

Geprüfter Jahresbericht

31. Dezember 2020



Residentia,

Anlagefonds nach schweizerischem
Recht der Kategorie „Immobilienfonds“

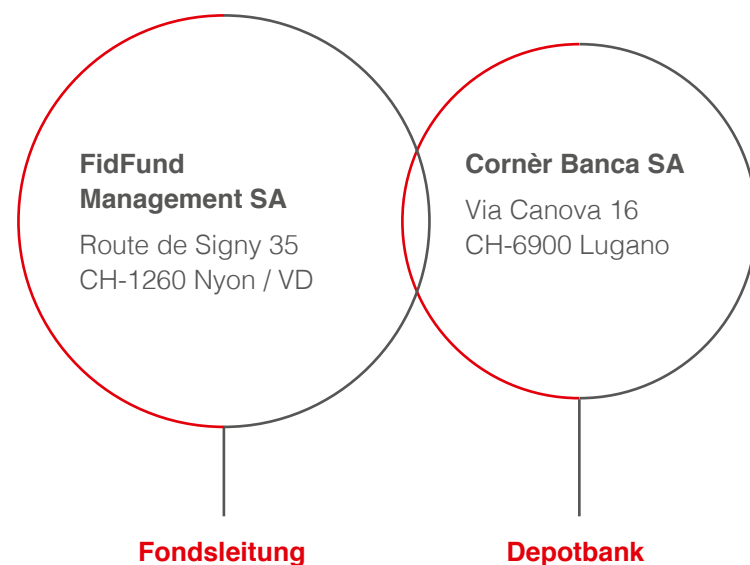
Residentia

+ RESIDENTIA ist gemäß dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie „Immobilienfonds“ (nachfolgend der „Fonds“ oder der „Immobilienfonds“). Der Fondsvertrag wurde von FidFund Management SA in der Eigenschaft als Fondsleitung mit Zustimmung von Cornèr Banca in der Eigenschaft als Depotbank erstellt und wurde der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers, FINMA) vorgelegt und von dieser erstmals am 20. März 2009 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger entsprechend den von ihm erworbenen Fondsanteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Bestimmungen des Fondsvertrags selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank ist im Rahmen der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben Vertragspartei des Fondsvertrags.

Gemäß dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung berechtigt, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu bilden, aufzuheben oder zusammenzulegen [Schweiz: vereinigen].

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.



Dieses Dokument ist eine Übersetzung der französischen Version. In Zweifelsfällen ist die französische Version massgebend.

FidFund Management SA

Verwaltungsrat

Yves de Montmollin
Olivier Vollenweider
Jean-François Abadie
Yves de Coulon
Philippe Bens

Präsident
Vizepräsident
Mitglied
Mitglied
Mitglied

Fondsleitung

Selda Karaca
Christophe Audousset
Lionel Bauer

Generaldirektorin
Vizedirektor
Vizedirektor

Anlageausschuss

Lorenzo Orsi
Claudio Genasci

(ohne Entscheidungsbefugnis)

Diplom-Architekt ETHZ und Mitglied von REG A, SIA, OTIA und ASIAT
Mitglied der Geschäftsleitung, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

Berater des Anlageausschusses

Matteo Pagani

(ohne Entscheidungsbefugnis)

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano

Schätzungsexperten

Omar Antonelli
Mirko Fasola
Fabio Guerra

Diplom-Architekt STS OTIA, Lugano
Techniker HF, Lugano
MRICS, MSc Real Estate CUREM, Dipl. Arch. EPFL Lausanne

Gebäudeverwaltung

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano
Multiresidenza SA, Muralto

Depotbank

Cornèr Banca SA, Lugano

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

KPMG SA - Esplanade de Pont-Rouge 6, 1211 Genève

Promotoren

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

Residentia ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds.



Dieser Fonds legt ausschließlich an in:

- 🏠 Immobilienwerte in der Südschweiz (Tessin, Grisons);
- 🏠 Wohnhäuser und Bauten mit gemischter Nutzung;
- 🏠 und in geringerem Umfang in Gebäude, die ausschließlich oder vorwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, einschließlich Industrie- und Hotelleriegebäude.

Das Anlageziel des Fonds besteht in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge durch den Aufbau eines wertbeständigen, dynamisch verwalteten Immobilienportfolios.

Bericht des Anlageberaters

2020 war sicherlich das bedeutendste und anspruchsvollste aller Jahre, nicht nur für den Residentia Fonds, sondern für uns alle. Wir standen in wirtschaftlicher, struktureller und emotionaler Hinsicht vor vielen Herausforderungen und unbekanntem Faktoren, die es zu meistern galt.

Die Pandemie prägte zwangsläufig die in den letzten zwölf Monaten erzielten Ergebnisse. Obwohl das Tessin anlässlich der ersten Welle hart getroffen wurde und im Jahresverlauf den Entwicklungen im benachbarten Italien ausgesetzt war, reagierte unser Kanton konsequent und proaktiv und hob sich auf nationaler Ebene häufig mit besonders zutreffenden Lösungen und Konzepten ab.

Auf der Ebene der Liegenschaften wurden bei der ersten Welle mehr Anträge auf Stundung oder Kürzung der Mieten verzeichnet als bei der zweiten. Dies gilt auch für die Zahl der bislang verzeichneten Konkurse, die bei nahezu null liegt, zumindest in Bezug auf den Residentia Fonds. Schnelle staatliche Maßnahmen und Unterstützung für alle Berufsgruppen ermöglichten es, eine dramatische Situation zu bewältigen.

Wie bereits im Halbjahresbericht dargestellt, begrenzen sich die Auswirkungen der gewerblich genutzten Liegenschaften auf das Gesamtportfolio von Residentia auf etwa 25 % der Gesamteinnahmen. Davon ist ein wesentlicher Teil mit Aktivitäten verbunden, die letztlich doch von der Lage und der Grenzschließung (Lebensmittelhandel und Apotheken) profitieren konnten. Auf makroökonomischer Ebene versuchte

der Residentia Fonds, den Gewerbetreibenden zu helfen, die am meisten unter der Pandemie litten.

Eventuelle Probleme wurden mit jedem einzelnen Mieter individuell über Schuldenerlasse oder Mietkürzungen gelöst. Dieser Beitrag, der zur Aufrechterhaltung vieler Aktivitäten erforderlich war, der Gemeinschaft geschuldet wurde und indirekt auch die Rentabilität des Fonds unterstützte, belastete die Bilanz zum Jahresende. Absolut gesehen stieg der Aufwand für die Immobilien am steilsten. Diese Erhöhung ist vor allem auf die Verluste aus Leerständen zurückzuführen, die von 88.136 CHF per Ende 2019 auf 369.161 CHF im Berichtsjahr schnellten. Der Großteil davon (über CHF 250.000 CHF) ist auf Zugeständnisse an Gewerbetreibenden zurückzuführen, die Zwangsschließungen (Bar, Restaurants) oder erheblichen Umsatzeinbrüchen (Physiotherapeuten, Sportanlagen und Fitness) gegenüberstanden.

In den ersten Monaten des Jahres 2021 blieb die Situation nahezu stabil, die Aktivitäten waren eingestellt oder zum Teil reduziert; doch, wie bereits erwähnt, ist die Anzahl der bislang erhaltenen Anträge eindeutig niedriger als anlässlich der ersten Welle. Aus diesem Grund dürften im laufenden Jahr, sofern es die Pandemie und die Impfkampagnen erlauben, insgesamt weniger Verluste zu erwarten sein als 2020.

