

Residentia

Halbjahresbericht 2023

RESIDENTIA
IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA



Inhaltsverzeichnis

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per
30. Juni 2023
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
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Francesca Gigli Prym, Mitglied
Managing Director,
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- 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

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

Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

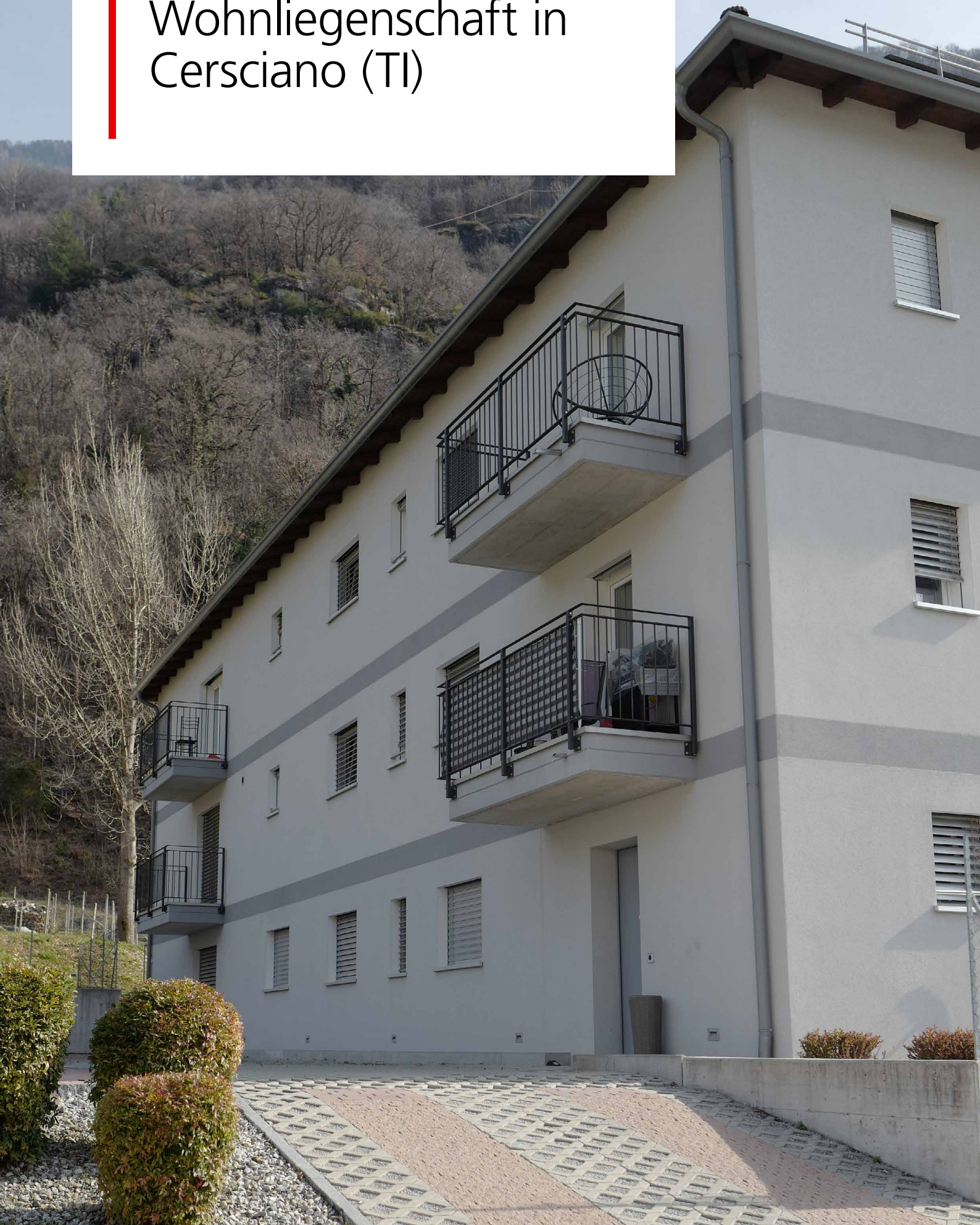
Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit 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.

