

Residentia

Jahresbericht 2021

RESIDENTIA
The Residentia logo icons, consisting of a red square with a white cross, a red square with a white 'X', a red square with a white plus sign, a red square with a white equals sign, and a red square with a white house icon.
IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	5
Bericht des Portfoliomanagements	6
Verantwortungsvolles Immobilienmanagement	11
Finanzrechnung	14
Anhang	16
Liegenschaftenverzeichnis	18
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	24
Bewertungsbericht	25

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per
31. Dezember 2021
Valoren-Nr.: 10061233

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel

Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Dr. Daniel Brüllmann,
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied

Geschäftsleitung

- André Valente
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo
Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Products
White Labelling Solutions
- Urs Fäs
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Thomas Reisser
Leiter Compliance
- Beat Schmidlin
Leiter Legal Services

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Fabio Guerra
- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi-de Lima

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen

- Livit AG, Zürich

Delegation von Teilaufgaben

Ausgewählte Portfolio Management Funktionen (unterstützende Tätigkeiten wie Evaluations-, Due Diligence Dienstleistungen sowie Aufgaben im Kommunikationsbereich, jedoch keine den Investitionsentscheid betreffende Tätigkeiten) sowie ausgewählte unterstützende Asset Management Aufgaben (Liegenschaftsbewirtschaftung) sind an Pagani REAL ESTATE SA, Lugano, delegiert. Die genauen Ausführungen des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG und Pagani REAL ESTATE SA abgeschlossener Vertrag.

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

I. Wechsel der Fondsleitung

Die FINMA bewilligte den Wechsel der Fondsleitung von bisher FidFund Management SA auf UBS Fund Management (Switzerland) AG, den Depotbankwechsel von bisher Corner Banca SA auf UBS Switzerland AG sowie die Änderungen des Fondsvertrages auf den 1. Februar 2021. Weitere Informationen zum Fondsleitungswechsel und den damit einhergehenden Änderungen des Fondsvertrages wurden den Anlegern mit Publikation vom 7. Dezember 2020 im Schweizerischen Handelsamtsblatt angezeigt.

II. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (Immobilienteilfreistellung). Eine Klassifizierung des Fonds als Publikumsinvestmentfonds mit dem Zusatz "Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt" erfolgt über den WM-Datenservice.

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung verfügt der vorliegende Immobilienfonds in Österreich über den steuerlichen Status des Meldefonds im Sinne des Investmentfondsgesetzes (InvFG) und meldet zu diesem Zweck die Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 186 (2) Z 2 InvFG an die Österreichische Kontrollbank (OeKB). Private Investoren, die ihre Anteile auf einem österreichischen Depot halten, unterliegen grundsätzlich der KESt-Endbesteuerung.

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.



Fertigstellung des
Wohngebäudes in Mendrisio

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	185,7	185,5	187,3
Anzahl Anteile	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Inventarwert pro Anteil (in CHF) ¹	116.05	115.95	117.05
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.20	2.60	2.58
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.20	0.40	0.10
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	115.90	116.50	125.60
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	246,7	251,7	267,6
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	252,9	271,8	271,8
Fremdkapital (in Mio. CHF)	67,2	86,3	84,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	10,4	11,8	10,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	1,2	1,6	1,6
Nettoertrag (in Mio. CHF)	3,6	4,8	4,1
Performance ²	2,1%	-5,1%	7,6%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	7,3%	10,8%	20,7%
Wohnbauten	52,1%	60,3%	56,1%
Gemischte Bauten	32,8%	25,5%	18,9%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	14,2%	14,2%	25,0%
Bauland/Angefangene Bauten	0,9%	0,0%	0,0%
Kanton Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Anlagerendite	2,8%	1,4%	2,5%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,3%	1,7%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	97,3%	77,4%	99,9%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,7%	1,3%	2,4%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,3%	1,2%	2,0%
Agio/Disagio	-0,1%	0,5%	7,3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	60,0%	54,4%	51,3%
Fremdfinanzierungsquote	26,8%	33,0%	29,3%
Mietausfallrate	16,5% ³	15,2%	10,0%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,72%	0,87%	0,83%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - Market Value (MV)	0,98%	1,33%	1,12%

¹ Rundung bis 31.12.2020 auf 5 Rappen; ab 30.6.2021 auf 1 Rappen.

² Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

³ inkl. gewährte Mietzinserrasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 16,0% (anstelle von 16,5%) per Jahresabschluss belaufen.

Die per 31.12.2019 und per 31.12.2020 dargestellten Daten in diesem Bericht entsprechen denjenigen, welche von der bisherigen Fondsleitung FidFund Management SA in den jeweiligen Jahresabschlüssen veröffentlicht wurden. Weitere Details und Hinweise können diesen Berichten entnommen werden.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Der zu Beginn des Berichtsjahres 2021 vollzogene Wechsel der Fondsleitung führte zu umfangreichen Aktivitäten auf operativer und organisatorischer Ebene. Residentia verfügt über eine solide Basis und ein sehr engagiertes Team und hat damit die Voraussetzungen geschaffen, um die Chancen des Tessiner Marktes zu nutzen und die gesteckten ehrgeizigen Ziele zu erreichen.

Durch selektives Wachstum an städtischen Lagen im Tessin sowie strategische Portfoliobereinigungen gelang es Residentia, im Geschäftsjahr 2021 den Verkehrswert des Immobilienportfolios per Jahresende bei rund CHF 247 Mio. zu stabilisieren. Die Stärkung der Ertragskraft des Fonds bzw. des operativen Cashflows bleibt eine der obersten Prioritäten, wobei die von 0,87% auf 0,72% reduzierte Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV ebenfalls zur Verbesserung des erzielten Resultats beiträgt. Hervorzuheben sind die im aktuellen Umfeld zufriedenstellende Ausschüttungsrendite von 2,1% und die Steigerung der Anlagerendite von 1,4% auf 2,8%, die auch auf die Verdoppelung des Gesamterfolgs im Vergleich zu 2020 zurückzuführen ist.