Die Pandemie wirkte sich im Jahresverlauf auch auf andere Aspekte und Aktivitäten des Fonds aus. Besonders betroffen waren die Aufgaben im Zusammenhang mit dem Umzug und der Mobilität der damit verbundenen Personen. Der Fonds verzeichnete einen deutlichen Anstieg der

Bericht des Anlageberaters

Leerstandsquote auf 15 % (gegenüber 10 % im Vorjahr), von dem jedoch der oben dargelegte hohe Mietzinsausfall von 370.000 CHF abzuziehen ist, was die Berechnung der Leerstandsquote beeinflusst. Ohne diese Verluste würde die durchschnittliche Quote bei 12 % liegen. Auf diese Quote wirkten sich auch einige Liegenschaften aus, etwa Via Ghiringhelli 18, wo wir einzelne Wohnungen verkaufen, Via dei Faggi in Pazzallo und Via Mundasc in Montecarasso, die wir infolge geschickter Verhandlungen in den ersten Monaten 2021 veräußerten, Via Besso in Lugano, wo ein technisches Problem den Mieter, der einen Vertrag über 830 m² abgeschlossen hatte, am Umziehen hinderte, und Via Ghiringhelli 27 wo wir jetzt die leerstehenden Wohnungen aktiver und aggressiver vermarkten. Berücksichtigt man also auch den Abgang von Pazzallo und Montecarasso, liegt die Leerstandsquote bei 11,7 % und nicht weit von den 10 % im Vorjahr.

Das Nettoergebnis ist zweifellos das höchste, das der Residentia Fonds je verbucht hat. Der Fonds erhöhte seine Einnahmen um 10 %. Obwohl die Kosten vor allem im Zusammenhang mit der Pandemie ebenfalls stiegen (um ca. 6 %), betrug der Nettoertrag des Geschäftsjahrs 4,77 Mio. CHF. Das entspricht einem Plus von mehr als 15 % gegenüber dem Vorjahr (4,13 Mio. CHF). In Anbetracht der Bedingungen, unter denen wir alle litten, ist dieses Ergebnis sehr erfreulich und bezeugt, dass der Fonds auch missliche Umstände erfolgreich meistern kann.

Als Beweis für den Einfallsreichtum und die Proaktivität im Portfoliomanagement hat das Team von Residentia zum Jahreswechsel 2020/2021 eine Reihe sehr wichtiger Transaktionen für den Fonds abgeschlossen.

Im Dezember wurde die Liegenschaft in Vacallo zu 15 Mio. CHF mit einem hohen Bruttogewinn von ca. 1,5 Mio. CHF verkauft. Parallel zu diesem Verkauf hat Residentia den Betrag sofort für den Kauf einer gleichwertigen Immobilie für CHF 13,3 Mio. in Locarno, Via della Pace 20, reinvestiert. Das Gebäude, das in der ersten Hälfte der 1970er Jahre errichtet wurde, umfasst 50 Wohnungen verschiedener Typen (1,5 Zimmer bis 5,5 Zimmer) und 37 Parkplätzen (innen und aussen). Abgesehen von einer ausgezeichneten Lage bietet das Objekt einen guten allgemeinen Unterhaltszustand und wird jährliche Bruttoeinnahmen von ca. CHF 670'000 garantieren, was bei einem Kaufpreis von CHF 13.3 Mio. eine ausgezeichnete Rendite von 5 % darstellt. Diese Einnahmen dürften die entgangenen Erlöse in Vacallo reichlich ausgleichen, die aufgrund eines immer höheren Leerstands bereits unter 600.000 CHF lagen, eine Entwicklung, die eine schwere Belastung im südlichsten Teil des Kantons darstellt.

Ende 2020 wurden mehrere Immobilientransaktionen abgeschlossen, die in den ersten Monaten 2021 konkretisiert wurden. Die Liegenschaften in Montecarasso und Pazzallo wurden zu insgesamt 37,93 Mio. CHF veräußert. Mit diesen Geschäften konnte ein Bruttogewinn von rund 1 Mio. CHF erzielt werden, der im Geschäftsjahr 2021 verbucht wird. Der Verkauf ermöglicht es dem Fonds, zwei Immobilien zu liquidieren, die eine hohe Leerstandsquote aufwiesen und keine strategische Bedeutung mehr für das Gesamtportfolio hatten. Die Verkaufserlöse werden teilweise in zwei bereits erworbene Objekte im Wert von ca. 10 Mio. CHF reinvestiert. Diese Transaktionen führen zu einem Rückgang der Verschuldung auf ca. 21 %. So kann der Fonds leichter

die Chancen ergreifen, die sich aufgrund der Pandemie am Immobilienmarkt ergeben. Diese Dynamik ermöglicht es ihm, auch die härtesten Zeiten zu bewältigen und künftige Gelegenheiten schnell zu ergreifen. Die Tatsache, dass Residentia in einer Zeit wie der heutigen Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften erzielt, zeigt, wie gut seine bisher auf Zukaufsebene verfolgte Politik ist.

Ebenfalls zu melden sind die Veräußerung der drei verbleibenden Wohnungen in der Via in Selva in Locarno mit einem Bruttogewinn von 200.000 CHF und der Verkauf in der Via Ghiringhelli 18 von drei der vier Attikawohnungen mit einem Bruttogewinn von ca. 150.000 CHF.

Was die wichtigsten Immobilienaktivitäten von Residentia betrifft, so ist hervorzuheben, dass das Projekt in der Via Brenni in Mendrisio fast abgeschlossen ist. Auch die 49 Studentenwohnungen fanden trotz des vorgezogenen Anfangs des Semesters und der Problematik des E-Learnings erfreulichen Anklang. Wir sind zuversichtlich, dass wir zu Beginn des nächsten Universitätssemesters die neue Struktur vollständig vermieten und so zusätzliche Mieteinnahmen von ca. 325.000 CHF erzielen können. Abgesehen von der Liegenschaft in der Via Brenni leidet auch die Via Besso in Lugano unter den Einschränkungen der Geschäfte in der Schweiz, obwohl der Bau abgeschlossen ist. 2020 war sicherlich nicht das günstigste Jahr, um neue gewerbliche Mieter zu finden. Auch für diese Liegenschaft besteht eine Mietreserve von 300.000 CHF. Derzeit laufen Verhandlungen, die hoffentlich bald erfolgreich abgeschlossen werden, sobald sich die sanitäre Krise beruhigt hat.

2021 ist in Wirklichkeit ein historisches Jahr für Residentia.

Nach einer mehr als zehnjährigen erfolgreichen und ausgezeichneten Zusammenarbeit mit Fidfund Management und der Banca Dello Stato del Cantone Ticino übernahm die UBS Fund Management AG Anfang Februar 2021 die Leitung und Verwaltung des Fonds. Diese Entscheidung soll dem Fonds die Solidität und Dynamik verleihen, die er für seine künftige Entwicklung braucht. Das Team von Residentia, das den Fonds seit der Gründung betreut, bringt als Dienstleister weiterhin seine umfassende Kenntnis des Tessiner Marktes ein.

Mit der Ankunft von UBS wurde auch die früheren Immobilienverwaltungen durch Livit SA ersetzt. UBS folgt der Corner Bank AG als Depotbank nach. Wüest & Partner AG wurde mit der Bewertung der meisten Immobilien im Portfolio beauftragt. Der andere Bewertungsansatz der neuen Bewerter wirkte sich am stärksten auf die Gewinn- und Verlustrechnung des Fonds aus und führte zusammen mit der Gesundheitskrise, unter der das gesamte Land litt, zu einer deutlichen Änderung des Ansatzes der vorwiegend gewerblichen Liegenschaften des Residentia Fonds in der Bilanz. Die unterschiedlichen Bewertungskennzahlen und vor allem die hohe Ungewissheit betreffend die Aktivität in den verschiedenen Objekten ergaben einen begrenzten Rückgang (< 2 %) des gesamten Immobilienbestands von Residentia. Diese Abgänge spiegeln sich in dem nicht realisierten Verlust von 3,7 Mio. CHF im letzten Geschäftsjahr wider.

Bericht des Anlageberaters

Die geplante Dividende von 3,00 CHF, die die höchste der letzten Jahre ist sowie der niedrige Ausschüttungskoeffizient, der die Bildung wertvoller Rücklagen für die nächsten sechs Monate ermöglicht, stellen sprechende Beweise für die erfolgreiche Verwaltung des Fonds dar.

Wir sind sicher, dass die neue Unternehmens- und Organisationsstruktur des Residentia Fonds seinen Investoren neue Chancen und Erfolge bieten wird.

Schliesslich möchten wir die Gelegenheit ergreifen, denjenigen zu danken, die bisher mit uns zusammengearbeitet und es dem Fonds ermöglicht haben, die herausragende wirtschaftliche Bedeutung zu erlangen, die uns der gesamte Kanton zuspricht: Fidfund Management Sa, Banca dello Stato del Cantone Ticino, Corner Banca SA, die Immobilienverwaltungen Comafim SA, Multiresidenta SA, Assofide SA, Privera SA und die Sachverständigen Omar Antonelli und Mirko Fasola.

