

# Residentia

Jahresbericht 2022

**RESIDENTIA**  
The Residentia logo icons, which include 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

	<b>Seite</b>
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	11
Bericht des Portfoliomanagements	12
Nachhaltigkeitsbericht	17
Finanzrechnung	24
Anhang	26
Liegenschaftenverzeichnis	28
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	34
Bewertungsbericht	36

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Geprüfter Jahresbericht per  
31. Dezember 2022  
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
- Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident (ab 21. März 2022)  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Francesca Gigli Prym, Mitglied (ab 21. März 2022)  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied (ab 21. März 2022)  
Executive Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident (bis 21. März 2022)  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter (bis 30. Mai 2022)  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied

## **Geschäftsleitung**

- Eugène Del Cioppo  
Geschäftsführer
- Georg Pfister  
Stellvertretender Geschäftsführer und  
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Urs Fäs  
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller  
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser  
Leiter Compliance

## **Depotbank**

UBS Switzerland AG, Zürich

## **Schätzungsexperten**

Wüest Partner AG, Zürich  
Akkreditierte Schätzungsexperten

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

## **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. 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.

## II. Temporäre Reduktion der effektiv angewandten pauschalen Verwaltungskommission

Die Fondsleitung hat für Residentia eine temporäre Fee-Reduktion per 1. Januar 2023 beschlossen, um die weitere Produktentwicklung zu unterstützen. Die Höhe des effektiv angewandten Satzes der pauschalen Verwaltungskommission wurde für Residentia per 1. Januar 2023 temporär um 50% von 0,72% auf 0,36% per annum reduziert. Der reduzierte Satz soll voraussichtlich für zwei Geschäftsjahre bis zum 31. Dezember 2024 gelten und es dem Fonds erleichtern, die aktuell herausfordernde Marktphase zu meistern. Diese Reduktion wurde am 15. Dezember 2022 kommuniziert.

## III. Mitteilung vom 13. Juni 2022

### I. Formelle Anpassungen zwecks Angleichung an die mit «UBS (CH) Property Fund» bezeichneten Immobilienfonds

Es werden Änderungen rein formeller bzw. redaktioneller Natur vorgenommen, um den Fondsvertrag des RESIDENTIA an die restlichen Immobilienfonds anzugleichen, die von der UBS Fund Management (Switzerland) AG als Fondsleitung verwaltet werden.

#### 1. Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank (§ 1)

In Ziff. 1 wird anstelle von «Kategorie» der Ausdruck «Art» verwendet.

#### 2. Die Fondsleitung (§ 3)

Der Wortlaut in Ziff. 8 wird wie folgt angepasst:

«[...]

*Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Abweichung im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexpertin des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds der Schätzungsexpertin die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.*

*Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.»*

#### 3. Die Depotbank (§ 4)

Der Wortlaut in Ziff. 1 lautet neu wie folgt:

*«Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbehalteten Schuldbriefe – sofern anwendbar – sowie Aktien von Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.»*

In Ziff. 2 wird «übertragen» durch den Ausdruck «erstattet» ersetzt.

Des Weiteren wird in Ziff. 3 der Wortlaut wie folgt abgeändert:

*«Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann. Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung*

genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.»

Der Wortlaut in Ziff. 5 wird folgendermassen angepasst:  
«Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im Inland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer

- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer übertragenen Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.»

Ziff. 8 lautet neu wie folgt:  
«[...]

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der

Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.»

4. Die Anleger (§ 5)  
Ziff. 6 wurde entfernt.

5. Einhaltung der Anlagevorschriften (§ 7)  
Der Wortlaut in Ziff. 1 wird wie folgt angepasst:  
«Bei der Auswahl der verschiedenen Anlagen und der Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen gemäss § 15 einhalten.»

Ein Teil des Wortlauts in Ziff. 2 wird entfernt und lautet nun wie folgt:  
«Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.»

5. Anlagepolitik (§ 8)  
In Ziff. 1 wird der letzte Satz gestrichen.

Der Wortlaut in Ziff. 2 lit. c lautet neu wie folgt:  
«Anteile an anderen inländischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.»

6. Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel (§ 9)  
In Ziff. 1 wird der Wortlaut wie folgt angepasst:  
«Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Anteil des Fondsvermögens in kurzfristig festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.»

Der Wortlaut in Ziff. 2 lautet neu wie folgt:  
«Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.»

Auch in Ziff. 4 wurde der Wortlaut wie folgt angepasst:  
«Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse sowie Post-

und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.»

In Ziff. 5 lautet der Wortlaut neu wie folgt:

«Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.»

#### 7. Belastung der Grundstücke (§ 14)

Der Wortlaut in Ziff. 2 wird wie folgt angepasst:

«Die Belastung aller Liegenschaften darf im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen.»

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.»

#### 8. Berechnung des Nettoinventarwertes und Bezug einer Schätzungsexpertin (§ 16)

In Ziff. 5 wird das Wort «(Geldmarktinstrumente)» gestrichen.

#### 9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (§ 19)

Ziff. 7 wird entfernt.

#### 10. Rechenschaftsablage (§ 20)

Der Wortlaut in Ziff. 5 lautet neu wie folgt:

«Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.»

#### 11. Publikationen des Immobilienfonds (VIII)

In § 23 Ziff. 2 wird der Begriff «Mitteilungspflicht» durch «Publikationspflicht» ersetzt.

#### 12. Vereinigung (§ 24)

In Ziff. 2 lit. c zweites Lemma wird der Wortlaut wie folgt angepasst:

«die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten;»

Der Wortlaut in Ziff. 2 lit. e lautet neu wie folgt:

«weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.»

#### 13. Genehmigung und Änderung des Fondsvertrages (X)

Der Titel lautet neu nur noch «Änderung des Fondsvertrages».

§ 26 Ziff. 1 wird entfernt und in § 27 als Ziff. 2 eingefügt.

#### 14. Anwendbares Recht, Gerichtsstand (XI)

Der Titel lautet neu «Anwendbares Recht und Gerichtsstand».

## II. Anpassung des Fondsvertrags an das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG), das Finanzinstitutsgesetz (FINIG), das revidierte Kollektivanlagengesetz (KAG) und die dazugehörigen Verordnungen

Am 1. Januar 2020 trat das Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (Finanzdienstleistungsgesetz, FIDLEG) sowie das Bundesgesetz über die Finanzinstitute (Finanzinstitutsgesetz, FINIG) in Kraft. Im Rahmen dieser neuen Gesetze wurde ebenfalls das Kollektivanlagengesetz (KAG) sowie die dazugehörigen Verordnungen revidiert. In der Folge wird der Fondsvertrag von RESIDENTIA an die vorgenannten Gesetze sowie den darauf basierenden neuen Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst. Diese Anpassungen sind gesetzlich erforderlich.

### 1. Die Fondsleitung (§ 3)

In Ziff. 2 werden die Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht der Fondsleitung neu wie folgt umschrieben:

«Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.»

Die in Ziff. 3 festgehaltene Regelungen zur Übertragung (vorher Delegation) werden umformuliert und lauten neu wie folgt:

«Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.»

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger.

Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.»

### 2. Die Depotbank (§ 4)

In Ziff. 4 werden die Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht der Depotbank neu wie folgt umschrieben:

«... Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über die von ihnen

*aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.»*

In Ziff. 5 wird der Begriff «Sammelverwahrer» bzw. «Sammelverwahrung» durch «Zentralverwahrer» bzw. «Zentralverwahrung» ersetzt.

### 3. Anlagepolitik (§ 8)

Der vorgenannte Paragraph wird um die folgende neue Ziff. 5 ergänzt:

*«Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.»*

### 4. Berechnung des Nettoinventarwertes und Bezug einer Schätzungsexpertin (§ 16)

Die Fondsleitung passt das bisherige „hybride“ Schätzungsexpertensystem an das in den AMAS-Musterdokumenten / Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Ausgabe 5. August 2021 vorgesehene System mit einer juristischen Person und den hauptverantwortlichen natürlichen Personen an: Es werden nicht mehr die bei der jeweiligen Schätzungsfirma tätigen Angestellten, sondern die Gesellschaft selbst als Schätzungsexpertin beauftragt. Die Durchführung der Schätzungen oder die Schätzungsmethode der zum Fonds gehörenden Immobilien bleibt unverändert.

Für den Immobilienfonds wird somit in § 16 einschliesslich in den entsprechenden Ziffern des Fondsvertrages sowie im Prospekt festgehalten, dass die juristische Person Wüest Partner AG bzw. KPMG AG und nicht mehr wie bis anhin ihre jeweiligen Angestellten als verantwortliche Schätzungsexpertin beauftragt ist. In § 16 Ziff. 2 wird überdies festgehalten, dass – im Einklang mit der «Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen» der SFAMA (neu AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) – bei der Ausgabe von Anteilen eine neue Schätzung nicht erforderlich ist, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als sechs Monate ist.