Marktbericht

Wirtschaft: Robustheit trotz pandemiebedingter Überraschungen

Nach einer schwierigen Winterzeit 2020/2021 weckten die Ausrollung der Impfkampagne sowie die graduelle Aufhebung der Pandemie-bedingten Einschränkungen im Laufe des Frühlings die Hoffnung auf eine nachhaltige Erholung der Schweizer Wirtschaftsaktivität im Jahr 2021. Diese Erwartung hat sich in einem kräftigen Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts im 2. (+1,8% ggü. Vorquartal) und 3. Quartal (+1,7% ggü. Vorquartal) materialisiert. Gegen Ende des Jahres trübte aber die Entstehung der neuen Omikron-Virusvariante die Schweizer Konjunktur wieder. Im Vergleich zu bisherigen Lockdown-Phasen hielt sich der negative Einfluss auf die Wirtschaftsaktivität jedoch in Grenzen. Damit schätzt Oxford Economics, dass das reale Bruttoinlandsprodukt der Schweiz trotz dieser herausfordernden Lage im 4. Quartal 2021 um 0,4% ggü. dem Wert vom 3. Quartal gewachsen ist.

Starker Franken dämpft die Teuerungs dynamik

Im Laufe des Jahres 2021 gewann die Teuerungs dynamik auf dem gesamten europäischen Kontinent aufgrund erheblicher Basiseffekte aus dem Jahr 2020, anhaltender Störungen in den globalen Lieferketten und steigender Preise fossiler Energieträger an Fahrt. In der Schweiz blieb die Teuerungs dynamik jedoch mit einem Jahresanstieg der Konsumentenpreise um 0,6% relativ moderat. Die Stärke des Schweizer Frankens, welche das Preisniveau der importierten Waren nach unten drückt, hat zu dieser verhaltenen Entwicklung beigetragen. Für die ersten beiden Quartale 2022 wird eine Fortsetzung der erhöhten Inflationsdynamik erwartet, wobei sich der Anstieg in der Schweiz mit einem erwarteten Wachstum von 1,2% über das gesamte Jahr gesehen in Grenzen halten dürfte. Die möglichen Einflüsse aus der Krise in der Ukraine – welche sich zum Zeitpunkt der Redaktion dieses Marktberichts in einer initialen Phase befand – auf die globalen Versorgungsketten stellen für dieses Szenario aber weitere Risiken dar.

Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten, finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Risikoprämie der Schweizer Immobilieninvestitionen leicht unter dem historischen Durchschnitt

Das aktuelle makroökonomische Umfeld deutet vorerst auf eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank hin. Damit dürfte das Zinsumfeld in den kommenden Quartalen für Immobilienanlagen trotz einer gewissen Aufwärtsbewegung der Renditen am Anleihemarkt unterstützend bleiben. Am Ende des 4. Quartals 2021 lag die durchschnittliche Risikoprämie zwischen der Ankaufsrendite einer Liegenschaft im «Prime»-Segment und der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen bei noch knapp 170 Basispunkten, was nur leicht unter dem historischen Mittelwert liegt.

Tessiner Mietwohnungsmarkt dürfte bald die Talsohle erreichen

Das Interesse der Anleger an Investitionen in Mehrfamilienhäuser blieb im letzten Jahr weiterhin erhöht, mit einem Rückgang der Transaktionsrenditen um 28 Basispunkte bei Spitzenobjekten am Schweizer Markt. Auf dem Tessiner Wohnungsmarkt bleiben die Fundamentaldaten vorerst getrübt. 2021 stieg die Leerwohnungsziffer im Kanton Tessin auf 2,8% des Wohnbestands und die Angebotsmieten haben gemäss Wüest Partner in der Region der Südschweiz um 2,2% im Jahresvergleich nach unten korrigiert. Allerdings deutet die stetige Abnahme der Planungstätigkeit auf eine baldige Verbesserung der Marktgrundlagen am lokalen Mietwohnungsmarkt hin. Gemäss Bauinfo lag die Jahressumme der im Kanton Tessin baubewilligten Wohnprojekte am Ende des Jahres 2021 bei 3500 Wohneinheiten und damit 16% unter dem Vorjahreswert.

Kommerzielle Immobilien trotzen der Pandemie

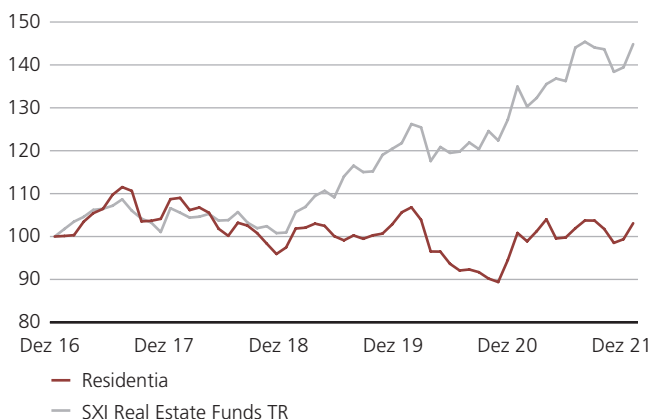
Trotz erhöhter Unsicherheit, wie die Arbeitswelt in Zukunft aussehen wird, blieben zukunftsfähige Büroflächen auch 2021 am Anlegermarkt weiterhin sehr begehrt. Die Nettoanfangsrenditen für diese Liegenschaften nahmen über die letzten zwölf Monate um über 50 Basispunkte ab. Damit scheinen Investoren das Szenario einzupreisen, dass moderne und gut gelegene Büroimmobilien nach der Pandemie eine weiterhin dynamische Nachfrage am Mietmarkt geniessen dürften. Eine ähnliche Tendenz ist im „Prime-Segment“ des Verkaufsflächenmarkts, wo die Transaktionsrenditen von Objekten an Top-Einkaufsstandorten um 20 Basispunkte im Gesamtjahr 2021 sanken, zu beobachten.

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2021

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von Residentia hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 von CHF 116.50 auf CHF 115.90 leicht reduziert. Im gleichen Zeitraum ist das Agio von 0,5% auf -0,1% leicht gesunken. Die Stagnation des Kurses könnte zum Teil auf das derzeitige Misstrauen der Investoren gegenüber dem Tessiner Markt zurückzuführen sein, der stark unter der COVID-19-Krise gelitten hat. Nach einer negativen Performance von -5,1% im Jahr 2020 und unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 3.00 weist der Fonds für das abgelaufene Geschäftsjahr eine positive Performance von 2,1% aus (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 7,3%).