Grundsätze der Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert am Ende des Rechnungsjahres sowie für jede Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken ermittelt.

Die Fondsleitung lässt den Verkehrswert der Immobilien, die dem Immobilienfonds gehören, von unabhängigen Schätzungsexperten am Ende eines jeden Geschäftsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen prüfen. Zu diesem Zweck beauftragt die Fondsleitung, mit Genehmigung der Überwachungsbehörde, mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Inspektion der Gebäude durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre durchzuführen. Beim Kauf/Verkauf von Gebäuden muss die Fondsleitung diese vorab schätzen lassen. Bei Verkäufen wird keine neue Schätzung verlangt, wenn die letzte Schätzung nicht mehr als drei Monate zurückliegt und sich die Bedingungen nicht erheblich geändert haben.

Die im Bau befindlichen Gebäude werden in der Vermögensrechnung zu ihrem Verkehrswert ausgewiesen.

An einer Börse notierte oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Tageskurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der zum Zeitpunkt der Schätzung bei einem sorgfältigen Verkauf erzielt würde. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wendet die Fondsleitung in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden zum Rückzahlungspreis und/oder zum Nettoinventarwert bewertet. Werden sie ordnungsgemäß an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen

stehenden Markt gehandelt, kann die Fondsleitung sie gemäß dem vorstehenden Absatz bewerten.

Der Wert von kurzfristige Effekten mit fester Verzinsung (Geldmarktinstrumente), die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen an die neuen Marktrenditen angepasst. Dabei bezieht man sich bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Betrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst. Die Gebäude werden für den Immobilienfonds gemäß der aktuellen Richtlinie der SFAMA über Immobilienfonds bewertet.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Grundsatz der effektiven Kosten. In Bau befindliche Gebäude müssen zum Verkehrswert bewertet werden. Diese Bewertung wird einer jährlichen Wertminderungsprüfung unterzogen.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um etwaige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die Steuern einer eventuellen Liquidation dieses Fonds, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Der Betrag wird auf CHF 0,05 gerundet.

Bewertungsmodell DCF

Die Schätzungsexperten arbeiten mit dem DCF-Modell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien der TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) und der RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) ebenso berücksichtigt wie die des IVSC (International Valuation Standards Committee), die SVS (Swiss Valuation Standards), die Leitlinien des SEK/SVIT, des SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) und der CEI (chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

„Der Marktpreis oder Fair Value ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Gebäude – bei einer normalen Transaktion, bei der beide Parteien hinreichend informiert waren sowie umsichtig und ohne Zwänge handelten, und nachdem die Immobilie in üblicher Form auf dem Markt angeboten wurde – zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung zwischen einem einwilligenden Käufer und einem einwilligenden Verkäufer veräußert werden sollte.“

Im Marktpreis sind weder die Finanzierungskosten von Transaktionen, Rückstellungen, Steuern und Kosten für Eigentümerwechsel, noch Steuern auf Immobiliengewinne enthalten. Allerdings werden die Immobiliensteuern bei der Bewertung berücksichtigt.

Die **Discounted-Cashflow**-Methode ergibt einen Ertragswert, der auf den künftigen Einnahmen und Ausgaben basiert. Sie berücksichtigt die Prognosen

der potenziellen künftigen Geldflüsse (Cashflow) in Verbindung mit der Vermietung und Nutzung der Immobilie.

Die jährlichen Bruttoeinnahmen (Nettomieten) werden auf der Grundlage der aktuellen Einnahmen und künftiger Marktpotenziale definiert. Auch eventuelle Mindereinnahmen aufgrund des Leerstandrisikos werden berücksichtigt. Ferner werden die nicht umwälzbaren Betriebskosten sowie die Kosten für Instandhaltung und Renovierung abgezogen.

Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Netto-Cashflows des elften Jahres und der Berücksichtigung außerordentlicher künftiger nicht umwälzbarer Instandhaltungen. → Bei der Kapitalisierung werden die Lage, die Nutzung und der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem bestimmten Zeitpunkt berücksichtigt. Die zyklischen Renovierungskosten nach Ablauf von zehn Jahren werden in Prozent des Gebäudewerts berechnet, korrigiert um die Teuerung (CapEx).

Mieteinnahmen: Die berücksichtigten Mieteinnahmen basieren auf den Angaben der Eigentümer oder der Verwaltung. Das Berechnungsmodell berücksichtigt nicht die Differenz zwischen den Mietbedingungen in Verbindung mit den Hypothekenzinsen, dagegen aber indexierte Verträge. → Beim Bewertungsmodell basiert die vorgesehene Entwicklung der Mieteinnahmen, abgesehen von der Berücksichtigung der aktuellen Mieten, auf den Möglichkeiten, die das Mietrecht bietet, wobei von Maximalmarktbedingungen ausgegangen wird.

Marktpotenziale: Das Marktpotenzial basiert auf den Mieten des Markts, die sich nach Lage, Objektart, Mietfläche, Anzahl der Zimmer, dem Ausbau, den Anschlüssen und sonstigen Elementen richten. Die Bewertung wird überprüft und gegebenenfalls von den Marktspezialisten an das Objekt angepasst.

Rechtsrahmen für die Bewertung der Mieteinnahmen: Die Bewertungen unterliegen den Änderungen des IPC-Index für die nächsten zehn Jahre. Bei den Wohngebäuden wird der Preisanstieg bei der Entwicklung der Mieten berücksichtigt. Bei Verträgen, die Geschäfts- oder Verwaltungsobjekte betreffen, wird eine Indexierung gemäß den vertraglichen Bestimmungen berücksichtigt.

Die Bewertung der Potenziale erfolgt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Mietrechts und der Marktbedingungen.

Mietflächen: Die Flächenangaben basieren auf den von den Régiebetrieben vorgelegten Angaben. Wir gehen davon aus, dass die Flächeninformationen den Vorgaben der geltenden Normen entsprechen. Sollten die Flächen ausnahmsweise auf der Grundlage von Plänen berechnet werden, dann sind in diesem Fall die Nettonutzflächen maßgebend.

Ausgaben für Instandhaltung und Renovierung: Diese Ausgaben umfassen alle Arbeiten wie etwa Reparaturen, die nicht auf die Mieter übertragen werden können. Der Begriff Renovierung umfasst außerordentliche Investitionen wie etwa Renovierungsarbeiten oder Verbesserungen im Gebäude usw. Der Anteil dieser Kosten, der einer Erhöhung des Werts der Immobilie entspricht, wird im Jahresabschluss ausgewiesen und kann in bestimmten Grenzen auf die Mieten umgewälzt werden.

Der Verkehrswert eines jeden Gebäudes entspricht dem Preis, der bei einem normalen Geschäftsfluss und unter der Annahme eines angemessenen Kauf- und Verkaufsverhaltens erzielbar ist. Hin und wieder werden, insbesondere beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie des Fonds, etwaige sich bietende Gelegenheiten im Interesse des Fonds ausgenutzt. Hieraus können sich Abweichungen gegenüber den geschätzten Beträgen ergeben.

Kapitalisierungssatz zum 31. Dezember 2020
Der Kapitalisierungssatz liegt bei 3.65%.
(Durchschnitt 10-Jahres-Swap-Rate der vier letzten Jahre: 1.50%; Illiquiditätsquote: 1.15%; Teuerungsrate: 1.00%)
Die Diskont-Sätze variieren zwischen 3.10% (Minimum) und 4.75% (Maximum) mit einem gewichteten Durchschnitt von 3.88%.

Angaben zu den Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 07.12.2020 haben FidFund Management SA, in der Eigenschaft als Fondsleitung (die „Leitung“), und Cornèr Banca SA, in der Eigenschaft als Depotbank (die „Depotbank“), die Anleger über folgende Änderungen am Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag des Fonds Residentia (der „Fonds“) informiert:

Wechsel der Fondsleitung und der Depotbank:

Die Aufgaben der FidFund Management SA, Nyon, als Fondsleitung sollen auf UBS Fund Management (Switzerland), Basel, und die Aufgaben der Cornèr Banca SA, Lugano, als Depotbank auf UBS Switzerland AG, Zürich, übertragen werden.