Weiter wird in Ziff. 7 des gleichnamigen Paragraphen die anwendbare Richtlinie zum Zwecke der Grundstücksbewertung aktualisiert (vormals SFAMA; neu AMAS). Sie lautet wie folgt:

*«Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds.»*

Ziff. 8 lautet neu wie folgt:

*«Die Bewertung von Bauland oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.»*

5. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (§ 18)  
Anstelle von «Vertriebsträger» wird der Ausdruck «Vertreiber» verwendet.

### 6. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (§ 19)

Der Paragraph wird aktualisiert; die Kostenpositionen werden dabei neu gegliedert und teilweise neu bezeichnet. Diese Anpassungen haben – mit Ausnahme der unterstrichenen Änderung – keine materiellen Auswirkungen. Die aktualisierten Passagen lauten neu wie folgt:

Ziff. 2:

*«Nicht in der Kommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten der Fondsleitung und der Depotbank, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:*

- a) *Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;*
- b) *[...]*

Ziff. 3. lautet neu wie folgt:

*«Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:*

- *Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;*
- *Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;*
- *Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;*
- *Honorare der Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für die Interessen der Anleger dienende Abklärungen;*
- *Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger, insbesondere bei Behörden und vor Gericht;*
- *Kreditvermittlungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Kreditbewirtschaftung.*



Die im obenstehenden Abschnitt aufgeführte unterstrichene Änderung stellt eine nicht von Gesetzes wegen notwendige Anpassung dar.

Ziff. 4:

«Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 5% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
- b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;»

Ziff. 5:

«Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gesteuerungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.»

Ziff. 6:

«Die Kosten nach Ziff. 2 Bst. a und Ziff. 3 erstes Lemma werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen - bzw. vom Verkaufswert abgezogen.»

#### 7. Prüfung (§ 21)

Im Rahmen der Umbenennung der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) in Asset Management Association Switzerland (AMAS) wird der vorgenannte Paragraph entsprechend aktualisiert. Die Namensanpassung erfolgt ebenfalls in allen entsprechenden Bestimmungen des Fondsvertrags.

#### 8. Verwendung des Erfolges (§ 22)

In Ziff. 1 des vorgenannten Paragraphen wird die folgende unterstrichene Ergänzung gemacht:

«Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres können zusätzlich zum Vortrag des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen werden.»

#### 9. Publikationen des Immobilienfonds (VIII)

In § 23 Ziff. 4 wird anstelle von «Vertriebsträger» wird der Ausdruck «Vertreiber» verwendet.

#### 10. Weitere Anpassungen des Fondsvertrags

Im ganzen Fondsvertrag wird der vereinfachte Prospekt mit dem Basisinformationsblatt ersetzt.

Die dargelegten Änderungen haben Anpassungen des Fondsvertrags zur Folge, die rein formeller bzw. redaktioneller Natur sind oder sich auf angepasste Referenzierungen im Fondsvertrag beziehen.

## II. ESG

In Anlehnung an die im europäischen Raum geltenden regulatorischen Vorschriften zu einer nachhaltigen Anlagepolitik (Sustainable Finance Disclosure Regulation; SFDR) wird in der Anlagepolitik neu ein Nachhaltigkeitsbezug aufgenommen und in § 8 eine neue Ziff. 4 mit folgendem Wortlaut integriert:

«Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess anhand der im Prospekt unter Ziff. 1.9.2 beschriebenen Nachhaltigkeitsansätze **ESG-Integration und Ausschluss** miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt,

Die Fondsleitung hat für die Immobilienfonds **folgende Nachhaltigkeitsziele** (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr)  
-50% bis 2030 (Basis 2019)\*\*\*
- Energieverbrauch (kWh\*\*/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)  
-30% bis 2040 (Basis 2019)\*\*\*
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % des Portfolios)  
mindestens 50% bis 2040
- Gebäudelabel (inkl. Energieausweise) für Liegenschaften  
mindestens 90% bis 2030
- Klimaneutralität (Netto-Null CO<sub>2</sub> Ziel) des Portfolios  
100% bis 2050\*\*\*
- Abdeckungsgrad Daten  
100% bis 2030\*\*\*

## III. Prospektanpassungen

Der Prospekt wird ebenfalls an das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG), das Finanzinstitutsgesetz (FINIG), das revidierte Kollektivanlagengesetz (KAG) und die dazugehörigen Verordnungen sowie an den darauf basierenden neuen Musterprospekt der AMAS angepasst. Diese Anpassungen sind gesetzlich und regulatorisch erforderlich. Der Prospekt entspricht neu der Finanzdienstleistungsverordnung-Reihenfolge.

Des Weiteren weist der Prospekt neu in Übereinstimmung mit dem Fondsvertrag ebenfalls einen Nachhaltigkeitsbezug auf.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 12. September 2022 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 15. September 2022 in Kraft.

\* EBF = Energiebezugsflächen

\*\* kWh = Kilowattstunde

\*\*\* Bei kurzfristigen Transaktionen kann es zu Schwankungen von bis zu 5% kommen.

Vermietungserfolg  
in Bellinzona,  
Via Ghiringhelli 18



# Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	184,1	185,7	185,5
Anzahl Anteile	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Inventarwert pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	115.05	116.05	115.95
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	3.00	2.20	2.60
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.00	0.20	0.40
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	97.50	115.90	116.50
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	249,7	246,7	251,7
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	252,3	252,9	271,8
Fremdkapital (in Mio. CHF)	68,2	67,2	86,3
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	10,8	10,4	11,8
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	1,2	1,2	1,6
Nettoertrag (in Mio. CHF)	5,6	3,6	4,8
Performance <sup>2</sup>	-14,0%	2,1%	-5,1%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	-15,2%	7,3%	10,8%
Wohnbauten	49,6%	52,1%	60,3%
Gemischte Bauten	35,7%	32,8%	25,5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	13,8%	14,2%	14,2%
Bauland/Angefangene Bauten	0,9%	0,9%	0,0%
Kanton Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Anlagerendite	1,2%	2,8%	1,4%
Ausschüttungsrendite	3,1%	2,1%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	85,6%	97,3%	77,4%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	1,2%	2,7%	1,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,2%	2,3%	1,2%
Agio/Disagio	-15,3%	-0,1%	0,5%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64,8%	60,0%	54,4%
Fremdfinanzierungsquote	26,4%	26,8%	33,0%
Mietausfallrate	15,6% <sup>3</sup>	16,5% <sup>4</sup>	15,2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,73%	0,72%	0,87%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - Market Value (MV)	1,09%	0,98%	1,33%

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

2 Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

3 Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 15.6%.

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

Die 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

Nach der Übernahme des Fondsmanagements von Residentia durch UBS Fund Management (Switzerland) AG ist die Stabilisierung des Portfolios gelungen und das Fundament für seine nachhaltige Weiterentwicklung gelegt. Der Anstieg des Nettoertrags um 55% trug dank der Erhöhung der Mieteinnahmen um 4,0% und einer Senkung der laufenden Steuern deutlich zur Verbesserung des operativen Cashflows des Fonds in diesem Jahr bei. Somit kann Residentia seine Ausschüttung aus dem Cashflow um rund 36% von CHF 2.20 auf CHF 3.00 erhöhen, woraus sich eine Ausschüttungsrendite von 3,1% ergibt.

Die Stärkung der Ertragskraft des Fonds bzw. des operativen Cashflows bleibt weiterhin eine der obersten Prioritäten. Zu diesem Zweck und um die Flexibilität des Produkts zu erhalten sowie die Ausschüttung zu unterstützen, hat die Fondsleitung im Dezember 2022 beschlossen, die pauschale Verwaltungskommission für Residentia für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 temporär um 50% von 0,72% auf 0,36% per annum zu reduzieren. Die erreichten Meilensteine im ESG-Bereich bekräftigen unser Engagement und treiben die Dekarbonisierung im Portfolio voran.

## Marktbericht

### Schweizer Wirtschaft trotz widrigen Umständen

Trotz des Kriegs in der Ukraine und der stark gestiegenen Energiepreise hat sich die Schweizer Wirtschaft 2022 weiter von der Coronapandemie erholt. Durch den verhältnismässig geringen Anteil der Energiekosten, die Frankenstärke und die Strompreisregulierung wurde das durchschnittliche Haushaltsbudget in der Schweiz 2022 verhältnismässig wenig von den hohen Energiepreisen beeinträchtigt. Durch die zudem rekordhohe Beschäftigung wurde die Schweizer Wirtschaft so von einem robusten privaten Konsum gestützt und der Sektorservice konnte sich kräftig erholen. Daraus resultierte ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2% gegenüber dem Vorjahr. Im Hinblick auf die angespannte Lage der Weltwirtschaft, die von Inflation, geldpolitischer Straffung und zunehmenden geopolitischen Spannungen geprägt wird, ist auch in der Schweiz mit einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums zu rechnen. Die Aufhellung der wirtschaftlichen Stimmung in den Nachbarländern aufgrund der rückläufigen Energiepreise stützt jedoch auch die Schweizer Exportwirtschaft. Für 2023 bleibt das Risiko einer Rezession in der Schweiz somit gering. Oxford Economics rechnet für 2023 mit einem leichten Wachstum von 0,4%.

