

# Residentia

Halbjahresbericht 2021





# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	5
Bericht des Portfoliomanagements	6
Finanzrechnung	8
Anhang	10
Liegenschaftenverzeichnis	12

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Ungeprüfter Halbjahresbericht per  
30. Juni 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, Mitglied  
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 & Operational Risk Control
- Beat Schmidlin  
Leiter Legal Services

## Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

## Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich  
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Fabio Guerra
- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi

## 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

## **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.

# Akquisition einer Wohnliegenschaft an der Via della Pace 20 in Locarno (TI)



# Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	182,6	185,4	185,3
Anzahl Anteile	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Inventarwert pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	114.09	115.85	115.80
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>2</sup>	3.00	2.68	2.19
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	116.20	108.00	119.40
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	237,3	268,0	254,3
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	244,9	274,8	260,2
Fremdkapital (in Mio. CHF)	62,3	89,4	74,9
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	5,1	6,0	5,2
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,3	0,6	0,7
Nettoertrag (in Mio. CHF)	2,2	2,7	2,0
Performance <sup>3</sup> (nach 6 Monaten)	2,3%	-12,0%	2,2%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	6,7%	-1,6%	13,0%
Wohnbauten	54,4%	56,0%	52,0%
Gemischte Bauten	29,5%	15,6%	22,7%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	15,1%	28,4%	25,3%
Bauland/Angefangene Bauten	1,0%	0,0%	0,0%
Kanton Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,0%	2,4%	3,0%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,5%	1,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,0%	1,2%	1,4%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	0,9%	1,0%	1,1%
Agio/Disagio	1,8%	-6,8%	3,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64,8%	54,3%	42,7%
Fremdfinanzierungsquote	25,7%	31,0%	27,4%
Mietausfallrate	16,0% <sup>4</sup>	12,4%	9,0%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,72%	0,81%	0,92%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - Market Value (MV)	1,00%	1,19%	1,17%

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

2 Ausschüttung des Vorjahres.

3 Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

4 inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 15,5% (anstelle von 16,0%) per Halbjahresabschluss belaufen.

Die per 30.06.2019 und per 30.06.2020 dargestellten Daten in diesem Bericht entsprechen denjenigen, welche von der bisherigen Fondsleitung FidFund Management SA in den jeweiligen Halbjahresabschlüssen 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 Wechsel der Fondsleitung hat zu umfangreichen Aktivitäten auf operativer, organisatorischer und struktureller Ebene des Fonds geführt. Diese Übergangsphase wurde erfolgreich gemeistert. Gleichzeitig konnte Residentia mehrere Immobilientransaktionen abschliessen und damit das Portfolio an die Attraktivität bestimmter Standorte angleichen: Durch die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote auf 25,7% verfügt der Fonds nun über eine grössere finanzielle Flexibilität.

## Marktbericht

### Normalisierung in Sicht

Nach einem schwierigen Winter entspannte sich die Gesundheitslage in der Schweiz in den letzten Monaten allmählich. Die aktuell geringe Zahl an Neuinfektionsfällen mit COVID-19 sowie die Fortsetzung der Impfkampagne dürften den Weg zu einer dauerhaften Lockerung der Schutzmassnahmen ebnen, wobei die Entstehung und Verbreitung neuer Virus-Variationen ein erhebliches Abwärtsrisiko zu diesem Szenario darstellen. Gemäss aktuellen Schätzungen dürfte sich die Erholung der Schweizer Wirtschaftsaktivität in den kommenden Quartalen fortsetzen, was die Erwartung eines kräftigen realen Wachstums für 2021 (+4,0%) stützt. Trotz eines leichten Anstiegs bleibt die Inflationsdynamik in der Schweiz mit einem Jahreswachstum von 0,6% im Juni 2021 auf einem verhaltenen Niveau. Damit spricht das aktuelle makroökonomische Umfeld für die Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, welche das Niveau der Risikoprämien im Schweizer Immobilienmarkt in naher Zukunft stützen dürfte.