Sofern die FINMA dies genehmigt, wird der Wechsel der Fondsleitung und der Depotbank zum 1. Februar 2021 wirksam.

Dieser Wechsel ist für die Anleger mit keinen Kosten verbunden.

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag wird entsprechend angepasst und aktualisiert. Aufgrund dieser Änderungen wird Deutsch zur Sprache des Fonds.

1. Änderungen am Verkaufsprospekt

a) Änderung bezüglich der Anlageziele (1.2.1)

Es wird nunmehr darauf hingewiesen, dass das Anlageziel des Fonds im wesentlichen darin besteht, das Kapital langfristig zu erhalten und angemessene Erträge zu verteilen. Alle sonstigen zuvor in diesem Teil enthaltenen Informationen wurden gestrichen.

b) Änderung bezüglich der Anlagepolitik (1.2.2)

Es wurde hinzugefügt, dass der Immobilienfonds Immobilien in direktem Besitz hält und dass es sich bei mindestens zwei Dritteln dieser Immobilien um Wohnimmobilien oder Immobilien mit gemischter Nutzung handelt.

Außerdem wurden alle Informationen gestrichen, die genehmigte Anlagen, Anlagebeschränkungen und Immobilientransaktionen mit nahe stehenden Personen betreffen.

c) Änderungen bezüglich wesentlicher Risiken (1.2.3)

Dieser Teil lautet nunmehr wie folgt: *„Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in seiner Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung, in Änderungen des Schweizer Immobilienmarktes sowie in Liquiditätsverknappung, Zinsentwicklung, Umweltrisiken, Wettbewerb und Preisfestlegung.*

Management des Liquiditätsrisikos / Angaben zum Liquiditätsmanagementprozess

Gemäß den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrags kann der Anleger seinen Anteil zum Ende eines jeden Geschäftsjahres unter Beachtung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen. Die Fondsleitung identifiziert, überwacht und erläutert dementsprechend die Liquiditätsrisiken

der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen bzw. die Verringerung des Nettovermögens. Mit den verwendeten Instrumenten und Modellen können verschiedene Szenarien analysiert und Stresstests vorgenommen werden.“

d) Änderung bezüglich der Nutzung derivativer Finanzinstrumente (1.3)

Es wird nunmehr darauf hingewiesen, dass die Fondsleitung keine derivativen Finanzinstrumente nutzt. Der Teil wurde dementsprechend geändert.

e) Änderung bezüglich des klassischen Anlegerprofils (1.4)

Der Immobilienfonds ist für Anleger mit einem **langfristigen** Anlagehorizont geeignet, die Erträge erzielen möchten und eine mittlere Risikobereitschaft aufweisen. Das wesentliche Ziel besteht im Erhalt des mit den Anteilen verbundenen Kapitals sowie in einem teilweisen Schutz vor Inflation.

f) Änderung bezüglich der für den Immobilienfonds relevanten Steuervorschriften (1.5)

Folgender Absatz wurde hinzugefügt: *„Im Ausland erzielte Einkünfte und Kapitalerträge können ggf. den im Anlageland geltenden Quellensteuern unterliegen. Soweit möglich beantragt die Fondsleitung bei solchen Steuern mit Berufung auf Doppelbesteuerungs- oder spezifische sonstige Abkommen die Rückzahlung zugunsten der in der Schweiz ansässigen Anleger.“*

g) Änderung bezüglich der allgemeinen Angaben zur Fondsleitung (2.1)

UBS Fund Management (Switzerland) AG übernimmt ab 1. Februar 2021 die Fondsleitung. Sämtliche Angaben zu FidFund Management SA wurden daher gestrichen und durch Angaben zu

UBS Fund Management (Switzerland) AG ersetzt.

h) Änderung bezüglich der Delegation von Teilaufgaben (2.2)

Die Immobilienverwaltung und die technische Instandhaltung der Gebäude werden künftig der Livit SA, Zurich S.A. übertragen. Diese Verwaltungsgesellschaft zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Immobiliensektor aus. Die genauen Bedingungen der Ausführung des Mandats regelt ein zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und der vorgenannten Immobilienverwaltung geschlossener Immobilienverwaltungsvertrag.

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano, und Banca dello Stato del Cantone Ticino sind nicht länger Co-Promotoren des Fonds.

Pagani REAL ESTATE SA, Lugano, übt bestimmte unterstützende Aufgaben im Rahmen des Portfoliomanagements aus (unterstützende Tätigkeiten wie etwa Bewertungen, Due-Diligence-Prüfungen, Kommunikationsaufgaben, aber keine Tätigkeiten im Bereich der Anlageentscheidung) sowie bestimmte unterstützende Aufgaben im Rahmen des Asset Managements (Immobilienmanagement in Verbindung mit der Immobilienverwaltung).

Die genaue Ausführung der teilweisen Aufgaben regelt ein zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und Pagani REAL ESTATE SA geschlossener Vertrag.

i) Änderung bezüglich der Ausübung von Gesellschafter- oder Gläubigerrechten (2.3)

Es wurde hinzugefügt, dass die Fondsleitung Berater für Stimmrechtsvertretung oder sonstige Dritte im Rahmen der Ausübung der mit ihrer Eigenschaft als Gesellschaft und Gläubiger

Angaben zu den Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

verbundenen Rechte heranziehen kann.

j) Änderung bezüglich der Angaben zur Depotbank (3)

Sämtliche Angaben zu Cornèr Banca SA wurden gestrichen und durch Angaben zu UBS Switzerland AG ersetzt, die ab 1. Februar 2021 die neue Depotbank sein wird.

k) Änderungen bezüglich der Angaben zu Dritten (4)

Folgende Angaben wurden geändert:

- **4.1:** Zahlstellen sind nunmehr UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, und deren Niederlassungen in der Schweiz;

- **4.2:** Die Prüfgesellschaft KPMG SA wurde ersetzt durch Ernst & Young SA in Basel;

- **4.3:** Schätzungsexperten sind nunmehr Andreas Bleisch, Dr. rer. pol., dipl. Ing. ETH, Fabio Guerra, dipl. Arch. EPFL Lausanne, Pascal Marazzide Lima, dipl. Arch. ETH. Diese Experten sind Mitarbeiter der Wüest Partner SA, Bleicherweg 5, 8001 Zürich. Wüest Partner SA ist eine Gesellschaft, die über eine langjährige Erfahrung im Bereich Immobilienschätzung verfügt und die Märkte kennt. Die genauen Bedingungen der Ausführung des Mandats regelt ein zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und jedem Schätzungsexperten geschlossener Vertrag.

l) Änderungen bezüglich der sonstigen Angaben (5.1)

Der Hinweis, dass der Anleger nicht berechtigt ist, die Aushändigung eines Anteilsscheins zu verlangen, wurde gestrichen.

Der Absatz über den Ausgangswert eines Anteils wurde ebenfalls gestrichen.

Der Teil „Ertragsverwendung“ lautet nunmehr wie folgt: „Grundsätzlich wird der Nettoertrag ohne Gebühren innerhalb von vier Monaten nach Ende

des Geschäftsjahres an die Anleger ausgeschüttet. In der Regel werden die Kapitalerträge nicht ausgeschüttet, sondern verbleiben im Fonds, wo sie wieder angelegt werden.“

m) Änderung bezüglich der Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie für deren Handel (5.2)

Es wird nunmehr darauf hingewiesen, dass Ausgabe- und Rückkaufkurs auf CHF 0,01 gerundet werden, statt auf 0,05 CHF wie bisher.

n) Änderungen bezüglich der Vergütungen und Nebenkosten (5.3)

Ein neuer Teil 5.3.2 mit der Überschrift „Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrags oder aus dem Verkauf von Anlagen erwachsen (Auszug aus § 17 und § 18)“ wurde eingefügt, der wie folgt lautet:

Zuschlag zum Nettoinventarwert: maximal 5 %
Abzug vom Nettoinventarwert: maximal 5 %

Die Nebenkosten gehen nunmehr zu Lasten der Anleger, fließen aber dem Fonds zu.

o) Änderungen bezüglich der Zahlung von Rückvergütungen und der Gewährung von Rabatten (5.3.4)