Voll vermietete
Wohnliegenschaft in
Cersciano (TI)



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	182,0	184,2	182,6
Anzahl Anteile	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	113,77	115,13	114,09
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	3,00	2,20	2,60
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0,00	0,20	0,40
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	92,60	105,00	116,20
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	250,1	246,7	237,3
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	254,3	251,4	244,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	72,2	67,2	62,3
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	5,8	5,5	5,1
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,7	0,7	0,3
Nettoertrag (in Mio. CHF)	2,8	2,4	2,2
Performance ² (nach 6 Monaten)	-2,0%	-7,4%	2,3%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	-0,4%	-14,9%	6,7%
Wohnbauten	49,5%	52,1%	54,4%
Gemischte Bauten	35,9%	32,8%	29,5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	13,7%	14,2%	15,1%
Bauland/Angefangene Bauten	0,9%	0,9%	1,0%
Kanton Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,5%	1,3%	1,0%
Ausschüttungsrendite	3,2%	2,3%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,5%	1,3%	1,0%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,3%	1,1%	0,9%
Agio/Disagio	-18,6%	-8,8%	1,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,8%	63,3%	64,8%
Fremdfinanzierungsquote	28,2%	26,8%	25,7%
Mietausfallrate	10,4%	15,4% ³	16,0% ⁴
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,39%	0,73%	0,72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,67%	1,05%	1,00%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

3 Per Halbjahresabschluss 30.06.2022 wurden keine Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 15,4%.

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

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

Residentia kann in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2023 sehr gute Fortschritte vorweisen. Das proaktive Vermietungsmanagement liess die Mietausfallrate um 32% weiter sinken. Die Mietzinseinnahmen konnten um 5,5% gesteigert werden und der Nettoertrag im 1. Halbjahr erhöhte sich um 17% gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf CHF 2,8 Mio. Der Fokus bleibt auf der Stärkung der Ertragskraft und der Erhöhung des operativen Cashflows.

Marktbericht

Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt stieg im 1. Quartal 2023 um 0,3% im Vergleich zum Vorquartal. Neben einer weiteren Stabilisierung der Lieferketten wurde das BIP-Wachstum vor allem vom soliden privaten Konsum gestützt. Für das 2. Quartal zeichnet sich angesichts der global rückläufigen Güternachfrage aber eine Abschwächung ab. Für 2023 wird mit einem unterdurchschnittlichen, aber positiven BIP-Wachstum von 0,9% gerechnet, für 2024 mit 1,3%. Die Inflation ist mit dem Rückgang auf 1,7% im Juni 2023 zwischenzeitlich wieder ins Zielband der SNB von 0-2% gefallen, wobei dies besonders auf wieder wegfallende Energiebasiseffekte zurückzuführen ist. Dabei dürften auch die steigenden Mieten im 2. Halbjahr wieder zu einem Anstieg der Inflation auf über 2% führen. Die Schweizerische Nationalbank hat in Reaktion auf die inflationäre Entwicklung den Leitzins innerhalb des vergangenen Jahres um insgesamt 250 Basispunkte auf aktuell 1,75% angehoben. Im 3. Quartal dürfte der Anhebungszyklus mit einem weiteren Schritt um 25 Basispunkte abgeschlossen und der Leitzins bis 2024 konstant bei 2% belassen werden. Die Reduktion der Risikoprämie für Immobilienanlagen sowie die gestiegenen Finanzierungskosten haben im 1. Quartal 2023 zu einem Anstieg der Spitzennettoanfangsrendite für Wohnliegenschaften um 26 Basispunkte im Vorjahresvergleich geführt.

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt ändern sich kaum. Die Jahressumme der Baubewilligungen lag im 2. Quartal 2023 mit knapp 30 000 Wohneinheiten rund 33%

unter dem langjährigen Mittel. Der resultierende weitere Rückgang der Leerstandsquote treibt die Mieten nach oben: Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 2. Quartal 2023 schweizweit um 1% gestiegen. Auch in der Südschweiz, wo zwischen 2016 und 2022 durchgehend rückläufige Mieten verzeichnet wurden, stiegen die Mieten im 1. Halbjahr um 0,9% im Vorjahresvergleich.

Ausserdem wurde im Juni der hypothekarische Referenzzinssatz erstmalig seit seiner Einführung 2008 um 25 Basispunkte angehoben, was einer Mieterhöhung von 3% entspricht. Die anhaltend höheren Finanzierungskosten dürften zu weiteren Referenzzinssatzerhöhungen führen, womit erhebliches Mietsteigerungspotenzial nicht nur bei Angebots- sondern auch bei Bestandsmieten besteht.