Die Abkühlung der Bautätigkeit setzt sich im Tessiner Wohnungsmarkt fort. Gemäss Baublatt lag die Jahressumme der im Tessin erteilten Baubewilligungen für Wohnungen im 2. Quartal 2021 bei knapp 2000 Wohneinheiten, was einem Rückgang um 13% gegenüber den Werten des Vorjahresquartals entspricht. Trotzdem dürfte es noch etwas Zeit brauchen, bevor sich die Fundamentaldaten des Tessiner Mietwohnungsmarktes stabilisieren. Gemäss den Daten von Wüest Partner korrigierten die Angebotsmieten im Mietwohnungsmarkt der Südschweiz im 2. Quartal 2021 um 1,7% (im Vergleich zum 2. Quartal 2020), was weiterhin auf ein Ungleichgewicht im Markt hindeutet.

**Aktuelle Informationen zu Research Schweiz**, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten, finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

## Entwicklung des Fonds

### vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

### Erholung von Börsenkurs und Performance

Nach einer negativen Performance von -5,1% im Jahr 2020 (SXI Real Estate Funds TR 10,8%) und einem Börsenkurs von CHF 116.50 per Abschluss 31. Dezember 2020 (CHF 108 per 30. Juni 2020), verhielt sich der Anteilsscheinkurs in der ersten Jahreshälfte relativ stabil und schloss per 30. Juni 2021 bei CHF 116.20. Residentia erzielte damit eine positive YTD-Performance von 2,3% (SXI Real Estate Funds TR 6,7%). Seit der Ankündigung der Übernahme der Fondsleitung durch UBS Fund Management (Switzerland) AG befindet sich das Agio wieder leicht im positiven Bereich.

### Abschluss einer Reihe von Transaktionen

In den ersten sechs Monaten wurde eine Reihe von Transaktionen abgeschlossen, von denen einige bereits im Jahr 2020 eingeleitet wurden:

- Die Liegenschaften in Montecarasso und Pazallo/Lugano wurden im Februar veräussert.
- Die Liegenschaften in Locarno/Via Della Pace, in Bellinzona/Viale Stazione und in Paradiso/Via F. Zorzi wurden im Februar resp. März ins Portfolio übernommen.
- Auch die letzten Verkäufe von Wohnungen im STWE an der Via Ghiringhelli/Bellinzona und an der Via in Selva/Lugano wurden beurkundet.

Ziel dieser Transaktionen ist, das Immobilienportfolio an die sich ändernden Marktbedingungen anzupassen und eine grössere finanzielle Flexibilität zu erreichen.

### Ertragskraft und Leerstand-Reduktion als Hauptziele

Der strategische Verkauf einiger Liegenschaften führte zu einem Rückgang der Einnahmen, da ein Teil des Erlöses noch nicht reinvestiert wurde. Aufgrund der schwierigen Marktsituation bei der Wiedervermietung zu Jahresbeginn und trotz einer deutlichen Nachfragebelebung seit Mai konnte die Ertragsausfallquote gegenüber dem Jahr 2020 noch nicht verbessert werden. Wir sind zuversichtlich, dass die getroffenen Massnahmen bis Ende des Jahres zu einer Verbesserung führen sollten.



Akquisition an der Viale Stazione 30 in Bellinzona (TI)



Akquisition an der Via Zorzi 24 in Paradiso (TI)

## Finanzbericht

### Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 61,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 25,7% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021 auf CHF 5,1 Mio. Die in der Berichtsperiode gewährten Mietzinserlasse und -reduktionen betragen TCHF 28,6, was 0,2% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträgen) entspricht.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 0,4 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2021 beläuft sich auf 1,2% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 2,6 Jahre.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 1,8 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

### Umgang der UBS Fondsleitung mit COVID-19

Wir sind daran interessiert, die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Situation abzufedern und einen Interessenausgleich zu finden. Die Anliegen unserer Geschäftsmieter prüfen wir zusammen mit den von uns beauftragten Liegenschaftsverwaltungen partnerschaftlich und setzen uns für zeitnahe, individuelle Lösungen ein. Unser Vorgehen orientiert sich an den Empfehlungen führender Branchenverbände wie des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Je nach Betroffenheit vereinbaren wir Mietzinsstundungen, Mietzins- und/oder Teilmietzinserrasse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