Es wird nunmehr darauf hingewiesen, dass die Fondsleitung und deren Beauftragte keine Rückvergütungen an Dritte als Entschädigung für den Vertrieb von Anteilen des Immobilienfonds in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können den Anlegern auf Anfrage direkt Rabatte gewähren. Der Teil wurde dementsprechend geändert.

p) Änderung des Publikationsorgans

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel

der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung der Immobilienfonds erfolgen die Veröffentlichung durch die Fondsleitung und auf der Internetplattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

q) Änderungen bezüglich der Verkaufsbeschränkungen (5.6)

Es wird nunmehr darauf hingewiesen, dass eine Vertriebsgenehmigung für folgende Länder vorliegt: Der Immobilienfonds ist berechtigt, Anteile in Liechtenstein öffentlich zu vertreiben. Die Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, Städtle 44, FL-9490 Vaduz, ist Zahlstelle in Liechtenstein.

r) Änderung der ausführlichen Bestimmungen (5.7)

Ein neuer Teil „Ausführliche Bestimmungen“ wurde eingefügt. Er lautet wie folgt: „Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds, wie etwa die Bewertung des Fondsvermögens, die Nennung sämtlicher Vergütungen und Nebenkosten, die zulasten des Anlegers und des Fonds gehen, sowie die Ergebnisverwendung werden im Fondsvertrag genau ausgeführt.“

2. Änderungen am Fondsvertrag

a) Änderungen in Bezug auf die Fondsleitung und die Depotbank des Fonds (§1)

Die bisherige Fondsleitung FidFund Management SA, Nyon, wird mit Wirkung ab 1. Februar 2021 durch UBS Fund Management (Switzerland) AG ersetzt, sofern die FINMA dies genehmigt.

Die bisherige Depotbank des Fonds Cornèr Banca SA, Lugano, wird mit Wirkung ab 1. Februar 2021 durch UBS Switzerland AG, Zürich, ersetzt, sofern die FINMA dies genehmigt.

b) Änderung in Bezug auf die Fondsleitung (§3)

Der letzte Absatz von Punkt 3, der das Schließen von Vereinbarungen über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Behörden vorsieht, wird gestrichen.

c) Änderung bezüglich der ordentlichen oder vorzeitigen Rückzahlung (§5 Ziff. 5)

Es wird nunmehr darauf hingewiesen, dass die ordentliche oder vorzeitige Rückzahlung innerhalb von **drei Monaten** nach Ende des Geschäftsjahres erfolgt (und nicht zwei Monate nach dessen Ende wie bisher).

d) Änderung der Anlagepolitik (§8)

Folgendes wird ergänzt:

„Die Immobilien des Fonds Residentia sind in direktem Besitz. Die Immobilien sind im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung mit dem Vermerk eingetragen, dass sie zum Immobilienfonds gehören.

Bei mindestens zwei Dritteln dieser Immobilienwerte handelt es sich um Wohnimmobilien oder Immobilien mit gemischter Nutzung.

Die normale Eigentümergemeinschaft der Immobilien ist erlaubt, sofern die Fondsleitung einen wesentlichen Einfluss ausüben kann, d. h. die Mehrheit der Eigentumsanteile und der Stimmen hält.

In §8 Ziff. 2 wurde die Liste der im Immobilienfonds erlaubten Anlagen geändert. Dies sind die wichtigsten Änderungen:

- Wegfall der letzten beiden Absätze unter Buchstabe a) betreffend die Eigentümergemeinschaft von Immobilien und die Definition von Immobilie.

- Wegfall von Absatz e): „*derivative Finanzinstrumente ausschliesslich im Sinne von §12 des vorliegenden Vertrags.*“

Angaben zu den Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Wegfall von §8 Ziff. 5: Wegfall des Absatzes, in dem es darum geht, dass derivative Finanzinstrumente dem Kontrahentenrisiko ausgesetzt sind.

e) Änderung bezüglich der Nutzung derivativer Finanzinstrumente (§12)

Es wird nunmehr darauf hingewiesen, dass die Fondsleitung keine derivativen Finanzinstrumente nutzt. Der Teil wurde dementsprechend geändert.

f) Änderung bezüglich der Verpfändung von Immobilien (§14)

In § 14 Ziff. 2 wird der zweite Absatz gestrichen, in dem eine Ausnahme in Bezug auf das Pfandrecht auf Gebäude für einen Übergangszeitraum bis zum 28. Februar 2018 vorgesehen ist, da dieser Zeitraum zwischenzeitlich abgelaufen ist und die Ausnahme nicht mehr gilt.

g) Änderung bezüglich der Berechnung des Nettoinventarwerts und der Heranziehung von Schätzungsexperten (§16)

In §16 Ziff. 2 wurde der Hinweis auf die Ernennung mindestens einer juristischen Person als unabhängige Schätzungsexpertin gestrichen.

In §16 Ziff. 8 heisst es nunmehr: „Die Bewertung der im Bau befindlichen Immobilien erfolgt nach dem Grundsatz des Verkehrswerts. Am Ende des Geschäftsjahres lässt die Fondsleitung die im Bau befindlichen Immobilien, die jeweils zum Verkehrswert gebucht werden, schätzen.“

Außerdem heisst es nunmehr in §16 Ziff. 9, dass bei der Berechnung des Nettoinventarwerts eines Anteils auf 0,01 CHF gerundet wird (statt auf 0,05 CHF wie bisher).

h) Änderung bezüglich der Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Anlegers (§18)

Ein dritter Absatz wurde hinzugefügt, in dem es um die Nebenkosten geht, die dem Immobilienfonds durchschnittlich beim Verkauf des Anteils entstehen und von der Fondsleitung bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zu Gunsten des Fondsvermögens erhoben werden.

i) Änderung bezüglich der Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (§19)

Der gesamte Teil wurde geändert, insbesondere folgende Absätze:

- **Ziff. 1:** Die Fondsleitung stellt dem Immobilienfonds für die Leitung des Immobilienfonds und seiner Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für die Ausführung sämtlicher Aufgaben der Depotbank quartalsweise eine Pauschalgebühr in Rechnung. Diese Pauschalgebühr wird auf der Grundlage des Durchschnittsvermögens des Fonds berechnet und beläuft sich auf bis zu 1 % jährlich. Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungsgebühr ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

- **Ziff. 2:** Allerdings beinhaltet die pauschale Verwaltungsgebühr nicht folgende Vergütungen und Nebenkosten, die dem Fondsvermögen zusätzlich belastet werden:

Darüber hinaus kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Absatz 2 KKV das Fondsvermögen mit bestimmten Nebenkosten belasten.

- **Ziff. 5:** Die Fondsleitung und ihre Beauftragten zahlen keine Rückvergütungen, um den Vertrieb von Anteilen des Immobilienfonds zu vergüten. Dagegen können sie entsprechend den Bestimmungen des Verkaufsprospekts Rabatte

gewähren, um die auf die Anleger entfallenden und dem Fonds belasteten Gebühren und Kosten zu verringern.

- **Ziff. 6:** Die Verwaltungsgebühr des Zielfonds, in den das Vermögen des Immobilienfonds angelegt wird, kann sich unter Berücksichtigung eventueller Rabatte und Rückvergütungen auf maximal 1,5 % belaufen. Der Höchstsatz der Verwaltungsgebühren der Zielfonds muss im Jahresbericht angegeben werden und die eventuellen Rabatte und Rückvergütungen berücksichtigen.

j) Änderung in Bezug auf die Ergebnisverwendung und die Ausschüttungen (§22)

In §22 Ziff. 1 wird der erste Absatz gestrichen, der Informationen zur Ausschüttung des Nettoergebnisses des Immobilienfonds für den Zeitraum bis 31. Dezember 2015 enthält, da dieser Zeitraum zwischenzeitlich abgelaufen ist.

Darüber hinaus heisst es nunmehr: „bis zu **30 %** des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden“ statt 25 % wie bisher.

k) Änderung in Bezug auf die Zusammenlegung (§24)

Im letzten Absatz von §24 Ziff. 2 Bst. e wird in Bezug auf die Kosten für den Immobilienfonds und die Anleger Folgendes ergänzt: „Die Bestimmungen von §19 Ziff. 2 bleiben vorbehalten.“

l) Änderung in Bezug auf das anwendbare Recht und den Gerichtsstand (§27)

Die maßgebende Fassung des Fondsvertrags ist nunmehr die deutsche Fassung und nicht mehr die französische wie bisher.

