription (nouvelle : anciennes parts):	1 : 16
Nombre de parts existantes:	16 403 620
Nombre de nouvelles parts (maximum):	1 025 227
Prix de souscription:	172.25 CHF
Cours boursier 10.11.2025:	252.50 CHF
Cours boursier théorique après distribution:	247.30 CHF
Valeur théorique du droit de souscription après distribution:	4.41 CHF
Cours d'ouverture théorique d'une part au 1 ^{er} jour de la période de souscription:	242.89 CHF
Volume d'émission:	Environ 177 millions de CHF

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

Rénovation totale immeuble résidentiel Faubourg de l'Hôpital, Neuchâtel



- Volume d'investissement d'environ 18 millions de CHF
- Achèvement au 2^{ème} trimestre 2024

Rénovation totale immeuble résidentiel St. Gallerstrasse, Winterthour

- Volume d'investissement d'environ 9 millions de CHF
- Achèvement au 1^{er} trimestre 2025

Rénovation totale immeuble résidentiel Schorenweg, Bâle

- Volume d'investissement d'environ 54 millions de CHF
- Achèvement au 1^{er} trimestre 2025

Nouveau développement immeuble résidentiel «Tivoli Garten», Spreitenbach

- Volume d'investissement d'environ 153 millions de CHF
- Achèvement au 3^{ème} trimestre 2025

Rénovation totale immeuble résidentiel Seefeldstrasse, Zurich



- Volume d'investissement d'environ 26 millions de CHF
- Achèvement 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 septembre 2025, 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

Distributions

Sur la base de la clôture de l'exercice au 30 septembre 2025, la direction du fonds a décidé les distributions suivantes pour les fonds immobiliers UBS mentionnés ci-dessous:

Date de détachement: 25 novembre 2025 – date de versement: 27 novembre 2025

Distribution de dividende				
N° de valeur	Fonds	Distribution (brute) en CHF	35% impôt anticipé*	Distribution (nette) en 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

* 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.

En raison de l'évolution réjouissante de ses activités, UBS «Anfos» augmente sa distribution à CHF 1.90 par part (exercice précédent: CHF 1.80). UBS «Siat» maintient sa distribution au niveau de l'année précédente.

Valeurs d'inventaire

Les valeurs d'inventaire au 30 septembre 2025 se présentent comme suit:

N° de valeur	Fonds	Valeur d'inventaire au 30.09.25 en CHF (avant distribution)	Valeur d'inventaire au 30.09.24 en CHF (avant distribution)
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

Dès lundi 24 novembre 2025, 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 25 novembre 2025 (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 21 novembre 2025 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

Les présentes informations sont fournies par UBS à titre commercial et indicatif.

Fonds UBS de droit suisse.

A l'initiative de la société de gestion des fonds, il peut être mis un terme aux modalités prévues pour commercialiser des parts de fonds mentionnées dans ce document dans votre pays de domicile.

Avant d'investir dans un produit, veuillez lire le dernier prospectus et le document d'informations clés en date avec la plus grande attention. Toute décision d'investissement doit prendre en compte l'ensemble des caractéristiques et objectifs du fonds tels que décrits dans son prospectus ou une documentation juridique similaire. Les investisseurs acquièrent des parts ou des actions dans un fonds, et non dans un actif sous-jacent donné, comme un bâtiment ou des actions d'une société. Les informations collectées et les avis émis dans ce document reposent sur des données dignes de confiance et des sources fiables, sans prétendre toutefois à l'exactitude ni à l'exhaustivité des indications relatives aux titres, marchés et évolutions dont il est question. Les membres du Groupe UBS sont autorisés à prendre des positions d'achat et de vente sur les titres et les autres instruments financiers mentionnés dans le document. Il se peut que les produits ou titres décrits dans le présent document soient inadaptés ou interdits à la vente dans diverses juridictions ou pour certains groupes d'investisseurs et les parts des fonds UBS cités ici ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux Etats-Unis. Les informations ci-incluses ne constituent pas une invitation ou une offre à l'achat ou à la vente de titres ou d'instruments financiers apparentés. La performance passée ne saurait préjuger des résultats futurs. La performance calculée tient compte de tous les coûts au niveau du fond (coûts récurrents). Les coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie, qui auraient un impact négatif sur la performance, ne sont pas pris en compte. Si tout ou partie des coûts totaux doit être payé dans une monnaie qui n'est pas votre devise de référence, ces coûts pourront augmenter ou diminuer en raison des fluctuations des devises et des taux de change. Les commissions et les frais influent négativement sur l'investissement et sur les rendements attendus. Si la monnaie d'un produit ou service financier est différente de votre devise de référence, les fluctuations des devises et des taux de change peuvent entraîner une baisse ou une hausse du rendement. Le présent document a été établi indépendamment d'objectifs de placement spécifiques ou futurs, d'une situation financière ou fiscale particulière ou des besoins propres à un destinataire déterminé. La performance future est impossible, selon la situation personnelle de chaque investisseur, laquelle est susceptible d'évoluer. Les informations et opinions exprimées dans ce document sont fournies par UBS sans aucune garantie; elles sont destinées à un usage personnel et à des fins informatives uniquement.

Le présent document ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente de titres par UBS ou en son nom. En outre, le présent communiqué ne constitue pas une offre d'achat et/ou de souscription de parts de fonds ou de droits de souscription, ni un prospectus d'émission.

Toute reproduction, distribution ou réédition du présent document, quel qu'en soit l'objectif, est interdite sans l'autorisation expresse d'UBS Asset Management Switzerland AG ou par une autre société affiliée locale. Source pour toutes les données et graphiques (en l'absence d'indication contraire): UBS Asset Management.

Ce document contient des hypothèses qui constituent des anticipations, y compris, sans que cela soit exhaustif, des hypothèses relatives au développement futur de nos affaires. Si ces anticipations représentent notre appréciation et nos prévisions relatives au développement futur de nos affaires, un certain nombre de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs importants pourraient faire en sorte que l'évolution et les résultats réels diffèrent matériellement de nos attentes.

Les prospectus, la feuille d'information de base, les statuts de la société ou le règlement de gestion ainsi que les rapports annuels et semestriels des fonds UBS peuvent être obtenus dans une langue requise par le droit local applicable et gratuitement auprès d'UBS Asset Management Switzerland AG, c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich ou d'UBS Fund Management (Switzerland) AG, case postale, CH-4002 Bâle.

Un résumé des droits des investisseurs en anglais se trouve en ligne sur le site: ubs.com/funds.

Vous trouverez plus d'explications sur les conditions financières à l'adresse suivante ubs.com/am-glossary

© UBS 2025. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.