Entwicklung des Fonds vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

Börsenkurs und Performance

In einem herausfordernden Marktumfeld weist der SXI Real Estate Funds Total Return Index für die sechsmonatige Berichtsperiode eine negative Performance von -0,4% aus. Auch Residentia konnte sich dem Sog des Gesamtmarktes nicht entziehen und erzielte in den ersten sechs Monaten 2023 eine leicht schlechtere Performance als der Benchmark von -2,0%. Der Börsenkurs per 30. Juni 2023 lag bei CHF 92.60. Auf dieser Basis ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 3,2%.

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



Via Ghiringhelli 18 in Bellinzona (TI)



Via Besso 42 in Lugano (TI)

Fokus Leerstandsreduktion und Ertragskraft

Während der letzten Monate konnten verschiedene kommerzielle Flächen erfolgreich wiedervermietet werden. An der Via Besso 42 in Lugano zogen auf ca. 700 m² zwei neue Mieter ein, ein Möbelgeschäft und eine Weinhandlung. An der gleichen Adresse laufen aktuell weitere vielversprechende Verhandlungen. Bei der kürzlich vermieteten Fläche an der Via Ghiringhelli 18 in Bellinzona ist der Mieterausbau mittlerweile abgeschlossen und die Räumlichkeiten konnten von der Mieterschaft bezogen werden. Auch bei der Vermietung von Wohnungen wurden in der ersten Jahreshälfte erfreuliche Fortschritte erzielt.

In der Folge konnte die Mietausfallrate im Vergleich zum Vorjahr von 15,4% um rund 32% auf 10,4% reduziert werden. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote liegt bei 9,7% und bestätigt unseren Fokus auf das proaktive Vermietungsmanagement. Die Mietzinseinnahmen stiegen auf CHF 5,8 Mio., was einer Erhöhung um 5,5% entspricht. Der Nettoertrag von CHF 2,8 Mio. ist um rund 17% höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 70,4 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 28,2%. Diese liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 auf CHF 5,8 Mio. Die Mietausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 10,4% der Sollmietzinseinnahmen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 0,6 Mio. Zur Optimierung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2023 beläuft sich auf 2,0% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 2,0 Jahre.

Der Nettoertrag beträgt für das erste Halbjahr CHF 2,8 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 016 206.26	2 547 952.28	-531 746.02
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	2 300 000.00	2 300 000.00	0.00
Wohnbauten ¹	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 ¹	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 ¹	89 194 000.00	80 970 000.00	8 224 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>13 191 000.00</i>	<i>12 863 000.00</i>	<i>328 000.00</i>
Laufende Sanierungen	470 000.00	2 000.00	468 000.00
Total Grundstücke	250 136 000.00	246 680 000.00	3 456 000.00
Sonstige Vermögenswerte	2 141 846.52	2 219 161.63	-77 315.11
Gesamtfondsvermögen	254 294 052.78	251 447 113.91	2 846 938.87
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-19 890 000.00	-33 570 000.00	13 680 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-208 414.21	-745 110.45	536 696.24
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-20 098 414.21	-34 315 110.45	14 216 696.24
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-50 550 000.00	-32 500 000.00	-18 050 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-50 550 000.00	-32 500 000.00	-18 050 000.00
Total Verbindlichkeiten	-70 648 414.21	-66 815 110.45	-3 833 303.76
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	183 645 638.57	184 632 003.46	-986 364.89
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 601 163.00	-398 859.00	-1 202 304.00
Nettofondsvermögen	182 044 475.57	184 233 144.46	-2 188 668.89

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	2 815.20	0.00	2 815.20
Negativzinsen	0.00	-7 150.25	7 150.25
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	5 823 373.56	5 480 666.44	342 707.12
Sonstige Erträge	3 755.25	298 855.35	-295 100.10
Total Ertrag	5 829 944.01	5 772 371.54	57 572.47
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-564 645.69	-367 564.22	-197 081.47
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-742 791.81	-702 615.75	-40 176.06
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-12 901.96	-10 696.05	-2 205.91
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-632 591.01	-663 570.71	30 979.70
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-565 932.00	-650 601.00	84 669.00
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-56 711.95	-59 542.00	2 830.05
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage/Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-440 519.51	-864 821.60	424 302.09
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-7 046.73	-13 400.63	6 353.90
Total Aufwand	-3 023 140.66	-3 332 811.96	309 671.30

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	2 806 803.35	2 439 559.58	367 243.77
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	2 806 803.35	2 439 559.58	367 243.77
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-65 510.65	-67 315.25	1 804.60
Gesamterfolg	2 741 292.70	2 372 244.33	369 048.37