3. Allgemeine Informationen

Die Anleger werden informiert, dass ausserdem verschiedene zusätzliche Änderungen, im Wesentlichen formaler Art, am Verkaufsprospekt und am integrierten Fondsvertrag vorgenommen wurden. Diese Änderungen wirken sich jedoch nicht auf die Rechte und Pflichten der Anleger aus.

Die Anteilsinhaber werden darauf aufmerksam gemacht, dass sie die Möglichkeit haben, ihre Einwände innerhalb von 30 Tagen nach dieser einzigen Veröffentlichung bei der FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern, geltend zu machen oder unter Beachtung der vertraglichen oder rechtlichen Fristen die Auszahlung ihrer Anteile in bar zu verlangen.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) bei der Genehmigung von Änderungen des Fondsvertrags/Anlagereglements ausschliesslich die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g Kollektivanlagenverordnung (KKV) prüft und deren Gesetzeskonformität feststellt.

Die vollständigen Änderungen können in Schriftform in französischer und deutscher Sprache bei der Fondsleitung und der Depotbank des Fonds bezogen werden. Das Datum des Inkrafttretens des geänderten Fondsvertrags wird nach Ablauf der genannten Frist von 30 Tagen durch Verfügung der FINMA bestimmt und von dieser bekannt gegeben.

Die aktuelle Dokumentation des Fonds ist jederzeit kostenlos auf einfache Anfrage bei der Fondsleitung erhältlich.

Bilanz betreffend die COVID-19-Krise

Obwohl das Tessin während der ersten Welle hart getroffen wurde und das ganze Jahr über in erheblichem Masse den Geschehnissen im benachbarten Italien ausgesetzt war, reagierte unser Kanton geschlossen und proaktiv und zeichnete sich auf Landesebene oft durch besonders gelungene Lösungen und Ansätze aus.

Die Fondsleitung kann bestätigen, dass die Gewerbenmieter kontaktiert und über alle Massnahmen des Bundes und des Kantons Tessin informiert wurden. Besonders hervorgehoben wurden die Massnahmen für Unternehmen, etwa Teilzeitarbeit, die die Einstellung von Geschäftsaktivitäten begrenzen soll, oder die Möglichkeit, staatlich abgesicherte Kredite zu besonders günstigen Bedingungen zu erhalten.

Die Pandemie spielte also eine wichtige Rolle bei den Jahresergebnissen 2020.

Auf der Ebene der Liegenschaften wurden bei der ersten Welle mehr Anträge auf Stundung oder Kürzung der Mieten verzeichnet als bei der zweiten. Das Gleiche gilt für die bisherigen Konkurse, deren Zahl sehr niedrig ist, mit Ausnahme einiger Unternehmen, die bereits vorher defizitär waren, und die dank staatlicher Zuschüsse überleben. Es bleibt abzuwarten, ob diese Geschäfte ohne Fördermittel weiterbestehen können. Ein schnelles staatliches Eingreifen und Hilfen für alle Berufsgruppen haben es jedoch ermöglicht, eine andernfalls kritische Situation zu bewältigen.

Die Auswirkungen der gewerblich genutzten Liegenschaften auf das Gesamtportfolio von Residentia beschränken sich auf etwa 25 % der Gesamteinnahmen. Davon ist ein wesentlicher Teil mit Aktivitäten verbunden, die letztlich doch von der besonderen Lage und der Grenzschiessung profitieren konnten (Lebensmittelhandel und Apotheken). Auf makroökonomischer Ebene versuchte der Residentia Fonds, den Gewerbetreibenden zu helfen, die am meisten unter der Pandemie litten. Eventuelle Probleme wurden mit jedem einzelnen Mieter individuell über Schuldenerlasse oder Mietkürzungen gelöst. Dieser Beitrag, der zur Absicherung vieler Aktivitäten notwendig war, hat sich auf die Bilanz ausgewirkt. Per 31.12. verzeichnete der Fonds einen Mietausfall von CHF 369.161, wovon der grösste Teil (über CHF 250.000) auf Zugeständnisse an gewerbliche Mieter zurückzuführen ist, die mit Zwangsschiessungen (Bars, Restaurants) oder erheblichen Umsatzeinbußen (Physiotherapeuten, Sportanlagen oder Fitnessstudios) konfrontiert waren.

In den ersten Monaten des Jahrs 2021 blieb die Situation nahezu stabil, die Geschäftsaktivitäten waren eingestellt oder zum Teil reduziert. Wie bereits erwähnt, ist die Anzahl der bislang erhaltenen Stundungs- oder Kürzungsanträge eindeutig niedriger als anlässlich der ersten Welle. Aus diesem Grund dürften im laufenden Jahr, sofern es die Pandemie und die Impfkampagnen erlauben, insgesamt weniger Verluste zu erwarten sein als 2020.

Spätere Elemente

Bis zum 31. Januar 2021 lag die Fondsleitung für den Residentia-Fonds bei der FidFund Management SA und als Depotbank war die Corner Banca zuständig.

Am 28. Januar 2021 hat die FINMA den Änderungen bei der Fondsleitung und der Depotbank zugestimmt.

Ab dem 1. Februar 2021 übernimmt die UBS Fund Management (Switzerland) AG in Basel die neue Fondsleitung für den Residentia-Fonds, und die UBS Switzerland AG in Zürich ist die neue Depotbank.

Die unterzeichneten Schriftstücke, bei denen der Eigentumsübergang nach Abschluss des Geschäftsjahres erfolgte, sind folgende:

- Verkauf, Position Nr. 16 im Stockwerkeigentum und Innenplatz P6, **Via Ghiringhelli 18, Bellinzona** für 480.000 CHF, Unterzeichnung des entsprechenden Schriftstücks am 2. September 2020. Der Eigentumsübergang wurde am 31. März 2021 vollzogen.
- Verkauf, Position Nr. 10 im Stockwerkeigentum und ein Parkplatz, **Via in Selva 17, Locarno** für 740.000 CHF, Unterzeichnung des entsprechenden Schriftstücks am 23. Oktober 2020.
- Verkauf des Gebäudes **Via dei Faggi 23, Pazzallo** für 11.200.000 CHF, Unterzeichnung des entsprechenden Schriftstücks am 7. Dezember 2020.
- Verkauf des Gebäudes **Via Mundasc 2 a und b, Monte Carasso** für 26.730.000 CHF, Unterzeichnung des entsprechenden Schriftstücks am 18. Dezember 2020. Diesem Verkauf ist ein Neuzuschnitt der Flurstücke vorausgegangen, das dabei neu entstandene Flurstück ist nicht Gegenstand der Transaktion.

Zugunsten des Fonds sind für folgende Immobilien drei Urkunden über die Kaufrechte errichtet worden, deren Fälligkeit nach dem Abschluss am 31. Dezember 2020 lag:

- Kaufrecht für das Gebäude **Via della Pace 20 ABC, Locarno** für 13.300.000 CHF, Unterzeichnung des entsprechenden Schriftstücks am 30. Juni 2020. Der Eigentumsübergang wurde am 7. Januar 2021 vollzogen.
- Kaufrecht für das Gebäude **Via F. Zorzi 24, Paradiso** für 3.300.000 CHF, Unterzeichnung des entsprechenden Schriftstücks am 22. Dezember 2020. Der Eigentumsübergang wurde am 31. März 2021 vollzogen.
- Kaufrecht für das Gebäude **Viale Stazione 30, Bellinzona** für 6.500.000 CHF, Unterzeichnung des entsprechenden Schriftstücks am 22. Dezember 2020. Der Eigentumsübergang wurde am 31. März 2021 vollzogen.