### Auswirkungen von COVID-19 auf Residentia

Der direkt investierende Immobilienfonds Residentia hält seine Liegenschaften ausschliesslich im Kanton Tessin. Während der überwiegende Teil der Mieteinnahmen aus Wohnnutzung stammt, werden rund 6 % aus den von den Massnahmen des Bundesrates direkt betroffenen Branchen/Mietern generiert. Geht man von durchschnittlichen Mietzinserlassen von 1-2 Monaten aus, ergibt sich für Residentia als direkte Folge von COVID-19 insgesamt ein potenzieller Ertragsausfall von 0,5 - 1% (ceteris paribus).

Weitere Auswirkungen und Risiken werden im Finanzbericht sowie im Anhang dieses Abschlusses offengelegt.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 272 084.19	3 907 308.32	-1 635 224.13
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten <sup>1</sup>	2 300 000.00	0.00	2 300 000.00
Wohnbauten <sup>1</sup>	129 210 000.00	149 955 000.00	-20 745 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	6 685 000.00	2 500 000.00	4 185 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	35 889 000.00	76 195 000.00	-40 306 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	11 500 000.00	0.00	11 500 000.00
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	69 906 000.00	41 850 000.00	28 056 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	13 258 000.00	8 450 000.00	4 808 000.00
Total Grundstücke	237 305 000.00	268 000 000.00	-30 695 000.00
Sonstige Vermögenswerte	5 312 939.09	2 847 699.50	2 465 239.59
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>244 890 023.28</b>	<b>274 755 007.82</b>	<b>-30 736 984.54</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-27 760 000.00	-11 200 000.00	-16 560 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-501 013.09	-4 469 454.89	3 968 441.80
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-28 261 013.09	-15 669 454.89	-12 591 558.20
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-33 230 000.00	-71 910 000.00	38 680 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-33 230 000.00	-71 910 000.00	38 680 000.00
Total Verbindlichkeiten	-61 491 013.09	-87 579 454.89	26 088 441.80
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>183 399 010.19</b>	<b>187 175 552.93</b>	<b>-4 648 542.74</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-833 000.00	-1 810 933.00	977 933.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>182 566 010.19</b>	<b>185 364 619.93</b>	<b>-3 670 609.74</b>

## Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2021-30.6.2021 CHF	1.1.2020-30.6.2020 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	0.00	30.15	-30.15
Negativzinsen	-38 606.45	-29 159.50	-9 446.95
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	5 123 947.38	5 999 634.31	-875 686.93
Sonstige Erträge	41 627.69	92 433.55	-50 805.86
<b>Total Ertrag</b>	<b>5 126 968.62</b>	<b>6 062 938.51</b>	<b>-935 969.89</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-386 364.04	-404 618.02	18 253.98
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-336 061.30	-639 896.36	303 835.06
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-26 617.58	0.00	-26 617.58
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-496 631.10	-405 129.33	-91 501.77
Verwaltungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	-238 271.70	238 271.70
Steuern und Abgaben	-723 845.32	-780 267.69	56 422.37
Schätzungsaufwand <sup>2,4</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft <sup>3</sup>	-61 742.60	-47 672.17	-14 070.43
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	0.00	0.00	0.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-858 078.63	-689 955.69	-168 122.94
die Depotbank <sup>2</sup>	-7 850.14	-46 323.26	38 473.12
Sonstige Aufwendungen <sup>5</sup>	-44 472.48	-80 074.13	35 601.65
<b>Total Aufwand</b>	<b>-2 941 663.19</b>	<b>-3 332 208.35</b>	<b>390 545.16</b>

<sup>1</sup> Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

<sup>2</sup> Wird ab 1.2.2021 aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

<sup>3</sup> Enthält bis 31.1.2021 auch den Schätzungsaufwand.

<sup>4</sup> Ist bis 31.1.2021 im Aufwand der Prüfgesellschaft enthalten.