Performance Fonds und Benchmark



Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von CHF 115.95 auf CHF 116.05. Die Anlagerendite für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2021 beträgt zufriedenstellende 2,8% und liegt damit deutlich höher als diejenige von 2020 mit 1,4%. Der erfolgreiche

strategische Verkauf einiger Immobilien zu Beginn des Berichtszeitraums führte zu realisierten Kapitalgewinnen, aber auch zu einem Rückgang der Mietzinseinnahmen und dadurch bedingt zu einem Rückgang des Nettoertrags. Aufgrund des erzielten Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfes für wertschöpfende Sanierungen hat die Fondsleitung beschlossen, insgesamt CHF 2.40 pro Anteil auszuschütten. Das sind 97,3% des zur Verfügung stehenden operativen Cashflows (d.h. CHF 2.20 pro Anteil) und 53% des realisierten Kapitalgewinns (d.h. CHF 0.20 pro Anteil). Daraus ergibt sich auf Basis des Börsenkurses von CHF 115.90 per Geschäftsjahresende eine zufriedenstellende Ausschüttungsrendite von 2,1% bei einer Payout-Ratio von 97,3%.

Liegenschaftsportfolio

Residentia konnte im vergangenen Geschäftsjahr das Portfoliovolumen auf CHF 246,7 Mio. gegenüber CHF 251,7 Mio. per 31.12.2020 stabilisieren.

In der Berichtsperiode wurden eine ganze Reihe von Transaktionen abgeschlossen, welche mehrheitlich bereits im Jahr 2020 initiiert wurden: So wurden fünf Liegenschaften mit einem Verkehrswert von ca. CHF 35 Mio. gekauft und elf Objekte (inkl. STWE Einheiten) mit einem Verkehrswert von ca. CHF 40 Mio. verkauft. Zu den wichtigsten Verkäufen gehören die Gebäude in Monte Carasso/Via Mundasc und in Pazallo/Via dei Faggi sowie die letzten Verkäufe von Wohnungen im STWE in Bellinzona/Via Ghiringhelli und in Lugano/Via in Selva. Die wichtigsten Akquisitionen sind die Liegenschaften in Locarno/Via Della Pace, in Bellinzona/Via Ghiringhelli und in Caslano/Via della Stazione. Die Verkäufe führten insgesamt zu einem realisierten Kapitalgewinn von ca. CHF 0,6 Mio. Ziel dieser Transaktionen war es, das Immobilienportfolio an die sich ändernden Marktbedingungen anzupassen und Mehrwert für das Portfolio zu generieren. Damit umfasst das Liegenschaftsportfolio von Residentia per Ende 2021 insgesamt 29 Liegenschaften.

Auswirkungen von COVID-19 auf Residentia

Als direkt investierender Immobilienfonds mit überwiegender Wohnnutzung ist Residentia von der anhaltenden Pandemiesituation lediglich marginal tangiert.

Nur noch die wenigsten Mieter sind von den weiterhin bestehenden Einschränkungen direkt betroffen. Weitere Informationen dazu finden sich im Finanzbericht.



Verdopplung des Gesamterfolgs
auf CHF 5,0 Mio.

Wie bereits erwähnt, konnte das Niveau der Mietzinseinnahmen vor allem aufgrund der Verkäufe nicht gehalten werden. Trotz eines Rückgangs der Fondsbetriebsaufwandquote/GAV um 17% auf 0,72% sank der Nettoertrag um 24%. Dank eines positiven Beitrags aus realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinnen verdoppelte sich der Gesamterfolg jedoch auf ca. CHF 5 Mio. Der Gesamtertrag 2021 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 65%, Verkauf 4%, Gewerbe 20%, Büro 2%, Parken 7% und sonstige kommerzielle Nutzung 2%.



Mietausfallrate im Fokus

Trotz grosser Bemühungen im Vermietungsmanagement stieg die kumulierte Mietausfallrate gegenüber dem Ende Dezember 2020 publizierten Wert leicht von 15,2% auf neu 16,5%.

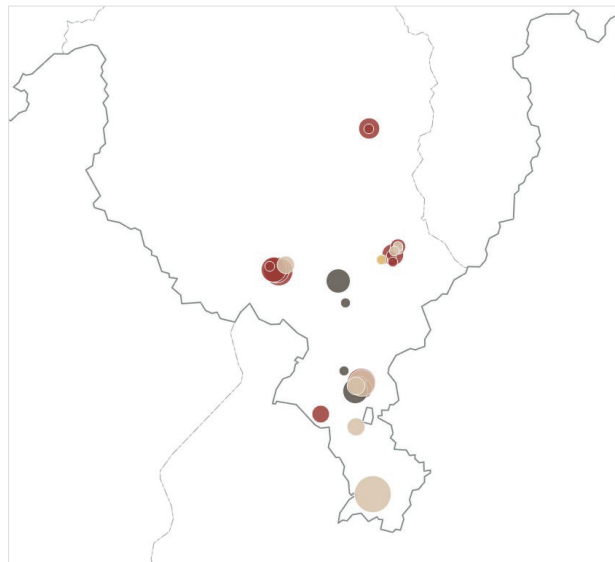
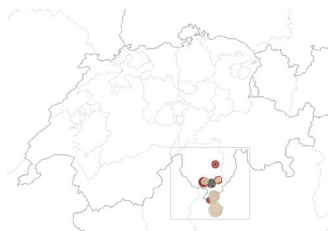
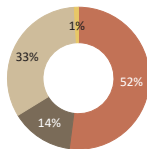
Die Werte von 2020 und 2021 sind jedoch aufgrund unterschiedlicher Klassifizierungen nur eingeschränkt vergleichbar.

41% des gesamten Leerstands entfallen auf nur drei Liegenschaften (Kommerzflächen in Lugano und Wohnflächen in Mendrisio und Bellinzona). Bei Vollvermietung dieser drei Liegenschaften würde die Leerstandsquote unter 10% liegen.

Die Massnahmen zur Reduktion sind weiter intensiviert worden, um dieses Ertragspotential zu nutzen. Unterstützt durch eine Nachfragebelebung insbesondere im kommerziellen Bereich sind wir zuversichtlich, dass die getroffenen Massnahmen zu einer Verbesserung führen sollten.