Veränderung des Nettofondsvermögens

(ungeprüfte Zahlen)

	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	184 103 704.87	185 701 317.73	-1 597 612.86
Ausschüttung	-4 800 522.00	-3 840 417.60	-960 104.40
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	2 741 292.70	2 372 244.33	369 048.37
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	182 044 475.57	184 233 144.46	-2 188 668.89
Inventarwert pro Anteil	113.77	115.13	-1.36

Entwicklung der Anteile

	1.1.2023-30.6.2023 Anzahl	1.1.2022-30.6.2022 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	1 600 174	1 600 174	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	1 600 174	1 600 174	0

Anhang

	30.06.2023	30.06.2022
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	235,2
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	30.06.2023	30.06.2022
Mietausfallrate	10,4%	15,4% ¹
Fremdfinanzierungsquote	28,2%	26,8%
Ausschüttungsrendite	3,2%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,8%	63,3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,39%	0,73%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,67%	1,05%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ²	1,5%	1,3%
Agio/Disagio	-18,6%	-8,8%
Performance ²	-2,0%	-7,4%
Anlagerendite ²	1,5%	1,3%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ Per Halbjahresabschluss 30.06.2022 wurden keine Mietzinsersasse (Covid-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietzinsausfallrate von 15,4%.

² Berechnung für 6 Monate.

Angaben über Derivate

Keine.

Erläuterung zu den geschätzten Liquidationssteuern

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Liquidationssteuern zum letzten Halbjahresabschluss verweisen wir auf den Kommentar im Jahresbericht per 31.12.2022.

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

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

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

	30.06.2023		30.06.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung 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 basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,39%	1,00%	0,73%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	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.	n.a.	5,0%	n.a.	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%

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

	30.06.2023 in Mio. CHF	30.06.2022 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

	30.06.2023 in Mio. CHF	30.06.2022 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	50,6	32,5
> 5 Jahre	0,0	0,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Monte Carasso	Landparzelle Via Mundasc		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Bellinzona	Via Ghiringhelli 27 a, b	1967	45	13	15	14	3
	Via San Gottardo 47	1958	21	-	7	14	-
	Via San Gottardo 58 a,b, c	1962	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	20	7	7	-	6
Locarno	Via della Pace 20 a, b, c	1973	50	22	14	13	1
	Via in Selva 17	1965	-	-	-	-	-
	Via Nessi 38 a, b	1963	54	14	26	14	-
	Via Rovedo 15/Via Romerio 12	1972	49	21	15	13	-
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	-
Total Wohnbauten							
Bellinzona	Via San Gottardo 47	1958	21	-	7	14	-
Locarno	Via in Selva 17	1965	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gambarogno	Via Luserte 2, 4	1989	1	-	-	1	-
Lugano	Via Besso 42**	1895	-	-	-	-	-
Manno	Via Cantonale 27	1978	-	-	-	-	-
Rivera	Via Cantonale 24/Via Lagacci 8	1987	6	-	-	6	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gambarogno	Via Luserte 2, 4	1989	1	-	-	1	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