<sup>5</sup> 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.

	1.1.2021-30.6.2021 CHF	1.1.2020-30.6.2020 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>2 185 305.43</b>	<b>2 730 730.16</b>	<b>-545 424.73</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-197 690.35	0.00	-197 690.35
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1 987 615.08</b>	<b>2 730 730.16</b>	<b>-743 115.08</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-143 564.79	-401 710.54	258 145.75
<b>Gesamterfolg</b>	<b>1 844 050.29</b>	<b>2 329 019.62</b>	<b>-484 969.33</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.1.2021-30.6.2021 CHF	1.1.2020-30.6.2020 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>185 522 481.90</b>	<b>187 324 066.63</b>	<b>-1 801 584.73</b>
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	1 844 050.29	2 329 019.62	-484 969.33
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>182 566 010.19</b>	<b>185 364 619.93</b>	<b>-2 798 609.74</b>
<b>Inventarwert pro Anteil<sup>5</sup></b>	<b>114.09</b>	<b>115.85</b>	<b>-1.76</b>

### Entwicklung der Anteile

	1.1.2021-30.6.2021 Anzahl	1.1.2020-30.6.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	1 600 174	1 600 174	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>1 600 174</b>	<b>1 600 174</b>	<b>0</b>

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

# Anhang

	30.6.2021	30.6.2020
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)	232,3	243,1
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

## Kennzahlen

	30.6.2021	30.6.2020
Mietausfallrate	16,0% <sup>1</sup>	12,4%
Fremdfinanzierungsquote	25,7%	31,0%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64,8%	54,3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,72%	0,81%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	1,00%	1,19%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>2</sup>	1,0%	1,2%
Agio/Disagio	1,8%	-6,8%
Performance <sup>2</sup>	2,3%	-12,0%
Anlagerendite <sup>2</sup>	1,0%	2,4%

Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

<sup>1</sup> inkl. gewährte Mietzinserrasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 15,5% (anstelle von 16,0%) per Halbjahresabschluss belaufen.

<sup>2</sup> Berechnung für sechs Monate.

## Angaben über Derivate

Keine

## 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 SFAMA-Richtlinien (Swiss Funds & Asset Management Association), neu Asset Management Association Switzerland (AMAS), für die Immobilienfonds (Link: [www.am-switzerland.ch/verband/de](http://www.am-switzerland.ch/verband/de)) 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 per Jahresabschluss entnommen werden.

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

	30.6.2021		30.6.2020	
	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 <sup>1</sup> basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,72%	1,00%	0,726%	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%-4,2%	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. <sup>1</sup>	3,00%-3,75%	6,0%	3,00%-3,75%	6,0%

### Vergütungen an die Depotbank<sup>1</sup>

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%

<sup>1</sup> bis zum 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 Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	30.6.2021 in Mio. CHF	30.6.2020 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,0	0,2

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

	30.6.2021 in Mio. CHF	30.6.2020 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	18,2	52,8
> 5 Jahre	15,0	19,1

## Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

### Angaben zu bereits bekannten bzw. erwarteten Auswirkungen und Risiken im Zusammenhang mit COVID-19

In der vorliegenden Berichtsperiode sind insgesamt sieben Mieteranfragen eingegangen, wovon bis zum 30. Juni 2021 drei Mieteranfragen bereits bearbeitet waren. Insgesamt sind per Stichtag somit noch vier Mieteranfragen in Bearbeitung. Die offenen Anfragen per 31. Dezember 2020 konnten alle abgewickelt werden.

Aufgrund der Entwicklung im Berichtszeitraum wurden Mietzinsersasse und -reduktionen im Umfang von TCHF 28,6 gewährt, was 0,2% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht.

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten infolge nicht geleisteter bzw. verweigerter Mietzinszahlungen zu verzeichnen.