Investitionsschwerpunkte von Residentia

- Wohnbauten
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Gemischte Bauten
- Bauland / angefangene Bauten



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von Residentia.
www.ubs.com/property-finder

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Caslano, Via Stazione 51



Bellinzona, Viale Stazione 30

Im Geschäftsjahr 2021 konnte Residentia - parallel zu einigen strategischen Devestitionen - eine Reihe wichtiger Akquisitionen abschliessen, die es dem Fonds ermöglichen, seinen strategischen Wachstumskurs weiter fortzusetzen und seine Präsenz im Tessin zu festigen. Im Folgenden ein Überblick über die wichtigsten Aktivitäten:

Wohnportfolio mit Liegenschaften in Lugano und Caslano

Im November 2021 konnte das Fondsteam ein Wohnportfolio mit Liegenschaften in Lugano und Caslano zu einem Kaufpreis von knapp CHF 9,5 Mio. akquirieren. Bei der Liegenschaft in Lugano handelt es sich um ein Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten und fünf Parkplätzen, welches Anfang der 60er Jahre erbaut und kürzlich renoviert wurde. Die Liegenschaft ist vollständig vermietet und strategisch günstig gelegen: das Stadtzentrum, Krankenhaus und angrenzende Sport- und Freizeitzentren sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Wohnliegenschaft in Caslano verfügt über 30 Wohnungen verschiedener Grösse sowie 38 Innen- und 11 Aussenparkplätze. Das Mitte der 70er Jahre errichtete Gebäude ist gut unterhalten; alle Wohnungen wurden in den letzten zehn Jahren renoviert. 2018 wurde hier ein Anschluss an ein Fernwärmenetz erstellt, die Energiebereitstellung erfolgt mit Holzschnitzeln.

Immobilien in Bellinzona und Paradiso

Im April 2021 konnte der Kauf zweier Immobilien in Bellinzona und Paradiso abgeschlossen werden. Das gemischt genutzte Gebäude in Bellinzona zeichnet sich durch seine zentrale Lage nur wenige Meter vom Bahnhof und seine Anbindung an eine der Hauptverkehrsachsen aus. Die Liegenschaft verfügt über 15 Wohnungen, fünf Büros und vier Verkaufsflächen mit einer Gesamtfläche von mehr als 1500 m² sowie 18 Parkplätze (im Innen- und Aussenbereich). Der Kaufpreis betrug CHF 6,5 Mio. Die Mitte der 50er Jahre erbaute Liegenschaft ist in einem guten Zustand. Aufgrund niedriger Mieten besteht hier Mietsteigerungspotential.



Locarno, Via della Pace 20

Wohnliegenschaft in Locarno

Im Januar 2021 konnte Residentia in Locarno eine Wohnimmobilie für CHF 13,3 Mio. akquirieren. Sie zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Lage in der Nähe des Stadtzentrums und des Seeufers aus. Das in den 70er Jahren errichtete Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von 3600 m² verfügt über 50 Wohnungen mit einem Wohnungsmix von 1,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen sowie 37 Parkplätzen im Innen- und Aussenbereich. Das Objekt bietet nicht nur eine hervorragende Lage und einen guten allgemeinen Zustand, sondern verfügt auch über interessantes Mietsteigerungspotential.

Die Akquisitionen erhöhen die Ertragskraft des Immobilienportfolios und unterstützen die strategische Ausrichtung des Fonds in Richtung Erhöhung des Wohnanteils.

Bau des Minergie-P-Gebäudes in Mendrisio fertiggestellt

Im Geschäftsjahr 2021 konnte der Bau des neuen Wohngebäudes an der Via Brenni 4 in Mendrisio abgeschlossen werden. Die Liegenschaft - angrenzend an die neue Fachhochschule - verfügt über 49 Studentenzimmer sowie drei 2,5-Zimmerwohnungen. Der Minergie-P Energiestandard stellt die Wärmeerzeugung ohne fossile Energie sicher. Das Gebäude verfügt über ein Heizsystem mit zwei Luft-/Wasser-Wärmepumpen, eine Photovoltaikanlage, welche die Versorgung von mehr als einem Viertel des Warmwasserbedarfs sicherstellt, sowie ein spezielles Luftumwälzungssystem an den Fenstern. Die Beleuchtung wird durch eine hocheffiziente Installation mit kontinuierlicher Energieüberwachung gesteuert.

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Philosophie

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen halten wir strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement für unverzichtbar. Mit unseren heutigen Entscheidungen übernehmen wir Verantwortung für die Welt von morgen und künftige Generationen. Nachhaltigkeit spielt bei all unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Fonds oder die Weiterentwicklung der Organisation.

Wertschöpfung durch Wertschätzung

Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben. Wir sind der Meinung, dass langfristige Erfolge nur möglich sind, wenn wir nicht nur ökonomische, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungsfindung miteinbeziehen. Nachhaltigkeitskriterien werden entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften integriert (siehe schematische Darstellung unten).

Für unsere Nachhaltigkeitsstrategie halten wir uns an die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen und fokussieren auf jene Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit positiv beeinflussen können. Unsere Pfeiler dabei sind:

- Dekarbonisierung im Bau und Betrieb
- Bauen für eine Welt von morgen
- Robuster Gebäudepark für zukünftige Klimarisiken und transitorische Risiken.

Integration von Nachhaltigkeit

Unsere langjährige Erfahrung im Bereich Nachhaltigkeit wenden wir gleichermaßen auf den Fonds Residentia an, wie wir dies bereits für unsere anderen Produkte handhaben. Im letzten Jahr haben wir mit der Erhebung der nötigen Nachhaltigkeitskennzahlen für die Standortbestimmung begonnen, damit in einem nächsten Schritt die notwendigen Optimierungsmassnahmen definiert werden können. Zudem werden konkrete und realistische Nachhaltigkeitssziele für den Fonds festgelegt.

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und nehmen deshalb 2022 mit dem Fonds Residentia erstmalig am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil.

Integration von Nachhaltigkeit entlang des Lebenszyklus von Liegenschaften



1. Checkliste Nachhaltigkeit

für die Due Diligence:

- Risikoanalyse
- Nachhaltigkeitsbewertung der Liegenschaft
- Identifikation möglicher Optimierungen



2. Bau und Entwicklung

Minimale Nachhaltigkeitsstandards sind definiert:

- Alle Neubauprojekte werden zertifiziert
- Alle Gesamtanierungsprojekte verbessern die Energieeffizienz
- Keine Investitionen in fossile Heizsysteme



3. Unterhalt im Bestand

Identifizieren von Optimierungsmassnahmen:

- Durch Erfassen und Analysieren von Energie- und Wasserverbräuchen
- Durch Mieterumfragen
- Durch Zusammenarbeit mit unseren Bewirtschaftern, Facility Managern und Mietenden

Nachhaltiges Immobilienmanagement

Weitere Informationen zum Thema, wie z.B. den übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht, finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

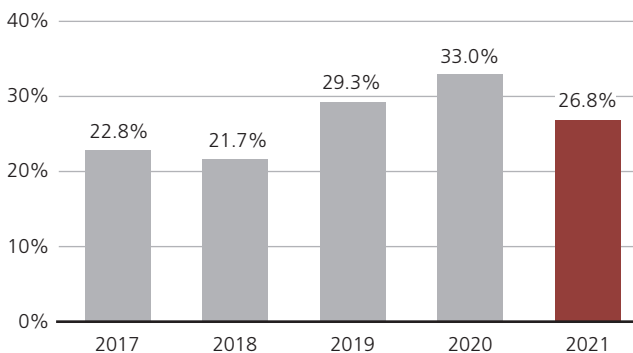
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 185,7 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,1% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 66,2 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26,8% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Nach dem Bilanzstichtag gibt es keine weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 0,4 Mio. geschätzt. Die Reduktion von CHF 0,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Anpassung der Berechnungsmethode infolge des Fondsleitungswechsels zurückzuführen.