2020 Zahlen

Kennzahlen

		31/12/2019	31/12/2020
Gesamtvermögen	CHF	271.797.067,82	271.834.889,92
Nettofondsvermögen	CHF	187.324.066,63	185.522.481,90
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	267.570.000,00	251.662.000,00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0,00	0,00

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ordentliche Dividenden-ausschüttung	Ausschüttung des Kapitalge-winns	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31/12/2012	68.388	75.113.699,44	1.098,35	24,42	0,00	24,42
31/12/2013	68.388	76.010.399,74	1.111,45	26,02	8,35	34,37
31/12/2014	68.388	75.712.234,11	1.107,10	29,39	2,28	31,67
31/12/2015	1.000.608	112.957.366,46	112,90	3,28	0,00	3,28
31/12/2016	1.200.713	138.679.280,64	115,50	2,06	0,87	2,93
31/12/2017	1.600.174	186.257.665,38	116,40	2,42	0,58	3,00
31/12/2018	1.600.174	186.288.230,80	116,40	1,65	0,54	2,19
31/12/2019	1.600.174	187.324.066,63	117,05	2,58	0,10	2,68
31/12/2020	1.600.174	185.522.481,90	115,95	2,60	0,40	3,00

Die dargestellten Ausschüttungen sind die Summe der jährlichen und halbjährlichen Ausschüttungen

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes

	31/12/2020
Mietausfallrate	15,18 %
Fremdfinanzierungsquote	32,99 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	54,36 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER(REF))(GAV)	0,87 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER(REF))(MV)	1,33 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity"(ROE 01.01.20 - 31.12.2020)	1,33 %
Ausschüttungsrendite	2,30 %
Ausschüttungsquote	77,39 %
Agio/Disagio 31.12.2020	0,47 %
Anlagerendite	1,38 %
Kapitalrendite	1,22 %

Résidentia Performance (Dividende reinvestiert)

	2019	2020 ⁽¹⁾	Seit Bestehen des Fonds ⁽²⁾	In der Berichtsperiode 01/01/20 - 31/12/20
Residentia	7,56%	-5,07%	46,30%	-5,07%
SXI Real Estate Funds Index*	20,67%	10,81%	119,07%	10,81%

* Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds TR umfasst alle an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilienfonds. Ihre Gewichtung im Index ist von ihrer Börsenkapitalisierung abhängig. Bei der Berechnung des Performanceindex SWIIT werden die Dividendenausschüttungen berücksichtigt.

Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine Rückschlüsse auf die gegenwärtige oder zukünftige Wertentwicklung zu.

In den Performedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

¹ bis zum 31.12.2020

² vom 1.07.2009 bis zum 31.12.2019 (kumulierte Performance)

Bilanz

	31/12/2019	31/12/2020
	CHF	CHF
Aktiven		
Bankguthaben		
Bankguthaben auf Sicht	2.106.700,51	17.672.447,35
Grundstücke		
Wohnbauten	147.600.000,00	148.925.000,00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	2.500.000,00	2.720.000,00
Gemischte Bauten	42.100.000,00	56.288.000,00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	8.450.000,00	7.840.000,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	66.920.000,00	35.889.000,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0,00	0,00
Total Grundstücke	267.570.000,00	251.662.000,00
Sonstige Vermögenswerte	2.120.367,31	2.500.442,57
Gesamtfondsvermögen	271.797.067,82	271.834.889,92
Passiven		
Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristigen Hypothekarschulden	6.500.000,00	49.720.000,00
– Kurzfristigen Sonstige Verbindlichkeiten	4.001.794,19	2.623.972,02
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige Hypothekarschulden	71.990.000,00	33.310.000,00
– Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Gesamtverbindlichkeiten	82.491.794,19	85.653.972,02
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	189.305.273,63	186.180.917,90
Geschätzte Liquidationssteuern	-1.981.207,00	-658.436,00

Nettofondsvermögen 187.324.066,63 185.522.481,90

Veränderung des Nettovermögens

	31.12.2019	31.12.2020
	CHF	CHF
Veränderung des Nettovermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	186.288.230,80	187.324.066,63
Ausschüttung	-3.504.381,06	-4.288.466,32
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	0,00	0,00
Gesamtergebnis	4.540.216,89	2.486.881,59
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	187.324.066,63	185.522.481,90

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile	31/12/2019	31/12/2020
Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.600.174,00	1.600.174,00
Ausgegebene Anteile	0,00	0,00
Zurückgenommene Anteile	0,00	0,00
Stand am Ende der Rechnungsperiode	1.600.174,00	1.600.174,00
	CHF	CHF
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	117,05	115,95

Weitere Informationen (Art. 68 KKV-FINMA)	31/12/2019	31/12/2020
	CHF	CHF
Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	0.00	0.00
Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien	0.00	0.00

Erfolgsrechnung

	Vom 01/01/2019 bis 31/12/2019	Vom 01/01/2020 bis 31/12/2020
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	10.875.676,03	11.551.439,05
Bankzinsen	-638,89	30,15
Andere Erträge	0,00	107.433,55
Sonstige Mietzinseinnahmen	72.577,95	275.198,39
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0,00	0,00
Total Erträge	10.947.615,09	11.934.101,14
Aufwand		
Hypothekarzinsen	736.479,64	836.312,89
Sonstige Passivzinsen	0,00	0,00
Unterhalt und Reparaturen	1.611.551,08	1.561.978,46
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftsteuer)	698.913,22	1.075.754,33
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	511.990,90	529.752,55
Steuern	1.458.619,50	1.501.187,41
Schatzungs- und Prüfaufwand	84.342,95	185.321,67
Bankgebühren	38.837,70	39.254,06
Weitere Kosten (Veröffentlichungen, Druck etc.)	81.158,40	79.269,93
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	1.386.260,98	1.456.597,71
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	92.894,59	92.917,64
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	116.466,50	-199.396,86
Total Aufwand	6.817.515,46	7.158.949,79
Nettoertrag	4.130.099,63	4.775.151,35
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	150.981,37	1.423.594,29
Realisierter Erfolg	4.281.081,00	6.198.745,64
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	259.135,89	-3.711.864,05
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	4.540.216,89	2.486.881,59

Verwendung des Erfolges

	CHF	CHF
Realisiertes Ergebnis	4.281.081,00	6.198.745,64
Teilausschüttung	0,00	0,00
Vortrag des Ertrags	11.576,46	4.191,14
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	4.292.657,46	6.202.936,78
Verfügbarer Betrag zur Auszahlung an die Anleger	4.292.657,46	6.202.936,78
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	160.017,40	640.069,60
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	4.128.448,92	4.160.452,40
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	4.288.466,32	4.800.522,00
Vortrag auf neue Jahresrechnung	4.191,14	1.402.414,78

Immobilieninventar

Mietgebäude

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Wohnbauten						
Tessin	Bellinzona					
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.741.376,53	10.200.000,00	514.113,15	6,18%	5,04%
	Via Ghiringhelli 27	9.767.736,80	9.500.000,00	411.421,75	5,80%	4,33%
	Via San Gottardo 47	4.675.065,95	4.700.000,00	201.403,85	5,58%	4,29%
	Biasca					
	Via Quinta 53 à 59	8.889.663,74	10.070.000,00	491.919,00	5,19%	4,88%
	Via Quinta 45 - 47	6.261.538,40	6.085.000,00	275.227,00	4,95%	4,52%
	Giubiasco					
	Viale C. Olgiati 20/1	5.430.641,70	6.450.000,00	272.795,71	5,37%	4,23%
	Via Zorzi 2/A	6.612.733,75	6.500.000,00	268.225,85	4,57%	4,13%
	Locarno					
	Via Nessi 38	8.932.413,25	10.550.000,00	542.258,80	5,40%	5,14%
	Via Rovedo 15 - Via P. Romerio 12	9.228.544,81	11.440.000,00	586.686,45	5,42%	5,13%
	Lugano					
	Via Antonio Fusoni 5	7.252.736,45	8.550.000,00	373.100,10	4,82%	4,36%
	Via Bagutti 26	11.583.392,37	11.900.000,00	585.814,00	5,14%	4,92%
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	13.980.000,00	634.840,00	4,82%	4,54%
	Via dei Faggi 23	10.151.303,85	10.900.000,00	430.968,00	5,03%	3,95%
	Monte Carasso					
	Via Mundasc 2	29.002.186,14	28.100.000,00	1.156.622,78	4,57%	4,12%
	Totals	137.734.996,14	148.925.000,00	6.745.396,44		

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Stockwerkeigentum in Wohnbauten						
Tessin	Locarno					
	Via In Selva 17	2.510.196,75	2.720.000,00	0,00	0,00%	0,00%
	Totals	2.510.196,75	2.720.000,00	0,00		