Am 13. Januar 2021 hat der Bundesrat die Bedingungen gelockert, die ein Unternehmen erfüllen muss, um Härtefallhilfe zu erhalten. Unter anderem gelten Betriebe, die seit dem 1. November 2020 insgesamt während mindestens 40 Kalendertagen behördlich geschlossen werden, neu ohne Nachweis eines Umsatzrückgangs als Härtefall. Zudem können neu auch 2021 erfolgte Umsatzrückgänge geltend gemacht werden. Die Obergrenzen für A-fonds-perdu-Beiträge werden auf 20% des Umsatzes bzw. CHF 750 000 je Unternehmen erhöht. Die Verordnungsänderung erlaubt es, Härtefälle auf breiter Front zu unterstützen. Unternehmen haben ihre Gesuche an die Kantone zu richten. Im Fall von Residentia sind nach aktuellem Kenntnisstand rund fünf Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 45 000) potenziell anspruchsberechtigt.

Weitere Ausführungen können dem Bericht des Portfoliomanagements sowie dem Finanzbericht entnommen werden.

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>							
Monte Carasso	Landparzelle Via Mundasc		-	-	-	-	-
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>							
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
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	46	-	18	28	-
Biasca	Via Quinta 45, 47	1982	27	5	4	18	-
	Via Quinta 53 - 59	1982	48	5	16	22	5
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 Bagutti 26	1970	34	11	21	2	-
	Via Beltramina 6, 8, 10	1960	49	25	19	5	-
	Via Antonio Fusoni 5	1970	22	9	11	2	-
	Via dei Faggi 23	1989	-	-	-	-	-
Monte Carasso	Via Mundasc 2 a-b	1994	-	-	-	-	-
Paradiso	Via F. Zorzi 24	1960	15	3	6	6	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
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>							
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
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	-
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	2 214 056.94	2 300 000		0.00
			<b>2 214 056.94</b>	<b>2 300 000</b>		<b>0.00</b>
-	31	76	9 767 736.80	9 500 000	25,7	199 687.50
-	12	33	4 675 065.95	4 700 000	20,4	105 068.00
-	48	94	8 741 376.53	10 200 000	17,5	260 208.00
-	37	64	6 261 538.40	6 085 000	15,7	126 384.00
-	72	120	8 889 663.74	10 070 000	4,6	250 106.00
-	35	60	5 430 641.70	6 450 000	21,7	135 521.00
1	20	40	6 612 733.75	6 500 000	15,1	126 117.00
1	30	85	8 932 413.25	10 550 000	8,2	269 602.90
-	57	106	9 228 544.81	11 440 000	2,8	302 620.00
-	35	85	13 698 361.60	13 600 000	9,7	279 903.80
-	-	-	1 854 336.20	1 985 000	0,0	0.00
10	33	77	11 583 392.37	11 900 000	4,6	292 624.73
3	21	73	11 205 662.40	13 980 000	7,7	321 861.70
5	39	66	7 252 736.45	8 550 000	12,6	198 877.40
-	-	-	0.00	0	0,0	34 323.35
-	-	-	0.00	0	3,6	133 262.35
-	8	23	3 437 909.50	3 700 000	8,7	42 780.00
			<b>117 572 113.45</b>	<b>129 210 000</b>	<b>11,2</b>	<b>3 078 947.73</b>
-	12	33	4 675 065.95	4 700 000	20,4	105 068.00
-	-	-	1 854 336.20	1 985 000	0,0	0.00
-	-	-	0.00	0	3,6	133 262.35
			<i>6 529 402.15</i>	<i>6 685 000</i>	<i>11,8</i>	<i>238 330.35</i>
44	142	187	11 613 203.85	11 500 000	15,9	298 002.20
27	9	36	12 191 537.94	11 590 000	64,7	80 680.00
19	49	68	6 443 166.20	5 559 000	0,1	159 515.90
29	77	112	8 518 073.65	7 240 000	4,6	211 875.97
			<b>38 765 981.64</b>	<b>35 889 000</b>	<b>22,2</b>	<b>750 074.07</b>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Gemischte Bauten</b>							
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	1977	12	1	10	1	-
	Via San Gottardo 41	1962	35	25	-	10	-
	Viale Stazione 30	1955	15	1	8	6	-
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	-	-
<b>Total gemischte Bauten</b>							
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	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	29	42	5 555 022.69	5 418 000	50,0	58 497.05
2	-	37	6 092 046.25	6 561 000	8,6	153 380.00
10	18	43	6 758 640.60	6 800 000	15,0	74 795.00
5	12	38	8 096 088.30	8 600 000	5,3	197 780.00
6	18	33	8 723 568.88	8 417 000	24,9	167 044.98
30	102	187	26 456 599.80	26 270 000	29,3	496 786.80
3	29	49	8 310 055.12	7 840 000	8,8	146 641.75
			<b>69 992 021.64</b>	<b>69 906 000</b>	<b>22,3</b>	<b>1 294 925.58</b>
1	29	42	5 555 022.69	5 418 000	50,0	58 497.05
3	29	49	8 310 055.12	7 840 000	8,8	146 641.75
			<i>13 865 077.81</i>	<i>13 258 000</i>	<i>24,8</i>	<i>205 138.80</i>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	<b>2 214 056.94</b>	<b>2 300 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>226 330 116.73</b>	<b>235 005 000</b>	<b>16,0</b>	<b>5 123 947.38</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	32 007 683.81	31 443 000	17,4	741 471.35
<b>Wohnbauten</b>	<b>117 572 113.45</b>	<b>129 210 000</b>	<b>11,2</b>	<b>3 078 947.73</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	6 529 402.15	6 685 000	11,8	238 330.35
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>38 765 981.64</b>	<b>35 889 000</b>	<b>22,2</b>	<b>750 074.07</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	11 613 203.85	11 500 000	15,9	298 002.20
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>69 992 021.64</b>	<b>69 906 000</b>	<b>22,3</b>	<b>1 294 925.58</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	13 865 077.81	13 258 000	24,8	205 138.80
<b>Total</b>	<b>228 544 173.67</b>	<b>237 305 000</b>	<b>16,0</b>	<b>5 123 947.38</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
Locarno	Via della Pace 20 a, b, c	Wohnbauten	01.02.2021
Bellinzona	Viale Stazione 30	Wohnbauten	31.03.2021
Paradiso	Via F. Zorzi 24	Wohnbauten	31.03.2021
<b>Verkäufe</b>			
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
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	Wohnbauten, 1 Wohnung inkl. 1 Parkplatz	01.04.2021
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	Wohnbauten, 1 Wohnung inkl. 2 Parkplätze	19.05.2021