Kommerzielle Objekte	Autopläätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	34	34	2 254 826.94	2 300 000		3 070.20
			2 254 826.94	2 300 000		3 070.20
-	31	76	9 776 626.80	9 719 000	12,8	235 370.00
-	12	33	4 686 643.75	4 897 000	24,6	101 596.15
-	48	100	8 768 738.53	11 598 000	2,7	313 217.48
-	37	64	6 274 266.70	5 220 000	9,8	135 464.00
-	72	120	8 953 781.49	9 353 000	4,0	253 440.00
-	49	79	8 164 531.35	8 117 000	7,0	219 400.40
1	20	34	4 276 155.85	4 296 000	7,8	97 251.55
-	35	60	5 447 243.85	6 276 000	17,0	143 900.00
-	20	40	6 615 072.40	5 525 000	23,8	113 833.95
-	35	85	13 698 746.65	13 840 000	4,5	312 574.38
-	-	-	636 252.27	700 000	0,0	0.00
1	30	85	8 949 408.45	12 330 000	7,7	268 945.10
-	57	106	9 237 253.51	11 730 000	5,0	303 084.95
-	5	10	1 773 614.85	1 800 000	0,0	39 060.00
3	21	73	11 205 662.40	14 400 000	10,9	304 765.71
-	8	23	3 439 389.50	4 020 000	0,0	96 600.00
			111 903 388.35	123 821 000	8,7	2 938 503.67
-	12	33	4 686 643.75	4 897 000	24,6	101 596.15
-	-	-	636 252.27	700 000	0,0	0.00
			<i>5 322 896.02</i>	<i>5 597 000</i>	<i>24,6</i>	<i>101 596.15</i>
51	142	194	11 722 903.85	10 450 000	13,4	317 575.50
29	18	47	12 430 172.14	12 193 000	38,7	150 886.30
20	49	69	6 443 166.20	5 428 000	7,1	153 589.90
28	78	112	8 518 073.65	6 303 000	12,6	194 242.01
			39 114 315.84	34 374 000	18,4	816 293.71
51	142	194	11 722 903.85	10 450 000	13,4	317 575.50
			<i>11 722 903.85</i>	<i>10 450 000</i>	<i>13,4</i>	<i>317 575.50</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Gemischte Bauten							
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18**	1977	12	1	10	1	-
	Via San Gottardo 41	1962	35	25	-	10	-
	Viale Stazione 30	1955	14	1	7	6	-
Lugano	Via 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	8	1	3	4	-
Mendrisio	Via Franscini 10, 16/Via Brenni 4-11	1993	55	50	-	5	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
Total gemischte Bauten							
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	1977	12	1	10	1	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

** Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen des aktuellen Geschäftsjahres.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	22	35	5 846 001.45	5 528 000	3,8	127 185.65
2	-	37	6 071 370.25	6 681 000	8,8	156 364.00
11	18	43	6 763 135.25	7 005 000	9,0	169 751.70
6	39	66	7 262 528.80	9 020 000	2,4	211 373.50
9	34	77	11 616 890.62	12 690 000	15,4	259 433.95
5	12	38	8 115 640.20	8 298 000	0,4	208 107.03
6	23	37	8 747 158.33	8 306 000	4,3	180 596.61
31	102	188	26 509 774.45	23 980 000	15,8	565 058.49
2	30	49	8 311 955.12	8 133 000	4,0	187 635.05
			89 244 454.47	89 641 000	9,3	2 065 505.98
1	22	35	5 846 001.45	5 528 000	3,8	127 185.65
2	30	49	8 311 955.12	8 133 000	4,0	187 635.05
			<i>14 157 956.57</i>	<i>13 661 000</i>	<i>3,9</i>	<i>314 820.70</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	2 254 826.94	2 300 000		3 070.20
Total fertige Bauten (inkl. Land)	240 262 158.66	247 836 000	10,4	5 820 303.36
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	31 203 756.44	29 708 000	11,5	733 992.35
Wohnbauten	111 903 388.35	123 821 000	8,7	2 938 503.67
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	5 322 896.02	5 597 000	24,6	101 596.15
Kommerziell genutzte Liegenschaften	39 114 315.84	34 374 000	18,4	816 293.71
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	11 722 903.85	10 450 000	13,4	317 575.50
Gemischte Bauten	89 244 454.47	89 641 000	9,3	2 065 505.98
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	14 157 956.57	13 661 000	3,9	314 820.70
Total	242 516 985.60	250 136 000	10,4	5 823 373.56

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	(Teil-)Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2023
01.06.2022 - 25.04.2023	2,0%	15 000 000	-	-15 000 000	-
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	430 000	-	-430 000	-
08.11.2021 - 30.04.2023	0,6%	8 000 000	-	-8 000 000	-
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	90 000	-	-90 000	-
31.12.2021 - 31.07.2023	2,3%	10 000 000	5 000 000	-	15 000 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 390 000	-	-	2 390 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 500 000	-	-	2 500 000
30.06.2014 - 01.07.2024	1,9%	8 640 000	-	-	8 640 000
30.04.2023 - 24.04.2025	2,4%	-	8 000 000	-	8 000 000
25.04.2023 - 24.04.2026	2,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	640 000	-	-30 000	610 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	3 300 000	-	-	3 300 000
31.03.2017 - 31.03.2027	1,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
Total		65 990 000	28 000 000	-23 550 000	70 440 000

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

Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Bildnachweis

- Titelblatt: Via della Pace, Locarno: Pagani Real Estate SA
- In di Vign, Cresciano: Pagani Real Estate SA
- Via Ghiringhelli, Bellinzona: UBS Fund Management (Switzerland) AG
- Via Besso, Lugano: Pagani Real Estate SA