### Erhöhte Inflation lässt Notenbanken reagieren

Die Schweizer Industrie ist aufgrund der niedrigeren Energieintensität wie die Schweizer Konsumenten von der Energiekrise weniger betroffen als die europäischen Nachbarn. Insgesamt fällt die Inflationsdynamik in der Schweiz so vergleichsweise moderat aus und lag 2022 im Schnitt bei

2,8%. Dennoch liegt die Teuerung, international wie auch in der Schweiz, anhaltend deutlich über den angestrebten Zielwerten. Folglich strafften die Zentralbanken, so auch die Schweizerische Nationalbank, ihre Geldpolitik merklich.

Mit der Anhebung um 50 Basispunkte im Dezember 2022 erhöhte sich der Leitzins der SNB auf 1,0%. Die Anfang 2023 gestiegene Kerninflationsrate sowie der anhaltend inflationäre Druck aus dem Ausland lässt vermuten, dass auch dieses Jahr zusätzliche Zinserhöhungen folgen werden, wobei diese sowohl zeitlich als auch im Ausmass limitiert bleiben sollten. Analog zur Straffung der Geldpolitik stiegen die Renditen am Anleihemarkt, die Risikoprämie von Immobilien reduzierte sich und Anlageimmobilien wurden von erhöhten Renditeerwartungen erfasst. Damit wurde die Renditekompression gebremst und die Nettoanfangsrenditen im Prime-Segment stiegen 2022 für Wohnliegenschaften leicht um rund 18 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr.

### Mietwohnungsmarkt wird von Knappheit geprägt

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt präsentiert sich nach wie vor sehr robust: Die rekordhohe Nettozuwanderung erhöht die Mietwohnungsnachfrage, während die Bautätigkeit deutlich zurückgeht. Gemäss «Bauinfo» belief sich die Jahressumme der baubewilligten Wohnprojekte 2022 auf knapp 35 600 Wohneinheiten, was ca. 17% unter dem Vorjahreswert und 29% unter dem zehnjährigen Mittel lag. Somit sinken die Leerstände schweizweit weiter. Der stärkste Rückgang der Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr wurde mit einem Rückgang von 2,83% auf 2,43% im Tessin verzeichnet (Schweiz: Reduktion von 1,54% auf 1,31%). Analog steigen die Angebotsmieten gemäss Daten von Wüest Partner nach jahrelangen Rückgängen nun das dritte Quartal in Folge. Im Vergleich zum Vorjahresquartal lag das Wachstum im 4. Quartal 2022 bei 1,6%. Da aufgrund des Anstiegs der Hypothekarzinsen mit einem Anstieg des Referenzzinssatzes im Jahr 2023 gerechnet werden kann, dürften auch die Bestandsmieten dann anziehen.

**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)

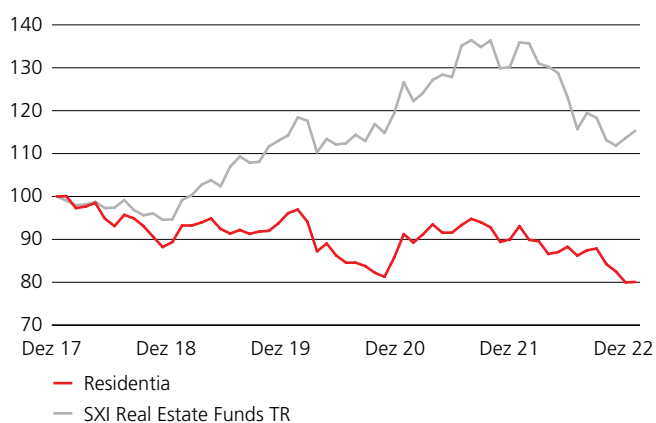


# Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2022

## Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von Residentia ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 von CHF 115.90 auf CHF 97.50 gesunken, womit sich das Agio von -0,1% auf -15,3% reduziert hat. Der starke Rückgang des Börsenaufschlags betraf das gesamte Segment und ist insbesondere auf den vergangenen Zinsanstieg und die wirtschaftlichen Unsicherheiten zurückzuführen. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 2.40 (davon CHF 0.20 Kapitalausschüttung) pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von -14,0%. Damit liegt Residentia über dem Benchmark SXI Real Estate Funds TR, welcher den gleichen Zeitraum mit -15,2% beendete.

## Performance Fonds und Benchmark



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

## Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil ist im abgelaufenen Geschäftsjahr von CHF 116.05 auf CHF 115.05 leicht gesunken. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf Wertanpassungen bei zwei gewerblich genutzten Liegenschaften zurückzuführen. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich eine Anlagerendite von 1,2%.

Auf der Grundlage des erzielten Resultates, insbesondere einer Steigerung des Nettoertrags um 55%, und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfes für wertschöpfende Sanierungen hat die Fondsleitung beschlossen, CHF 3.00 pro Anteil auszuschütten. Im Vergleich zur Vorjahresdividende aus dem operativen Cashflow von CHF 2.20 pro Anteil bedeutet dies eine erhebliche Erhöhung um 36%.

Daraus ergibt sich auf Basis des Börsenkurses von CHF 97.50 per Geschäftsjahresende eine Ausschüttungsrendite von 3,1% bei einer Payout-Ratio von 85,6%.



**Erhöhung der Ausschüttung**  
um 36%

## Liegenschaftsportfolio

Das Liegenschaftsportfolio von Residentia umfasst per Ende Geschäftsjahr 2022 insgesamt 30 Liegenschaften: 29 Bestandesliegenschaften sowie eine Landparzelle. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte eine Bestandesliegenschaft in Cresciano mit 13 Wohnungen akquiriert werden. Somit konnte das Portfoliovolumen auf CHF 249,7 Mio. (gegenüber CHF 246,7 Mio. per 31.12.2021) stabilisiert und leicht erhöht werden.

Durch eine weitere selektive Portfoliobereinigung sollen unterhaltsintensive Liegenschaften durch attraktive und gut gelegene Liegenschaften ersetzt werden.



**Erhöhung des Nettoertrags**  
um 55%

Mit einem Anstieg des Nettoertrags um mehr als 55% konnte die Ertragskraft resp. der operative Cashflow gegenüber dem Vorjahr deutlich gestärkt werden. Dies u.a. durch die Steigerung der Mietzinseinnahmen um 4,0% von CHF 10,4 Mio. auf CHF 10,8 Mio.

Ein Treiber dieser Ertragssteigerung waren die beiden Ende 2021 getätigten Akquisitionen und ein Zukauf im Oktober 2022. Zusätzlich trug das erfolgreiche Vermietungsmanagement im Fonds seinen Teil zu diesem Resultat bei. Auch in Zukunft werden die Repositionierung des Portfolios, sowie die Vermietungserfolge den weiteren Anstieg der Mietzinseinnahmen unterstützen.

Der Reduktion der laufenden Steuern um 66% hatte ebenfalls einen positiven Effekt auf den Nettoertrag. Dieser Effekt wird im Anhang zur Vermögensrechnung erläutert.

Der Gesamtertrag 2022 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 65%, Verkauf 4%, Gewerbe 19%, Büro 3%, Parken 7% und sonstige kommerzielle Nutzung 2%.



## Mietausfallrate im Fokus

Der Immobilienmarkt im Tessin befindet sich an einem Wendepunkt. In den vergangenen Quartalen ist die Angebotsquote im Mietwohnungsmarkt kontinuierlich gesunken, womit sich die Aussichten für die Absorption von Mietflächen positiv entwickeln dürften. Die Massnahmen zur Reduktion der Mietausfallrate sind weiter intensiviert worden, um dieses Ertragspotential zu nutzen.