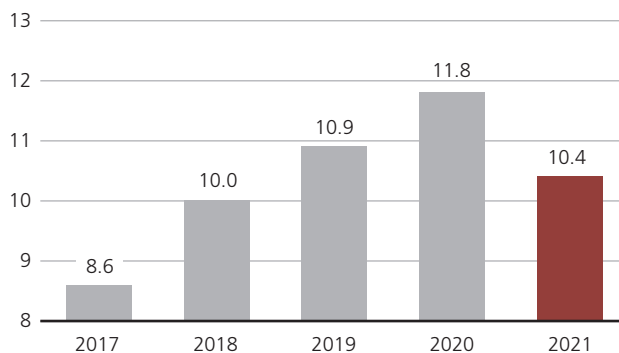
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf CHF 10,4 Mio. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Mietzinseinnahmen sind sehr gering. Die gewährten Mietzinsersasse belaufen sich in der vorliegenden Berichtsperiode auf insgesamt CHF 0,06 Mio. resp. 0,5% der Mietzinseinnahmen.

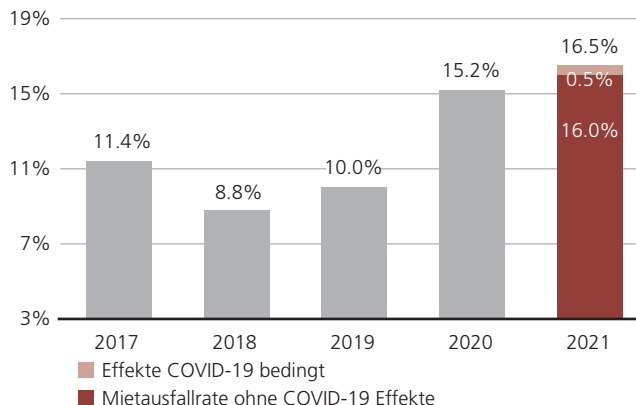
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 3,3 Jahre.

Die Mietausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten erhöhte sich im Berichtsjahr von 15,2% auf 16,5% der Sollmietzinseinnahmen.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



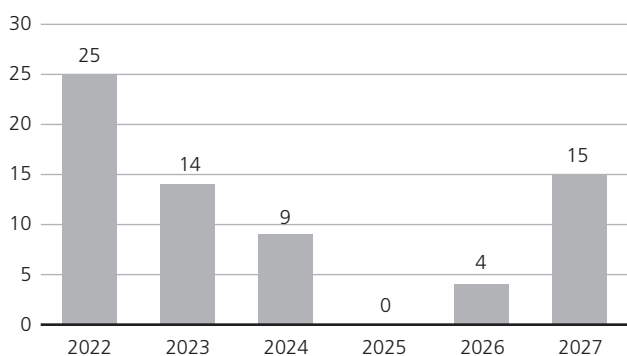
Entwicklung der Mietausfallrate



Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 0,75 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,1% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 2,2 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



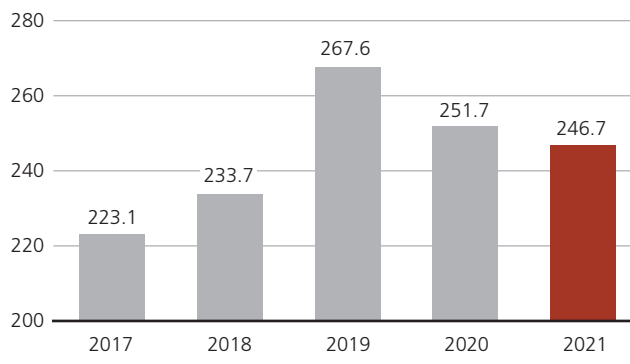
Für die Position ordentlicher Unterhalt/ Reparaturen wurden CHF 1,2 Mio. oder 11,2% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 0,9 Mio., was 8,6% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Der ausserordentliche Unterhalt/Reparaturen im Geschäftsjahr 2021 beläuft sich auf CHF 0,7 Mio.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 4,98 Mio. Zuweisungen an die Rückstellungen für künftige Reparaturen und Entnahmen wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen. Durch diverse Verkäufe im Rechnungsjahr konnten Kapitalgewinne im Umfang von CHF 0,6 Mio. realisiert werden.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 598 918.30	17 672 447.35	-15 073 529.05
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	2 300 000.00	0.00	2 300 000.00
Wohnbauten	128 421 000.00	151 645 000.00	-23 224 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>5 666 000.00</i>	<i>2 720 000.00</i>	<i>2 946 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	34 987 000.00	35 889 000.00	-902 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>11 070 000.00</i>	<i>0.00</i>	<i>11 070 000.00</i>
Gemischte Bauten	80 970 000.00	64 128 000.00	16 842 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>12 863 000.00</i>	<i>7 840 000.00</i>	<i>5 023 000.00</i>
Total Grundstücke	246 678 000.00	251 662 000.00	-4 984 000.00
Sonstige Vermögenswerte	3 669 719.24	2 500 442.57	1 169 276.67
Gesamtfondsvermögen	252 946 637.54	271 834 889.92	-18 888 252.38
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-25 000 000.00	-49 720 000.00	24 720 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-696 460.81	-2 623 972.02	1 927 511.21
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-25 696 460.81	-52 343 972.02	26 647 511.21
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-41 150 000.00	-33 310 000.00	-7 840 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-41 150 000.00	-33 310 000.00	-7 840 000.00
Total Verbindlichkeiten	-66 846 460.81	-85 653 972.02	18 807 511.21
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	186 100 176.73	186 180 917.90	-80 741.17
Geschätzte Liquidationssteuern	-398 859.00	-658 436.00	259 577.00
Nettofondsvermögen	185 701 317.73	185 522 481.90	178 835.83