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020	Aufnahme	(Teil-)Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2021
27.04.2020 - 02.03.2021	0,6%	7 700 000	0	-7 700 000	0
18.05.2020 - 02.03.2021	0,6%	3 500 000	0	-3 500 000	0
20.10.2017 - 31.03.2021	2,4%	10 000	0	-10 000	0
15.10.2019 - 03.05.2021	0,6%	9 000 000	0	-9 000 000	0
20.05.2019 - 31.12.2021	0,6%	8 520 000	0	-1 760 000	6 760 000
25.04.2019 - 31.12.2021	0,6%	19 000 000	0	0	19 000 000
23.04.2019 - 31.12.2021	0,6%	2 000 000	0	0	2 000 000
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	200 000	0	-20 000	180 000
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	500 000	0	-10 000	490 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 400 000	0	-10 000	2 390 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 500 000	0	0	2 500 000
30.06.2014 - 01.07.2024	1,9%	8 640 000	0	0	8 640 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	760 000	0	-30 000	730 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	3 300 000	0	0	3 300 000
31.03.2017 - 31.03.2027	1,3%	15 000 000	0	0	15 000 000
<b>Total</b>		<b>83 030 000</b>	<b>0</b>	<b>-22 040 000</b>	<b>60 990 000</b>

**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 der Richtlinien für Immobilienfonds der SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association), neu Asset Management Association Switzerland (AMAS), vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

**Bildnachweis**

- Via della Pace, Locarno: Pagani Real Estate SA
- Viale Stazione, Bellinzona: Wüest Partner AG
- Via Zorzi, Paradiso: Wüest Partner AG



UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Basel