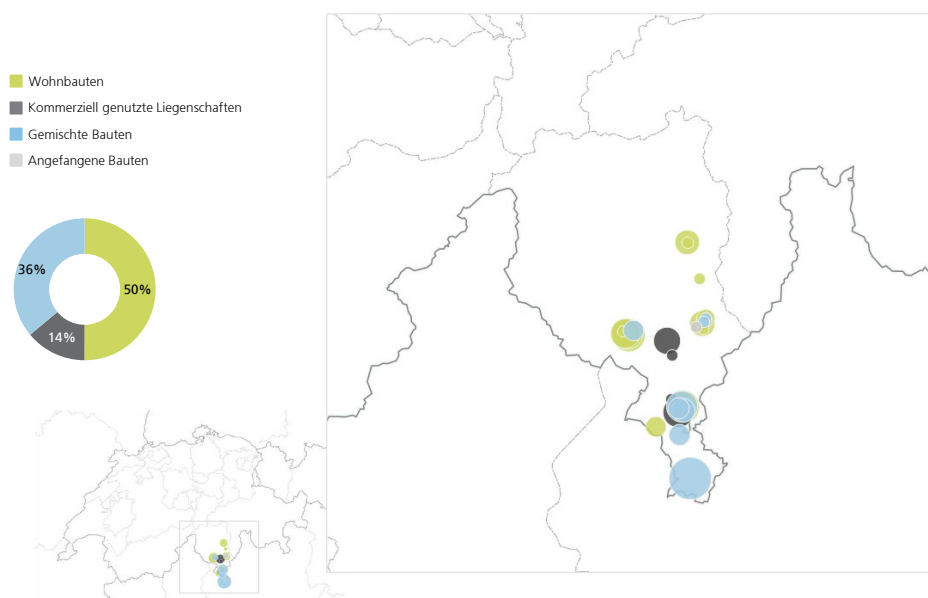
Dank intensiver Bemühungen im Vermietungsmanagement konnten im Geschäftsjahr 2022 die kumulierten Leerstände von 16,0% auf 13,2% reduziert werden (per Stichtag 31.12.2022: 11,9%). Verschiedene Vermietungserfolge haben

zu dieser positiven Entwicklung beigetragen, wie zum Beispiel die Vermietung von Büroflächen an bester Lage an der Via Besso in Lugano sowie der kommerziellen Flächen an der Via Ghiringhelli 18 in Bellinzona. Auch die Wiedervermietung von Wohnungen hat sich deutlich beschleunigt.

Im Jahr 2022 entfallen 50% des gesamten Leerstands auf nur fünf Liegenschaften (Kommerziellflächen in Lugano und Gambarogno und Wohnflächen in Mendrisio und Bellinzona). Bei einigen dieser Objekte konnten bereits deutliche Fortschritte gegen Ende des Jahres verzeichnet werden.

Unter Berücksichtigung der Mietzinsverluste sinkt die kumulierte Mietausfallrate gegenüber dem Ende Dezember 2021 publizierten Wert von 16,5% auf neu 15,6%. Es ist zu erwähnen, dass Mietzinsverluste oft mit langwierigen Prozessen verbunden sind, welche über ein Geschäftsjahr hinaus andauern können. Wir haben strenge Verfahren eingeführt, die es uns ermöglichen sollten, diese unbezahlten Rechnungen besser zu verwalten, auch wenn der Tessiner Markt in dieser Hinsicht anspruchsvoll bleibt.

## Investitionsschwerpunkte von Residentia



## Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von Residentia.  
[www.ubs.com/property-finder](http://www.ubs.com/property-finder)

# Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Cresciano, In di Vign 10

## Wohnliegenschaft in Cresciano

Im Oktober 2022 konnte Residentia in Cresciano eine Wohnimmobilie für CHF 4 Mio. akquirieren. Das Wohnhaus mit Baujahr 2018 ergänzt das Portfolio ideal hinsichtlich seiner Lage im Tessin und trägt zur Verjüngung des Portfolios bei.

Das Gebäude mit 13 Wohnungen sowie 10 Innen- und 10 Aussenparkplätzen liegt in der Gemeinde Cresciano im Norden von Bellinzona. Die Autobahnauffahrt Biasca ist ca. 15 Fahrminuten entfernt; Bellinzona und Biasca sind mit dem öffentlichen Verkehr in rund 20 Minuten erreichbar. Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Wohnzone am Siedlungsrand an leichter Hanglage mit Südexposition, teils umgeben von Rebbergen. Schule und Kindergarten sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Ein Naherholungsgebiet liegt direkt vor der Tür.

Die Liegenschaft ist zur Zeit voll vermietet. Die Lage ist optimal aufgrund der zu erwartenden Nachfrage im gesamten Tal während der Bauzeit der zweiten Gotthard-Tunnelröhre. Das Objekt weist einen ausgewogenen und am Markt nachgefragten Mix von 2- und 3.5-Zimmer-Wohnungen auf. Die Wärmegewinnung erfolgt über eine Wärmepumpe, das Dach ist mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet.

## Entwicklungsprojekt in Monte Carasso

Zum Portfolio von Residentia gehört ein ca. 3000 m<sup>2</sup> unbebautes Grundstück in der Gemeinde Bellinzona / Monte Carasso, für welches bereits seit 2019 eine Baugenehmigung für ein gemischtes Gebäude vorliegt. Das Grundstück befindet sich rund 850 m vom Zentrum der Ortschaft Monte Carasso entfernt in einem nach Südosten exponierten Gelände. Die Distanz zum Zentrum von Bellinzona beträgt rund 3,5 km und bis Lugano sind es 26 km. Das von Mehrfamilienhäusern geprägte Wohnquartier zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und seine verkehrsgünstige Lage aus.

Das bestehende Bauprojekt wird seit 2022 optimiert hinsichtlich neuer Wohnungstypen und der Entfernung von Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit dem Ziel, ca. 30 moderne, geräumige und helle Wohnungen nach neuesten Energiestandards zu schaffen (ein Nachhaltigkeitszertifikat Minergie oder SNBS wird angestrebt). Das Profil des Gebäudes soll durch das Hinzufügen von Balkonen verbessert werden. Diese Optimierung des Projekts erfordert die Einreichung einer zusätzlichen Genehmigung bis Juni 2023 mit einer möglichen Realisierung ab 2024. Das Projekt wird derzeit auf ca. CHF 8,5 Mio. geschätzt.



Monte Carasso, Landparzelle Via Mundasc (Visualisierung)



**Mendrisio, Via Brenni 4**



**Mendrisio, Via Brenni 4 / Studentenwohnung**

### **Vermietungserfolg in Mendrisio**

Zum Portfolio von Residentia gehört ein 2021 fertiggestelltes Wohngebäude an der Via Brenni 4 in Mendrisio. Das Gebäude verfügt über ein Heizsystem mit zwei Luft-/Wasser-Wärmepumpen sowie eine Photovoltaikanlage, welche die Versorgung von mehr als einem Viertel des Warmwasserbedarfs sicherstellt. Die Liegenschaft – angrenzend an die neue Fachhochschule – verfügt über 49 möblierte Studentenzimmer sowie drei 2,5-Zimmerwohnungen. In den letzten Monaten verlief die Vermietung der Wohnungen äusserst erfolgreich. Per Ende Jahr sind mehr als 85% der Zimmer/Wohnungen vermietet.

Dank des kontinuierlichen Zustroms neuer Studenten durch die Zunahme der Kurse und Studiengänge (die Universität wurde erst im Februar 2021 eröffnet) hat die Vermietung von Wohnungen einen wachsenden und kontinuierlichen Erfolg erlebt. Mit dem laufenden akademischen Jahr sollte die Fachhochschule ihr volles Potenzial in Bezug auf das Kursangebot (5 Bachelor- und 3 Masterstudiengänge) mit mehr als 600 eingeschriebenen Studenten erreichen.

### **Vermietungserfolg in Bellinzona, Via Ghiringhelli 18**

Die Liegenschaft mit 12 Wohnungen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss befindet sich ca. 450 m vom Zentrum der Stadt Bellinzona entfernt. In dem an die Fernwärme angeschlossenen Gebäude sind alle Wohnungen vermietet. Nun konnten 365 m<sup>2</sup> Gewerbefläche an eine Physiotherapiepraxis für einen Zeitraum von 10 Jahren vermietet werden.

Der Innenausbau der gesamten Erdgeschossfläche wurde auf die Bedürfnisse der Physiotherapiepraxis ausgerichtet: es wurden neue Nasszellen, neue Garderoben, neue Therapieräume, ein kleiner Bürobereich sowie ein Empfangsbereich erstellt. Im Zuge der Ausbauarbeiten wurden auch die einfach verglasten Vitrinen im gesamten Erdgeschoss gewechselt und auf den neusten Stand gebracht. Der Umbau begann im Juli 2022 und wurde im ersten Quartal 2023 abgeschlossen (siehe Foto Seite 8).



# Nachhaltigkeitsbericht

Residentia

2022



G R E S B

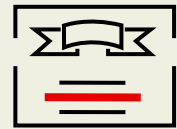
Erste Teilnahme bei GRESB in Form einer Testphase (Grace Periode) und Erreichen des "Green Star"-Status



CO<sub>2</sub>-Absenkpfad über das gesamte Portfolio erarbeitet und implementiert



29% der Liegenschaften besitzen ein nachhaltiges Heizsystem (inkl. Fernwärme)



20% des Marktwertes der Liegenschaften besitzen ein Zertifikat

# Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2022

## Philosophie

In Zeiten von Klimawandel und steigenden regulatorischen Anforderungen erachten wir ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienbranche für absolut unverzichtbar. Mit unseren heutigen Entscheidungen übernehmen wir Verantwortung für künftige Generationen. Aus diesem Grund spielt Nachhaltigkeit bei unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle.

## Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben. Mit der Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften sowie der Anwendung von definierten Ausschlusskriterien ("negativ screening") positioniert sich Residentia im UBS-internen Sustainable Investing (SI) Framework bewusst als "SI Focus Product". Das UBS SI Framework kategorisiert UBS Produkte

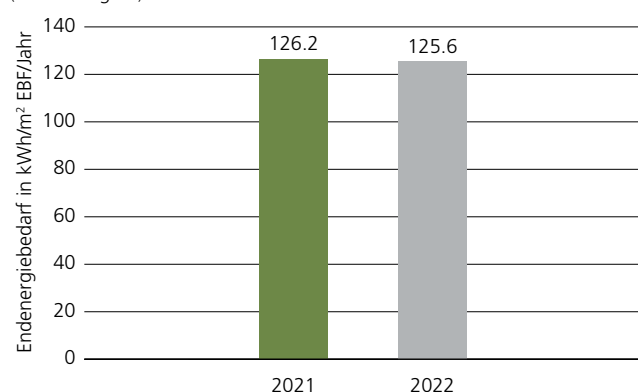
auf einer Skala von Non-ESG Integration bis zu Impact Investing. Die Produkte der Kategorie SI Focus gehören zum Angebot für nachhaltiges Investieren.

## Unser Beitrag zur Energiewende

Seit der Übernahme des Fonds fokussieren wir uns auf den Aufbau einer guten Datenbasis im Nachhaltigkeitsbereich, um Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Senkung der Treibhausgasemissionen zu identifizieren und umzusetzen. Bei unseren Bestandsliegenschaften fokussieren wir uns auf den Ersatz fossiler Heizsysteme durch nachhaltigere Lösungen sowie die Steigerung der Energieeffizienz durch energetische Sanierungen. Bei Akquisitionen von Liegenschaften achten wir darauf, dass die Liegenschaften strenge Nachhaltigkeitsstandards erfüllen oder das Potenzial besitzen, nachhaltiger zu werden. Zudem wollen wir den Ausbau der Photovoltaik-Anlagen vorantreiben und prüfen systematisch, bei welchen Liegenschaften dies geeignet ist.

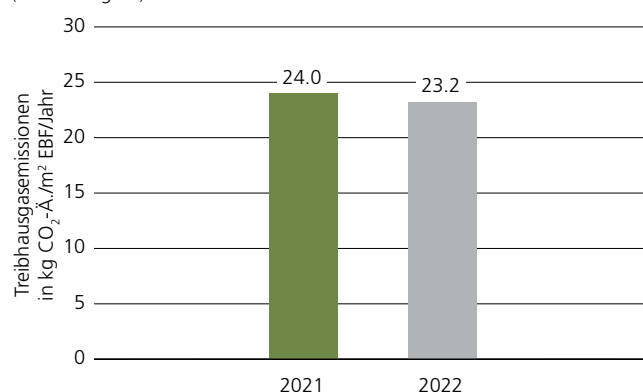
### Energieverbrauch

(klimakorrigiert)

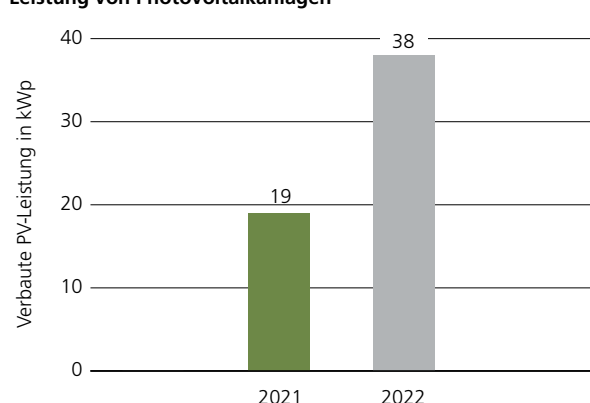


### Treibhausgasemissionen

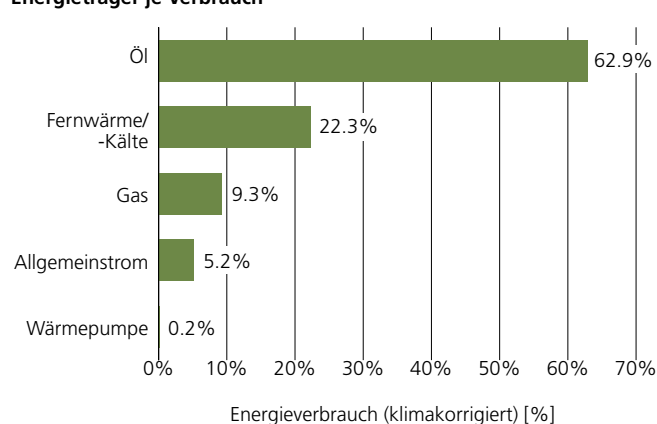
(klimakorrigiert)



### Leistung von Photovoltaikanlagen



### Energieträger je Verbrauch



### Abdeckungsgrad Kennzahlen

Die Kennzahlen decken 100% der Flächen aller Liegenschaften ab, welche über die gesamte Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - Bauprojekte sind ausgeschlossen. Der Abdeckungsgrad an erhobenen Messwerten in % der gesamten Portfolio-Energiebezugsfläche (EBF) ist in der Abdeckungsgrad-Tabelle in Klammer ersichtlich. Die restlichen Werte werden aus Hochrechnungen von Vorjahreswerten oder Benchmark Werten berechnet.

	2021	2022*
Wärmeenergie	100% (91%)	100% (88%)
Allgemeinstrom	100% (90%)	100% (45%)

\*Die Messdatenabdeckung für das Reportingjahr ist noch tiefer, da wir beim Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht alle Energierechnungen erhalten haben.

### Berechnungsgrundlagen

Die Energie- und Treibhausgasemissionskennzahlen enthalten die Wärmeenergie und die Allgemeinstrom-Werte unserer Liegenschaften. Mieterstrom-Werte sind nicht inkludiert. Die Treibhausgasemissionskennzahlen enthalten gemäss GHG Protokoll die Scope 1 + 2 Emissionen. Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der Studie von Intep (2022) verwendet. Als EBF werden falls vorhanden die aus den Plänen berechneten EBF Werte verwendet, ansonsten werden die Werte gemäss dem Methodikpapier vom REIDA Benchmark über die vermietbare Fläche berechnet. Da einzelne Jahre unterschiedlich kalt sind, werden die Daten anhand der Heizgradtage klimakorrigiert.

# Unser Weg zu Netto Null

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

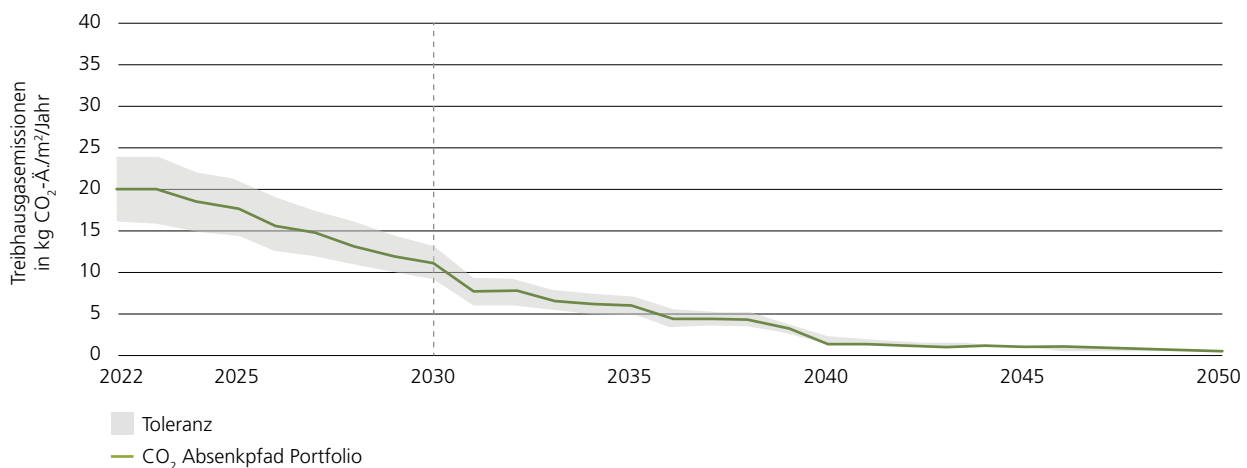
Um die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, haben wir für unsere Liegenschaften einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erarbeitet. Der Absenkpfad ist in unseren Bewertungen implementiert und hilft uns, schrittweise das Ziel eines CO<sub>2</sub>-neutralen Betriebs unserer Immobilien bis 2050 sicherzustellen. Dabei soll der Pfad nicht als einmalige Analyse verstanden werden, sondern als Hilfsmittel zur Umsetzung unserer Immobilienstrategie, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Chancen wahrzunehmen.

## Umsetzung gestartet

Der Anteil an Ölheizungen im Portfolio ist zurzeit noch hoch und es gibt noch einiges zu tun. Jedoch haben wir einen Plan entwickelt und beginnen nun tatkräftig mit der Umsetzung, um die Klimaziele des Pariser Abkommens bis 2030 sowie die CO<sub>2</sub>-Neutralität des Portfolios bis 2050 zu erreichen.