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	0.00	30.15	-30.15
Negativzinsen	-48 993.90	-39 254.06	-9 739.84
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10 401 147.92	11 826 637.44	-1 425 489.52
Sonstige Erträge	41 092.25	107 433.55	-66 341.30
Total Ertrag	10 393 246.27	11 894 847.08	-1 501 600.81
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-746 262.57	-836 312.89	90 050.32
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 169 171.00	-1 561 978.46	392 807.46
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-670 621.58	0.00	-670 621.58
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-891 386.05	-1 075 754.33	184 368.28
Verwaltungsaufwand ¹	0.00 ²	-529 752.55	529 752.55
Steuern und Abgaben	-1 207 979.62	-1 501 187.41	293 207.79
Schätzungsaufwand ^{1,4}	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-132 054.60	-185 321.67	53 267.07
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage/Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-1 688 611.63	-1 456 597.71	-232 013.92
die Depotbank ¹	-7 850.14	-92 917.64	85 067.50
Sonstige Aufwendungen ⁵	-261 321.96	120 126.93	-381 448.89
Total Aufwand	-6 775 259.15	-7 119 695.73	344 436.58

1 Wird ab 1.2.2021 aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

2 Der Verwaltungsaufwand für Januar 2021 ist in der Vergütung an die Fondsleitung enthalten.

3 Enthält gemäss den fondsvertraglichen Bestimmungen unter der ehemaligen Fondsleitung bis 31.01.2021 auch den Schätzungsaufwand, wobei im Januar 2021 kein solcher angefallen ist.

4 Wird gemäss den fondsvertraglichen Bestimmungen unter der ehemaligen Fondsleitung bis 31.01.2021 im Aufwand der Prüfgesellschaft erfasst. Im Januar 2021 ist kein Schätzungsaufwand angefallen.

5 Enthält bis 31.1.2021 auch Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen sowie andere, ab 1.2.2021 aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung zu bezahlende Aufwendungen.

	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	3 617 987.12	4 775 151.35	-1 157 164.23
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	602 519.96	1 423 594.29	-821 074.33
Realisierter Erfolg	4 220 507.08	6 198 745.64	-1 978 238.56
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	758 850.75	-3 711 864.05	4 470 714.80
Gesamterfolg	4 979 357.83	2 486 881.59	2 492 476.24

Verwendung des Erfolges

	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus direktem Grundbesitz	3 666 981.02	4 775 151.35	-1 108 170.33
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	-48 993.90	0.00	-48 993.90
Realisierte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	602 519.96	1 423 594.29	-821 074.33
Vortrag des Vorjahres	1 402 414.78	4 191.14	1 398 223.64
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	5 622 921.86	6 202 936.78	-580 014.92
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg VST-frei	-3 520 382.80	-4 160 452.40	640 069.60
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalgewinn VST-frei	-320 034.80	-640 069.60	320 034.80
Vortrag auf neue Rechnung VST-frei	1 831 498.16	1 402 414.78	429 083.38
Vortrag auf neue Rechnung VST-pflichtig	-48 993.90	0.00	-48 993.90
Vortrag auf neue Rechnung	1 782 504.26	1 402 414.78	380 089.48

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	185 522 481.90	187 324 066.63	-1 801 584.73
Ordentliche Ausschüttung	-4 800 522.00	-4 288 466.32	-512 055.68
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	4 979 357.83	2 486 881.59	2 492 476.24
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	185 701 317.73	185 522 481.90	178 835.83
Inventarwert pro Anteil⁶	116.05	115.95	0.10

Entwicklung der Anteile

	1.1.2021-31.12.2021 Anzahl	1.1.2020-31.12.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	1 600 174	1 600 174	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	1 600 174	1 600 174	0

Ausschüttung für 2021

(Kein Coupon - Ex-Datum 26.04.2022)

Brutto	CHF 2.2000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ⁷	CHF 0.0000
netto pro Anteil (zahlbar ab 28.04.2022)	CHF 2.2000

(Kein Coupon - Ex-Datum 26.04.2022)

Brutto (Kapitalgewinn)	CHF 0.2000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ⁷	CHF 0.0000
netto pro Anteil (zahlbar ab 28.04.2022)	CHF 0.2000

⁶ Rundung bis 31.12.2020 auf 5 Rappen; ab 30.06.2021 auf 1 Rappen.

⁷ Verrechnungssteuerfrei.

Anhang

	31.12.2021	31.12.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,00	0,00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	0,00	0,00
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	239,5	229,8
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallrate	16,5% ¹	15,0%
Fremdfinanzierungsquote	26,8%	33,0%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	97,3%	77,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	60,0%	54,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{net}) - GAV	0,72%	0,87%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{net}) - MV (Market Value)	0,98%	1,33%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,7%	1,3%
Agio/Disagio	-0,1%	0,5%
Performance	2,1%	-5,1%
Anlagerendite	2,8%	1,4%

Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS)

¹ inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 16,0% (anstelle von 16,5%) per Jahresabschluss belaufen.

Angaben über Derivate

keine

Anpassungen von Vorjahreszahlen und Änderungen in den Bilanzierungsgrundsätzen aufgrund des Fondsleitungswechsels

Aufgrund des in den Mitteilungen an die Anleger bereits erwähnten Fondsleitungswechsels (S. 3) haben sich Anpassungen in der Darstellung bei den Vorjahreszahlen (per 31. Dezember 2020) in der vorliegenden Finanzrechnung ergeben. Zur besseren Vergleichbarkeit der Zahlen des Berichtsjahres mit dem Vorjahr wurden einzelne Positionen in das standardisierte Berichtsformat für Immobilienfonds der UBS Fund Management (Switzerland) AG umgegliedert. Unter anderem sind folgende Positionen davon betroffen:

Negativzinsen: Die Position wurde unter der ehemaligen Fondsleitung unter Bankgebühren im Aufwand ausgewiesen.

Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge): Die Position enthält auch Sonstige Mietzinseinnahmen, welche unter der ehemaligen Fondsleitung in einer separaten Position ausgewiesen wurden.

Sonstige Aufwendungen: Die Position umfasste unter der ehemaligen Fondsleitung die beiden separaten Positionen «*Weitere Kosten*» und «*Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen*».