Immobilieninventar

Mietgebäude

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Gemischte Bauten						
Tessin	Bellinzona					
	Via C. Ghiringhelli 18	6.527.562,69	6.440.000,00	27.063,20	3,70%	0,42%
	Via San Gottardo 41	6.086.546,65	6.561.000,00	319.506,70	5,13%	4,87%
	Massagno					
	Via Solaro 1	8.092.338,30	8.600.000,00	377.145,00	4,80%	4,39%
	Melide					
	Via Cantonale 29-31	8.721.479,78	8.417.000,00	379.870,16	5,54%	4,51%
	Mendrisio					
	Via Franscini 10-12 / Via Brenni 4	26.387.551,12	26.270.000,00	1.000.581,40	5,32%	3,81%
	Totals	55.815.478,54	56.288.000,00	2.104.166,46		

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten						
	Minusio					
	Via Rinaldo Simen 58	8.310.055,12	7.840.000,00	341.416,20	4,94%	4,35%
	Totals	8.310.055,12	7.840.000,00	341.416,20		

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Tessin	Gambarogno					
	Via Luserte 2-4	11.613.203,85	11.500.000,00	624.167,25	6,22%	5,43%
	Lugano					
	Via Besso 42	12.190.137,84	11.590.000,00	326.691,00	4,60%	2,82%
	Manno					
	Via Cantonale 27	6.443.166,20	5.559.000,00	341.681,90	5,84%	6,15%
	Monteceneri					
	Via Lagacci 8	8.530.645,25	7.240.000,00	394.490,80	5,76%	5,45%
	Totals	38.777.153,14	35.889.000,00	1.687.030,95		

Immobilieninventar

Zusammenfassung	Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF
Wohnbauten	137.734.996,14	148.925.000,00	6.745.396,44
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	2.510.196,75	2.720.000,00	0,00
Gemischte Bauten	55.815.478,54	56.288.000,00	2.104.166,46
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	8.310.055,12	7.840.000,00	341.416,20
Kommerziell genutzte Liegenschaften	38.777.153,14	35.889.000,00	1.687.030,95
Totals	243.147.879,69	251.662.000,00	10.878.010,05

¹ Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

² Verhältnis zwischen theoretischem Mieterspiegel und Verkehrswert (für Liegenschaften mit fertig gestelltem / in betriebgenommenem Neubau)

³ Verhältnis zwischen erzielte Mieteinnahmen¹ und Verkehrswert (für Liegenschaften mit fertig gestelltem / in betriebgenommenem Neubau)

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks des Fonds Residentia beträgt 229'830'527.00 CHF

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der SFA für Immobilienfonds, Rz 66)

Informationen über die Leerstandsquote und das Alter der Immobilien

		Leerstandsquote	Alter Immobilie
Tessin	Bellinzona		
	Via San Gottardo 58 a/b/c	16,70%	58
	Via San Gottardo 41	6,06%	58
	Via San Gottardo 47	22,03%	62
	Via C. Ghiringhelli 18	47,31%	43
	Via Ghiringhelli 27	31,62%	53
	Biasca		
	Via Quinta 53 à 59	7,30%	37
	Via Quinta 45-47	7,85%	38
	Gambarogno		
	Via Luserte 2-4	17,85%	40
	Giubiasco		
	Viale C. Olgiati 20/1	20,05%	40
	Via Zorzi 2A	15,05%	30
	Locarno		
	Via In Selva 17	0,00%	55
	Via Nessi 38	3,50%	57
Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	4,22%	50	
Lugano			
Via Beltramina 6 - 8 - 10	6,71%	60	
Via Bagutti 26	7,85%	50	
Via Besso 42	55,56%	125	
Via dei Faggi 23	23,37%	31	
Via Antonio Fusoni 5	12,44%	50	
Manno			
Via Cantonale 27	4,29%	35	

Informationen über die Leerstandsquote und das Alter der Immobilien

		Leerstandsquote	Alter Immobilie
Tessin	Massagno		
	Via Solaro 1	8,28%	100
	Melide		
	Via Cantonale 29-31	13,13%	29
	Mendrisio		
	Via Stefano Franscini 10-12 / Via Brenni 4	30,81%	27
Minusio			
Via Rinaldo Simen 58	8,68%	25	
Monte Carasso			
Via Mundasc 2	20,07%	26	
Monteceneri			
Via Legacci 8	5,32%	33	

Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

Käufe

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020.

Verkäufe

Verkaufspreis in CHF

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

		Verkaufspreis in CHF
Tessin	Vacallo	
	Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	15.000.000,00
Total		15.000.000,00

Hypothekarschulden im Detail

	Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Laufzeitbeginn	Verfalldatum	Grundlage und Häufigkeit der Festsetzung des Zinssatzes
Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr	3.500.000,00	0,600%	18.06.2020	31.12.2021	FIX
	7.700.000,00	0,600%	27.06.2020	31.12.2021	FIX
	2.000.000,00	0,600%	22.04.2016	31.12.2021	FIX
	8.520.000,00	0,600%	18.05.2016	31.12.2021	FIX
	9.000.000,00	0,600%	15.10.2019	31.12.2021	FIX
	19.000.000,00	0,600%	25.04.2019	31.12.2021	FIX
Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren	500.000,00	1.310%	20.10.2017	30.04.2023	FIX
	200.000,00	1.310%	20.10.2017	30.04.2023	FIX
	10.000,00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2.400.000,00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2.500.000,00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	8.640.000,00	1.850%	30.06.2014	01.07.2024	FIX
Langfristige Verbindlichkeiten zwischen über mehr als fünf Jahren	3.300.000,00	1,350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	760.000,00	1,350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	15.000.000,00	1,300%	31.03.2017	31.03.2027	FIX
	83.030.000,00	1,006% (durchschnittlicher, gewichteter Zinssatz)			

Zurückbezahlte Hypothekarschulden im Detail

	Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Laufzeitbeginn	Verfalldatum	Grundlage und Häufigkeit der Festsetzung des Zinssatzes
	3.000.000,00	0,600%	27/04/17	27/04/20	FIX

Angaben zu den angewandten Entschädigungssätzen

Entschädigung der Fondsleitung		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
für die Verwaltungskommission	§ 19 Fondsvertrag	1,00%	0,770%
für die Zeichnungskommission	§ 18 Fondsvertrag	5,00%	n/a
für die Rücknahmekommission	§ 18 Fondsvertrag	5,00%	n/a
für den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften	§ 19 Fondsvertrag	5,00%	1,20%
für die Verwaltung der Gebäude	§ 19 Fondsvertrag	6,00%	3,00% bis 3,75%
für Umbau/Renovierung/Gebäudearbeiten	§ 19 Fondsvertrag	3,00%	n/a
Entschädigung der Depotbank			
Für die Aufbewahrung nicht pfandgesicherter hypothekarischer Schuldscheine und die	§ 19 Fondsvertrag	125 CHF	125 CHF
Für die Verwaltung, Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht über die Fondsleitung	§ 19 Fondsvertrag	0,05%	0,05%
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	§ 19 Fondsvertrag	0,50%	0,50%

Informationen zu Verpflichtungen

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa CHF 59'431.77.

Immobilien



Giubiasco, via Olgiati / Lugano



Giubiasco, via Zorzi 2/A



Biasca, via Quinta 53



Biasca, via Quinta 45, 47



Bellinzona, via Ghiringhelli 18



Bellinzona, via Ghiringhelli 27



Lugano, via Beltramina 6-8-10



Mendrisio, via Franscini 10-12



Bellinzona, via S. Gottardo 58 ABC



Lugano, via Fusoni 5



Lugano, via dei Faggi 23



Bellinzona, via S. Gottardo 41



Lugano, via Bagutti 26



Lugano, via Besso 42



Locarno, via Rovedo 15
via Romerio 12



Gambarogno, via Luserte 2-4



Minusio, via Simen 58



Bellinzona, via S. Gottardo 47



Monte Carasso, via Mundasc 2



Manno, via Cantonale 27



Locarno, via in Selva 17



Locarno, via Nessi 38



Monteceneri, via Legacci 8



Melide, via Cantonale 29-31



Massagno, via Solaro 1

RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch  www.residentia.ch