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

(Scope 1+2 Emissionen)



## Unsere Massnahmen zur Erreichung von Netto Null 2050

Fossile Energieträger durch nachhaltige Alternativen ersetzen



Energieeffizienz steigern (z.B. bauliche Massnahmen wie Dämmung, Lüftung)



Erneuerbaren Strom produzieren/einkaufen



Graue Energie reduzieren (Kreislaufwirtschaft, Materialisierung)

## Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfares wurde das Tool «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Tool simuliert die Betriebsenergie unserer Liegenschaften und ermittelt Sanierungsstrategien. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter. Anhand des Modells wurde das gesamte Portfolio ab Basisjahr 2022 bis 2050 analysiert. Der Absenkpfad soll dabei keine einmalige Bewertung sein, sondern jährlich durch die Resultate unserer realisierten Massnahmen neu evaluiert werden.

## Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mietverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap). Zudem verfolgt die Ermittlung des fossilen Heizsystem-Ersatzes einen regelbasierten und auf Wahrscheinlichkeit basierten Ansatz und ersetzt somit keine konkrete Machbarkeitsstudie. An vielen innerstädtischen Lagen bedürfen beispielsweise Erdsonden oder Luftwärmepumpen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei gewissen Liegenschaften aufgrund der Bausubstanz oder der lokalen Infrastruktur keine erneuerbaren Energieträger eingesetzt werden können.

# Vergleich mit externen Standards und Benchmarks

## Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und bewerten die Nachhaltigkeitsperformance unserer Liegenschaften mittels externer Standards.

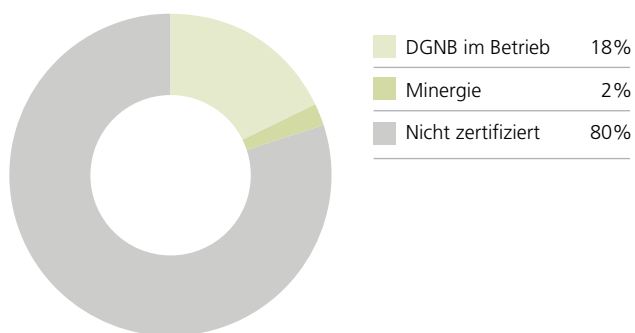
## Zertifizierung aller Neubauprojekte als Standard

Eine Liegenschaft von Residentia wurde bereits nach Minergie vorzertifiziert. Zusätzlich ist bei allen neuen Bauprojekten eine anerkannte Zertifizierung Teil unseres Standardprozesses.

## Betriebszertifizierungen für Bestandsliegenschaften

Seit diesem Jahr haben wir 18% unserer Liegenschaften nach DGNB im Betrieb zertifiziert (gemessen am Marktwert). Die «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung (DGNB im Betrieb) hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren.

Anteil zertifizierte Liegenschaften in % vom Marktwert



## Global Real Estate Sustainability Benchmark

Um unsere Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, haben wir im Jahr 2022 erstmalig in Form einer Testphase am jährlichen



Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Er ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 1800 Immobilienportfolios weltweit.

Die Beurteilung der ESG-Kriterien erfolgt mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Erforderlich sind Angaben zu Zielen, Strategien und Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall.

Die Anlagegruppe wird mit einer Peer-Gruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die GRESB-Bewertung besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten GRESB Score reflektiert wird. Andererseits zeigt das GRESB-Rating auf, wie gut ein Immobilienfonds relativ zu allen teilnehmenden Fonds abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

## Resultat GRESB 2022

Residentia hat im Jahr 2022 erstmalig in Form einer Testphase (Grace Periode) bei GRESB teilgenommen. Im GRESB-Rating 2022 wurden die Standing Investments von Residentia als Green Star ausgezeichnet. Dieses Resultat bestärkt uns darin, unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele weiter zu verfolgen.

## Resultat GRESB 2022 – Residentia (Testphase)

GRESB Score		<i>Environmental</i>		<i>Social</i>		<i>Governance</i>	
Score	69 / 100	Score	31 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	74	Average	40	Average	16	Average	18
Peer Average	72	Benchmark Average	37	Benchmark Average	17	Benchmark Average	19



«Seit wir die Fondsleitung von Residentia 2021 übernommen haben, konnten wir bereits positive Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit erzielen.»

**Elvire Massacand**  
**Fund Manager**  
**Residentia**

*Wo legte «Residentia» im vergangenen Geschäftsjahr die Schwerpunkte im Bereich Nachhaltigkeit?*

Seit wir 2021 die Fondsleitung übernommen haben, legen wir den Schwerpunkt vor allem auf die Stabilisierung des Portfolios und auf die nachhaltige Weiterentwicklung. 2022 haben wir ESG-Kriterien in die Fondsverträge integriert. Dafür wollen wir unser Portfolio explizit mit nachhaltigen Gebäuden ausbauen. So konnten wir im Berichtsjahr eine Wohnliegenschaft akquirieren, die nachhaltig beheizt wird und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet ist.

Der Fonds nahm 2022 in Form einer Testphase (Grace Periode) erstmalig am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil und erreichte den Green-Star-Status. Dieses Resultat motiviert uns, weiterhin konsequent unsere Nachhaltigkeitsstrategie umzusetzen.

*Welche Aufgaben stehen in Zukunft an?*

Wir werden vor allem die Dekarbonisierung weiter vorantreiben. Dafür ersetzt Residentia mit fossilen Energieträgern betriebene Heizungen nach und nach durch klimaschonende Lösungen. Dabei kommen wir gut voran: Während vor fünf Jahren noch alle Liegenschaften mit Öl beheizt waren, sind jetzt bereits 29 Prozent mit auf erneuerbaren Energiequellen basierenden Alternativen ausgerüstet oder nutzen Fernwärme. Und der Anteil wächst stetig.

Daneben fokussieren wir aktuell auf ein gutes Monitoring der Verbrauchswerte und arbeiten daran, die Datenerfassung weiter zu verbessern. Wo Anomalien auffallen, können wir schnell reagieren und mit kleinen Massnahmen einen grossen

Effekt erzielen. So können wir bei Sanierungsprojekten und Betriebsoptimierungen Prioritäten setzen und dort eingreifen, wo tatsächlich Bedarf besteht. Um die Datenbasis weiter zu verbessern, erstellen wir schrittweise für unsere Liegenschaften einen GEAK Bericht.

*Welche Strategie verfolgt «Residentia» mit ihrem Immobilienportfolio, um langfristig eine attraktive und nachhaltige Investition für Anleger zu sein?*

Wir verringern systematisch die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Residentia investiert gezielt in Liegenschaften, die einen hohen Nachhaltigkeitsstandard haben, wie beispielsweise Neubauten mit Photovoltaik-Anlagen. Davon profitieren wir im doppelten Sinne, denn nachhaltige, gut unterhaltene Liegenschaften in attraktiven Lagen sind nicht nur leicht zu vermieten, sondern sparen auch Kosten. Dieser Mehrertrag kommt den Investoren zugute.

*Wie bewerten Sie die Positionierung von Residentia in der Südschweiz?*

Der Immobilienmarkt im Tessin befindet sich an einem Wendepunkt. Die Nachfrage nach Mietflächen steigt und somit dürften die Aussichten für den direkten Tessiner Immobilienmarkt sich positiv entwickeln. Mit ihrer lokalen Verankerung und ihrem ausgezeichneten Netzwerk ist Residentia gut positioniert, um von diesem Aufschwung zu profitieren.

Unser Wohnungsangebot soll nachhaltig und attraktiv für Mieterinnen und Mieter sein. Wir gehen auf die Mieterwünsche ein und installieren bei Bedarf zum Beispiel Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge.

### **Nachhaltiges Immobilienmanagement**

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

# Finanzbericht

## Besteuerung

Die auf Stufe Residentia besteuerten laufenden Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind bei den Anlegern steuerfrei und von der Verrechnungssteuer ausgenommen.

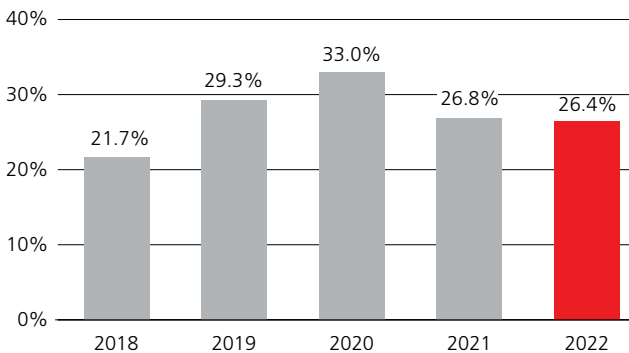
Die übrigen laufenden Vermögenserträge des Fonds, d.h. jene, die nicht aus direktem Immobilienbesitz des Fonds stammen, unterliegen beim Anleger der Einkommens- oder Gewinnsteuer sowie der Verrechnungssteuer mit den üblichen Rückerstattungsmöglichkeiten.

## Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 184,1 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,9% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 66,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26,4% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Es gibt keine weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag.

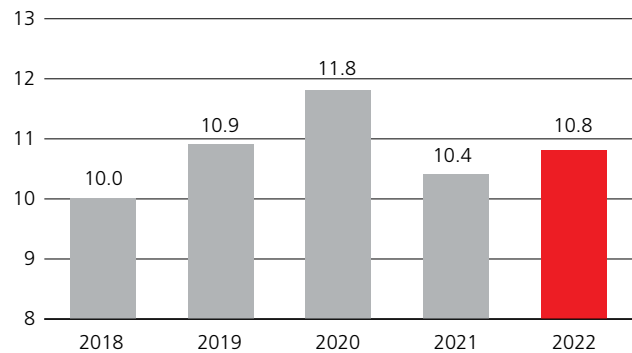
Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 1,6 Mio. geschätzt. Die Erhöhung von CHF 1,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr wird im Anhang erläutert.

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2022 auf CHF 10,8 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,0 Jahre.

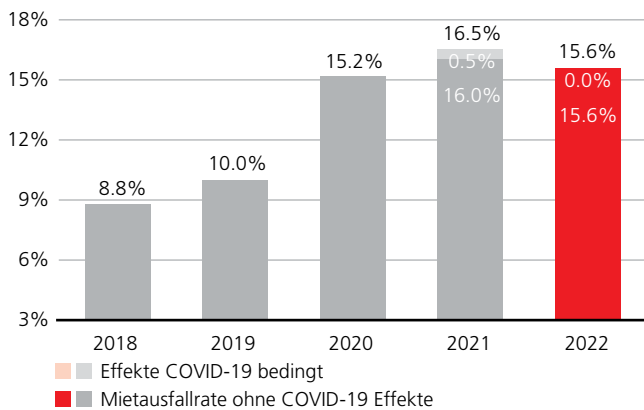
Die Mietausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten reduzierte sich im Berichtsjahr von 16,5% auf 15,6% der Sollmieteinnahmen.

### Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



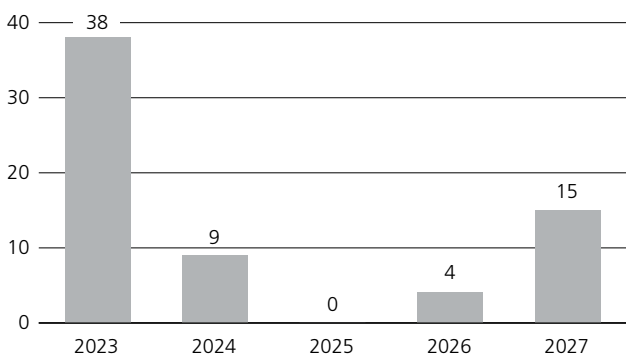
Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen entfallen.

### Entwicklung der Mietausfallrate



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 0,77 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 1,3% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 1,5 Jahre.

### Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



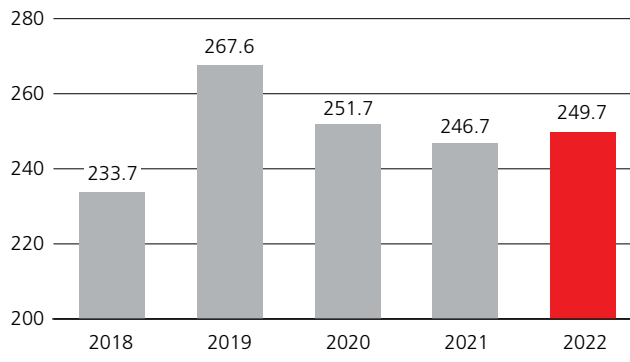
Für die Position ordentlicher Unterhalt / Reparaturen wurden CHF 1,2 Mio. oder 10,7% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 1,0 Mio., was 9,5% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Der ausserordentliche Unterhalt/Reparaturen im Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf CHF 0,2 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 2,24 Mio. Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen und Entnahmen wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen. Durch den Verkauf eines Parkplatzes wurde im Rechnungsjahr ein Kapitalgewinn im Umfang von TCHF 4,50 realisiert.

### Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	954 148.16	2 598 918.30	-1 644 770.14
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	2 300 000.00	2 300 000.00	0.00
Wohnbauten	123 821 000.00	128 421 000.00	-4 600 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>5 597 000.00</i>	<i>5 666 000.00</i>	<i>-69 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	34 351 000.00	34 987 000.00	-636 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>10 450 000.00</i>	<i>11 070 000.00</i>	<i>-620 000.00</i>
Gemischte Bauten	89 194 000.00	80 970 000.00	8 224 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>13 214 000.00</i>	<i>12 863 000.00</i>	<i>351 000.00</i>
Total Grundstücke	249 666 000.00	246 678 000.00	2 988 000.00
Sonstige Vermögenswerte	1 707 593.54	3 669 719.24	-1 962 125.70
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>252 327 741.70</b>	<b>252 946 637.54</b>	<b>-618 895.84</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-38 410 000.00	-25 000 000.00	-13 410 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-632 873.83	-696 460.81	63 586.98
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-39 042 873.83	-25 696 460.81	-13 346 413.02
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-27 580 000.00	-41 150 000.00	13 570 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-27 580 000.00	-41 150 000.00	13 570 000.00
Total Verbindlichkeiten	-66 622 873.83	-66 846 460.81	223 586.98
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>185 704 867.87</b>	<b>186 100 176.73</b>	<b>-395 308.86</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 601 163.00	-398 859.00	-1 202 304.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>184 103 704.87</b>	<b>185 701 317.73</b>	<b>-1 597 612.86</b>

## Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2022-31.12.2022 CHF	1.1.2021-31.12.2021 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	679.65	0.00	679.65
Negativzinsen	-10 537.20	-48 993.90	38 456.70
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10 815 230.28	10 401 147.92	414 082.36
Sonstige Erträge	326 475.76	41 092.25	285 383.51
<b>Total Ertrag</b>	<b>11 131 848.49</b>	<b>10 393 246.27</b>	<b>738 602.22</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-774 349.88	-746 262.57	-28 087.31
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 159 016.96	-1 169 171.00	10 154.04
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-221 147.44	-670 621.58	449 474.14
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 022 383.62	-891 386.05	-130 997.57
Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-411 379.60	-1 207 979.62	796 600.02
Schätzungsaufwand <sup>1,4</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft <sup>3</sup>	-109 392.00	-132 054.60	22 662.60
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage / Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-1 731 367.95	-1 688 611.63	-42 756.32
die Depotbank <sup>1</sup>	0.00	-7 850.14	7 850.14
Sonstige Aufwendungen <sup>5</sup>	-95 325.15	-261 321.96	165 996.81
<b>Total Aufwand</b>	<b>-5 524 362.60</b>	<b>-6 775 259.15</b>	<b>1 250 896.55</b>

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.



	1.1.2022-31.12.2022 CHF	1.1.2021-31.12.2021 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>5 607 485.89</b>	<b>3 617 987.12</b>	<b>1 989 498.77</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4 498.67	602 519.96	-598 021.29
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>5 611 984.56</b>	<b>4 220 507.08</b>	<b>1 391 477.48</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-3 369 179.82	758 850.75	-4 128 030.57
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2 242 804.74</b>	<b>4 979 357.83</b>	<b>-2 736 553.09</b>

### Verwendung des Erfolges

	1.1.2022-31.12.2022 CHF	1.1.2021-31.12.2021 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus direktem Grundbesitz	5 617 343.44	3 666 981.02	1 950 362.42
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	-9 857.55	-48 993.90	39 136.35
Realisierte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	4 498.67	602 519.96	-598 021.29
Vortrag des Vorjahres	1 782 504.26	1 402 414.78	380 089.48
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>7 394 488.82</b>	<b>5 622 921.86</b>	<b>1 771 566.96</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg VST-frei	-4 800 522.00	-3 520 382.80	-1 280 139.20
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalgewinn VST-frei	0.00	-320 034.80	320 034.80
Vortrag auf neue Rechnung VST-frei	2 652 818.27	1 831 498.16	821 320.11
<i>davon aus Kapitalgewinnen VST-frei</i>	1 070 508.12	1 066 099.45	4 498.67
Vortrag auf neue Rechnung VST-pflichtig	-58 851.45	-48 993.90	-9 857.55
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2 593 966.82</b>	<b>1 782 504.26</b>	<b>811 462.56</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2022-31.12.2022 CHF	1.1.2021-31.12.2021 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>185 701 317.73</b>	<b>185 522 481.90</b>	<b>178 835.83</b>
Ordentliche Ausschüttung	-3 840 417.60	-4 800 522.00	960 104.40
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	2 242 804.74	4 979 357.83	-2 736 553.09
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>184 103 704.87</b>	<b>185 701 317.73</b>	<b>-1 597 612.86</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>115.05</b>	<b>116.05</b>	<b>-1.00</b>

### Entwicklung der Anteile

	1.1.2022-31.12.2022 Anzahl	1.1.2021-31.12.2021 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>

### Ausschüttung für 2022

(Kein Coupon - Ex-Datum 25.04.2023)

<b>Brutto</b>	<b>CHF 3.0000</b>
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer <sup>6</sup>	CHF 0.0000
<b>netto pro Anteil (zahlbar ab 27.04.2023)</b>	<b>CHF 3.0000</b>

<sup>6</sup> Verrechnungssteuerfrei.