Mit dem per 1. Februar 2021 erfolgten Fondsleitungswechsel ergaben sich zudem unterjährig Änderungen in der Verbuchung und Offenlegung, insbesondere im Zusammenhang mit den fondsvertraglichen Gebühren. Die Auswirkungen sind mit entsprechenden Fussnoten in der Finanzrechnung erläutert.

Der Jahresbericht per 31.12.2020 wurde durch die Fondsleitung FidFund Management SA erstellt und durch die KPMG SA in Genève geprüft. Weitere Details und Hinweise können diesem Bericht entnommen werden.

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.am-switzerland.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde

akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

	31.12.2021		31.12.2020	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission ¹ basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,72%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	n.a.	3,0%	n.a.	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	1,2%-4,2%	5,0%	1,2%	5,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Verhältnis zu den Bruttomietzinseinnahmen. ¹	3,00%-3,75%	6,0%	3,00%-3,75%	6,0%

Vergütungen an die Depotbank¹

Für die Aufbewahrung nicht pfandgesicherter hypothekarischer Schuldscheine und Immobilienaktien	125 CHF	125 CHF	125 CHF	125 CHF
Für die Verwaltung, Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht über die Fondsleitung	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	n.a.	n.a.	0,50%	0,50%

¹ bis am 31.1.2021 wurde zu Gunsten der Fondsleitung eine Verwaltungskommission erhoben mit gesonderter Belastung der Kosten für die Liegenschaftsverwaltung sowie für die Leistungen der Depotbank; ab 1.2.2021 werden die Kosten für die Liegenschaftsverwaltung sowie für die Leistungen der Depotbank aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung (Pauschalkommission) bezahlt.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2021 in Mio. CHF	31.12.2020 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,0	0,1

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren

	31.12.2021 in Mio. CHF	31.12.2020 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	26,2	14,3
> 5 Jahre	15,0	19,1

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Monte Carasso	Landparzelle Via Mundasc		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Bellinzona	Via Ghiringhelli 27 a, b	1967	45	13	15	14	3
	Via San Gottardo 47	1958	21	-	7	14	-
	Via San Gottardo 58 a, b, c	1962	48	3	18	27	-
Biasca	Via Quinta 45, 47	1982	27	5	4	18	-
	Via Quinta 53 - 59	1982	48	5	16	22	5
Caslano	Via Stazione 51	1973	-	-	-	-	-
Giubiasco	Via Olgiati 20/1 blocco 2	1990	25	12	7	6	-
	Via Zorzi 2a	1990	19	7	7	-	5
Locarno	Via Nessi 38 a, b	1963	54	14	27	13	-
	Via Rovedo 15/Via Romerio 12	1972	49	21	15	13	-
	Via della Pace 20 a, b, c	1973	50	22	14	12	2
	Via in Selva 17	1965	-	-	-	-	-
Lugano	Via Adolfo e Oscar Torricelli 7	1962	-	-	-	-	-
	Via Antonio Fusoni 5	1970	21	8	11	2	-
	Via Beltramina 6, 8, 10	1960	49	25	19	5	-
	Via dei Faggi 23	1989	-	-	-	-	-
Monte Carasso	Via Mundasc 2 a-b	1994	-	-	-	-	-
Paradiso	Via F. Zorzi 24	1960	15	3	6	6	-
Total Wohnbauten							
Bellinzona	Via San Gottardo 47	1958	21	-	7	14	-
Locarno	Via in Selva 17	1965	-	-	-	-	-
Monte Carasso	Via Mundasc 2 a-b	1994	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gambarogno	Via Luserte 2, 4	1989	1	-	-	1	-
Lugano	Via Besso 42	1895	-	-	-	-	-
Manno	Via Cantonale 27	1978	-	-	-	-	-
Rivera	Via Cantonale 24/Via Lagacci 8	1987	6	-	-	6	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gambarogno	Via Luserte 2, 4	1989	1	-	-	1	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	2 214 056.94	2 300 000		0.00
			2 214 056.94	2 300 000		0.00
-	31	76	9 767 736.80	9 682 000	25,4	405 613.50
-	12	33	4 675 065.95	4 925 000	17,7	214 741.00
-	48	96	8 741 376.53	11 518 000	23,4	483 149.00
-	37	64	6 261 538.40	5 426 000	19,0	242 993.00
-	72	120	8 889 663.74	9 423 000	4,7	499 218.00
-	-	-	8 164 531.35	8 160 000	0,0	69 140.00
-	35	60	5 440 219.05	6 338 000	24,0	263 089.00
1	20	40	6 612 733.75	5 634 000	21,7	232 224.00
1	30	85	8 940 267.95	12 280 000	6,8	545 382.30
-	57	106	9 230 559.56	11 640 000	3,0	604 331.00
-	35	85	13 698 361.60	13 750 000	10,0	568 864.80
-	-	-	660 413.75	741 000	0,0	0.00
-	-	-	1 770 429.35	1 839 000	0,0	12 960.00
6	39	66	7 260 231.65	8 764 000	11,8	385 697.40
3	21	73	11 205 662.40	14 390 000	10,5	619 761.70
-	-	-	0.00	0	0,0	50 528.85
-	-	-	0.00	0	3,6	133 262.35
-	8	23	3 437 909.50	3 911 000	10,1	126 360.00
			114 756 701.33	128 421 000	13,1	5 457 315.90
-	12	33	4 675 065.95	4 925 000	17,7	214 741.00
-	-	-	660 413.75	741 000	0,0	0.00
-	-	-	0.00	0	3,6	133 262.35
			<i>5 335 479.70</i>	<i>5 666 000</i>	<i>12,8</i>	<i>348 003.35</i>
44	142	187	11 615 203.85	11 070 000	16,9	591 528.20
27	9	36	12 191 537.94	11 600 000	54,7	288 614.00
20	49	69	6 443 166.20	5 557 000	7,7	298 871.80
29	77	112	8 518 073.65	6 760 000	4,8	421 605.78
			38 767 981.64	34 987 000	24,4	1 600 619.78
44	142	187	11 615 203.85	11 070 000	16,9	591 528.20
			<i>11 615 203.85</i>	<i>11 070 000</i>	<i>16,9</i>	<i>591 528.20</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Gemischte Bauten							
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	1977	12	1	10	1	-
	Via San Gottardo 41	1962	35	25	-	10	-
	Viale Stazione 30	1955	14	1	7	6	-
Lugano	Via Bagutti 26	1970	34	11	21	2	-
Massagno	Via Gradinata Corogno 2/Via Solaro 1	1920	21	12	5	4	-
Melide	Via Cantonale 29, 31	1991	9	1	4	4	-
Mendrisio	Via Franscini 10, 16/Via Brenni 4-11	1993	55	50	-	5	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
Total gemischte Bauten							
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	1977	12	1	10	1	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	22	35	5 143 719.40	4 812 000	41,3	136 830.40
2	-	37	6 070 098.15	6 721 000	10,7	298 410.00
11	18	43	6 758 640.60	6 832 000	18,1	216 155.00
10	33	77	11 583 392.37	12 960 000	4,4	587 670.13
5	12	38	8 115 565.20	8 256 000	2,8	404 660.00
6	21	36	8 733 743.58	8 248 000	22,1	350 424.94
31	102	188	26 509 344.80	25 090 000	27,1	996 807.57
3	29	49	8 310 055.12	8 051 000	7,9	352 254.20
			81 224 559.22	80 970 000	17,7	3 343 212.24
1	22	35	5 143 719.40	4 812 000	41,3	136 830.40
3	29	49	8 310 055.12	8 051 000	7,9	352 254.20
			<i>13 453 774.52</i>	<i>12 863 000</i>	<i>20,6</i>	<i>489 084.60</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	2 214 056.94	2 300 000		0.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	234 749 242.19	244 378 000	16,5	10 401 147.92
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	30 404 458.07	29 599 000	17,3	1 428 616.15
Wohnbauten	114 756 701.33	128 421 000	13,1	5 457 315.90
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	5 335 479.70	5 666 000	12,8	348 003.35
Kommerziell genutzte Liegenschaften	38 767 981.64	34 987 000	24,4	1 600 619.78
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	11 615 203.85	11 070 000	16,9	591 528.20
Gemischte Bauten	81 224 559.22	80 970 000	17,7	3 343 212.24
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	13 453 774.52	12 863 000	20,6	489 084.60
Total	236 963 299.13	246 678 000	16,5	10 401 147.92

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Locarno	Via della Pace 20 a, b, c	Wohnbauten	07.01.2021
Bellinzona	Viale Stazione 30	Wohnbauten	31.03.2021
Paradiso	Via F. Zorzi 24	Wohnbauten	31.03.2021
Lugano	Via Adolfo e Oscar Toricelli 7	Wohnbauten	01.11.2021
Caslaro	Via Stazione 51	Wohnbauten	01.11.2021
Verkäufe			
Lugano	Via dei Faggi 23	Wohnbauten	17.02.2021
Monte Carasso	Via Mundasc 2 a-b	Wohnbauten, Landparzelle verbleibt im Fonds	17.02.2021
Locarno	Via in Selva 17	Wohnbauten, 1 Wohnung inkl. 2 Parkplätze	07.04.2021
	Via in Selva 17	Wohnbauten, 1 Wohnung inkl. 2 Parkplätze	10.09.2021
	Via in Selva 17	Wohnbauten, 1 Wohnung inkl. 1 Parkplatz	20.10.2021
	Via in Selva 17	Wohnbauten, 1 Parkplatz	21.10.2021
	Via in Selva 17	Wohnbauten, 1 Parkplatz	06.12.2021
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	Wohnbauten, 1 Wohnung inkl. 1 Parkplatz	01.04.2021
	Via C. Ghiringhelli 18	Wohnbauten, 1 Wohnung inkl. 2 Parkplätze	19.05.2021
	Via C. Ghiringhelli 18	Wohnbauten, 1 Wohnung inkl. 2 Parkplätze	01.07.2021
	Via C. Ghiringhelli 18	Wohnbauten, 1 Wohnung inkl. 1 Parkplatz	06.12.2021

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020	Aufnahme	(Teil-)Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2021
27.04.2020 - 02.03.2021	0,6%	7 700 000	-	-7 700 000	-
18.05.2020 - 02.03.2021	0,6%	3 500 000	-	-3 500 000	-
20.05.2019 - 31.12.2021	0,6%	8 520 000	-	-8 520 000	-
20.10.2017 - 31.03.2021	2,4%	10 000	-	-10 000	-
15.10.2019 - 03.05.2021	0,6%	9 000 000	-	-9 000 000	-
23.04.2019 - 08.09.2021	0,6%	2 000 000	-	-2 000 000	-
25.04.2019 - 31.12.2021	0,6%	19 000 000	-	-19 000 000	-
31.12.2021 - 31.05.2022	0,6%		15 000 000		15 000 000
31.12.2021 - 31.01.2022	0,6%		10 000 000		10 000 000
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	500 000	-	-30 000	470 000
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	200 000	-	-50 000	150 000
08.11.2021 - 30.04.2023	0,6%	-	8 000 000	-	8 000 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 500 000	-	-	2 500 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 400 000	-	-10 000	2 390 000
30.06.2014 - 01.07.2024	1,9%	8 640 000	-	-	8 640 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	760 000	-	-60 000	700 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	3 300 000	-	-	3 300 000
31.03.2017 - 31.03.2027	1,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
Total		83 030 000	33 000 000	-49 880 000	66 150 000

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 AMAS Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds

Residentia

bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b – h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 2 und 14-23) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung vom Residentia für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 13. April 2021 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Basel, 22. April 2022

Ernst & Young AG

Roland Huwiler
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Roman Sandmeier
Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung erstmals sämtliche von Residentia gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 30 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Projektierungs- oder Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für Residentia akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner AG haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der AMAS entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten

Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2021 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 246.7 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 4.98 Mio. respektive -1.98% verringert.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zugänge, exkl. Bauland und angefangene Bauten) per 31. Dezember 2021 wird mit 3.20% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.00% bis 4.00% reicht. Die aktuelle Bruttorendite derselben Bestandesliegenschaften liegt bei 5.24%.

Aufgrund der ausserordentlichen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen, noch nicht absehbaren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt ist die Bewertungsunsicherheit momentan erhöht.

Zürich, den 31. Dezember 2021

Wüest Partner AG

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / dipl. Ing. ETH
(Mandatsleiter)

Fabio Guerra
MRICS, Dipl. Arch. ETH

Bildnachweis

- Titelblatt: Via della Pace, Locarno: Pagani Real Estate SA
- Via Brenni 4, Mendrisio: Pagani Real Estate SA
- Caslano: Pagani Real Estate SA
- Viale Stazione, Bellinzona: Pagani Real Estate SA
- Via della Pace, Locarno: Pagani Real Estate SA

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