# Anhang

	31.12.2022	31.12.2021
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)	227,7	239,5
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

## Kennzahlen

	31.12.2022	31.12.2021
Mietausfallrate	15,6% <sup>1</sup>	16,5% <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	26,4%	26,8%
Ausschüttungsrendite	3,1%	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	85,6%	97,3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64,8%	60,0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,73%	0,72%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	1,09%	0,98%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	1,2%	2,7%
Agio/Disagio	-15,3%	-0,1%
Performance	-14,0%	2,1%
Anlagerendite	1,2%	2,8%

Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS)

<sup>1</sup> Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 15,6%

<sup>2</sup> 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

## Erläuterung zu den laufenden Steuern und den geschätzten Liquidationssteuern

Die Reduktion der Position «Steuern und Abgaben» ist hauptsächlich auf die Berücksichtigung von zusätzlichen steuerlichen Aufwendungen infolge eines ausgehandelten Steuer-Rulings zurückzuführen. Die laufenden Steuern konnten im Geschäftsjahr signifikant gesenkt werden. Die geschätzten Liquidationssteuern haben sich durch die Anpassung erhöht.

## 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](http://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.

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	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.	2,0%	5,0%	1,2%-4,2%	5,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern 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 Vertreibern 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>	n.a.	n.a.	3,00%-3,75%	6,0%

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

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

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

	31.12.2022 in Mio. CHF	31.12.2021 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,0	0,0

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

	31.12.2022 in Mio. CHF	31.12.2021 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	27,6	26,2
> 5 Jahre	0,0	15,0

# 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	52	9	18	25	-
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	30	11	10	9	-
Cresciano	In di Vign 10	2018	13	8	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	13	1
	Via in Selva 17	1965	-	-	-	-	-
Lugano	Via Adolfo e Oscar Torricelli 7	1962	5	2	2	1	-
	Via Beltramina 6, 8, 10	1960	49	25	19	5	-
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	-	-	-	-	-
<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>							
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
-	34	34	2 224 826.94	2 300 000		17 494.20
			2 224 826.94	<b>2 300 000</b>		<b>17 494.20</b>
-	31	76	9 775 136.80	9 719 000	20,8	437 671.61
-	12	33	4 686 643.75	4 897 000	19,9	213 626.00
-	48	100	8 765 948.53	11 598 000	17,1	518 474.25
-	37	64	6 271 097.20	5 220 000	8,2	272 508.80
-	72	120	8 953 781.49	9 353 000	2,0	511 366.30
-	49	79	8 164 531.35	8 117 000	16,2	405 555.00
1	20	34	4 276 155.85	4 296 000	6,5	49 470.00
-	35	60	5 445 399.05	6 276 000	33,6	224 122.35
1	20	40	6 615 072.40	5 525 000	26,0	218 769.00
1	30	85	8 944 373.10	12 330 000	1,3	583 009.95
-	57	106	9 231 594.56	11 730 000	3,6	619 113.15
-	35	85	13 698 746.65	13 840 000	12,1	569 769.70
-	-	-	636 252.27	700 000	0,0	0.00
-	5	10	1 773 614.85	1 800 000	2,4	76 330.00
3	21	73	11 205 662.40	14 400 000	7,7	631 561.11
-	8	23	3 437 909.50	4 020 000	4,4	182 200.00
			111 881 919.75	<b>123 821 000</b>	<b>12,0</b>	<b>5 513 547.22</b>
-	12	33	4 686 643.75	4 897 000	19,9	213 626.00
-	-	-	636 252.27	700 000	0,0	0.00
			5 322 896.02	5 597 000	19,9	213 626.00
44	142	187	11 722 903.85	10 450 000	15,8	615 869.00
28	21	49	12 406 467.79	12 170 000	51,7	234 018.95
20	49	69	6 443 166.20	5 428 000	9,1	303 555.80
29	77	112	8 518 073.65	6 303 000	12,4	390 323.52
			39 090 611.49	<b>34 351 000</b>	<b>22,6</b>	<b>1 543 767.27</b>
44	142	187	11 722 903.85	10 450 000	15,8	615 869.00
			11 722 903.85	10 450 000	15,8	615 869.00

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	14	1	7	6	-
Lugano	Via Antonio Fusoni 5	1970	21	8	11	2	-
	Via Bagutti 26	1970	34	11	21	2	-
Massagno	Via Gradinata Corogno 2 / Via Solaro 1		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	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	22	35	5 398 293.20	5 081 000	20,2	193 495.20
2	-	37	6 070 098.15	6 681 000	15,7	285 642.35
11	18	43	6 763 135.25	7 005 000	11,1	321 955.00
6	39	66	7 260 231.65	9 020 000	3,1	412 773.05
10	33	77	11 615 616.17	12 690 000	9,0	564 329.20
5	12	38	8 115 640.20	8 298 000	0,0	418 586.00
7	21	37	8 741 702.23	8 306 000	81,5	69 533.62
31	102	188	26 509 344.80	23 980 000	18,6	1 112 918.97
3	29	49	8 310 055.12	8 133 000	6,1	361 188.20
			88 784 116.77	<b>89 194 000</b>	<b>17,5</b>	<b>3 740 421.59</b>
1	22	35	5 398 293.20	5 081 000	20,2	193 495.20
3	29	49	8 310 055.12	8 133 000	6,1	361 188.20
			13 708 348.32	13 214 000	11,5	554 683.40

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	<b>2 224 826.94</b>	<b>2 300 000</b>		<b>17 494.20</b>
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>239 756 648.01</b>	<b>247 366 000</b>	<b>15,6</b>	<b>10 797 736.08</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	30 754 148.19	29 261 000	14,8	1 384 178.40
<b>Wohnbauten</b>	<b>111 881 919.75</b>	<b>123 821 000</b>	<b>12,0</b>	<b>5 513 547.22</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	5 322 896.02	5 597 000	19,9	213 626.00
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>39 090 611.49</b>	<b>34 351 000</b>	<b>22,6</b>	<b>1 543 767.27</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	11 722 903.85	10 450 000	15,8	615 869.00
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>88 784 116.77</b>	<b>89 194 000</b>	<b>17,5</b>	<b>3 740 421.59</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	13 708 348.32	13 214 000	11,5	554 683.40
<b>Total</b>	<b>241 981 474.95</b>	<b>249 666 000</b>	<b>15,6</b>	<b>10 815 230.28</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
Cresciano	In di Vign 10	Wohnbauten	01.10.2022
<b>Verkäufe</b>			
Locarno	Via in Selva 17	Wohnbauten, 1 Parkplatz	01.11.2022



## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2021	Aufnahme	(Teil-)Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2022
31.12.2021 - 31.05.2022	0,6%	15 000 000	-	-15 000 000	-
03.10.2022 - 16.11.2022	0,6%	-	1 000 000	-1 000 000	-
01.06.2022 - 31.01.2023	1,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
31.12.2021 - 31.01.2023	1,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
08.11.2021 - 30.04.2023	0,6%	8 000 000	-	-	8 000 000
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	470 000	-	-40 000	430 000
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	150 000	-	-60 000	90 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 500 000	-	-	2 500 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 390 000	-	-	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%	700 000	-	-60 000	640 000
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
<b>Total</b>		<b>66 150 000</b>	<b>16 000 000</b>	<b>-16 160 000</b>	<b>65 990 000</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 AMAS Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

## **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Residentia, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 11 und 24 bis 33) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

## **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

## **Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Basel, 20. April 2023

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 sämtliche von Residentia gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2022 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 31 Liegenschaften (inkl. allfällige 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 akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG hat 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 Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (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 Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. 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. 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 akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## **Bewertungsergebnis**

Per 31. Dezember 2022 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 249,7 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 3,0 Mio. respektive 1,21% erhöht.

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. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 3,11% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,00% bis 4,00% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 5,27%.

Zürich, den 31. Dezember 2022

Wüest Partner AG

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

Fabio Guerra  
MRICS, Dipl. Arch. ETH  
(Stv. Mandatsleiter)

**Bildnachweis**

- Titelblatt: Via della Pace, Locarno: Pagani Real Estate SA
- Via Ghiringhelli, Bellinzona: Pagani Real Estate SA
- In di Vign, Cresciano: Pagani Real Estate SA
- Via Mundasc, Monte Carasso: [www.lands.swiss](http://www.lands.swiss)
- Via Brenni, Mendrisio: Pagani Real Estate SA

UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Basel

