

Residentia

Halbjahresbericht 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 cross, a red square with a white equals sign, and a red square with a white house icon.
IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA



Inhaltsverzeichnis

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per
30. Juni 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
- Thomas Rose, Vizepräsident (bis 21. März 2022)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied
- Francesca Gigli Prym, Mitglied
(ab 21. März 2022)
- Michèle Sennhauser, Mitglied
(ab 21. März 2022)

Geschäftsleitung

- Eugène del Cioppo
Geschäftsführer a.i. und Leiter Products White Labelling
Solutions
- 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
- Beat Schmidlin
Leiter Legal Services

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen

- 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.



Vermietungserfolg an
der Via Besso 42 in
Lugano (TI)

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	184,2	182,6	185,4
Anzahl Anteile	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Inventarwert pro Anteil (in CHF) ¹	115.13	114.09	115.85
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ²	2.20	2.60	2.58
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF) ²	0.20	0.40	0.10
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	105.00	116.20	108.00
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	246,7	237,3	268,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	251,4	244,9	274,8
Fremdkapital (in Mio. CHF)	67,2	62,3	89,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	5,5	5,1	6,0
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,7	0,3	0,6
Nettoertrag (in Mio. CHF)	2,4	2,2	2,7
Performance ³ (nach 6 Monaten)	-7,4%	2,3%	-12,0%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	-14,9%	6,7%	-1,6%
Wohnbauten	52,1%	54,4%	56,0%
Gemischte Bauten	32,8%	29,5%	15,6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	14,2%	15,1%	28,4%
Bauland/Angefangene Bauten	0,9%	1,0%	0,0%
Kanton Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,3%	1,0%	2,4%
Ausschüttungsrendite	2,3%	2,2%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,3%	1,0%	1,2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,1%	0,9%	1,0%
Agio/Disagio	-8,8%	1,8%	-6,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63,3%	64,8%	54,3%
Fremdfinanzierungsquote	26,8%	25,7%	31,0%
Mietausfallrate	15,4% ⁴	16,0% ⁵	12,4%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,73%	0,72%	0,81%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	1,05%	1,00%	1,19%

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

2 Ausschüttung des Vorjahres

3 Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS)

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

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

Die per 30.06.2020 dargestellten Daten in diesem Bericht entsprechen denjenigen, welche von der bisherigen Fondsleitung FidFund Management SA in den jeweiligen Halbjahresabschlüssen veröffentlicht wurden. Weitere Details und Hinweise können diesem Bericht 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

Residentia führt im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres die positive Entwicklung des Portfolios fort und konnte, dank Vermietungserfolgen, einen ersten Rückgang der Mietausfallrate und einen Anstieg des Nettoertrags um ca. 12% erzielen. Wir prüfen laufend strategische Verkäufe und Akquisitionen, um die Neupositionierung des Portfolios voranzutreiben. Zudem werden weiterhin geeignete Massnahmen ergriffen, um das Potential des Fonds und die Chancen des Tessiner Marktes optimal zu nutzen.

Marktbericht

Wirtschaftsumfeld: Stetige Überraschungen

Das globale makroökonomische Umfeld war in den vergangenen Monaten vielen Überraschungen ausgesetzt. Am Ende des Winters überlagerte die russische Invasion der Ukraine die Pandemie in den westlichen Volkswirtschaften. Die grössten wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine werden in Form von erhöhten Unsicherheiten bei der Versorgung mit wichtigen Rohstoffen und Energieträgern beobachtet. Dies verstärkt die bereits angespannte Lage in den globalen Lieferketten.

Die hohen Energiepreise sowie die anhaltenden Störungen in den globalen Lieferketten stützen die Beschleunigung der Inflationsdynamik global. In der Schweiz bleibt die Teuerung im Vergleich zur in anderen entwickelten Volkswirtschaften beobachteten Dynamik bisher moderat (3,4% im Jahresvergleich im Juni 2022), wobei die Preistendenz hierzulande ebenfalls steigend ist. Die Schweizer Zinsen am Finanzmarkt haben über die letzten Monate aufgrund der erhöhten Inflationserwartungen nach oben reagiert und die Schweizerische Nationalbank hat im letzten Juni einen ersten Anstieg ihrer Leitzinsen um 50 bps auf -0,25% vorgenommen. Trotz der eingeleiteten Zinswende bleibt die Nachfrage am direkten Transaktionsmarkt sowohl im Hinblick auf das Volumen als auch das Preisniveau der Transaktionen am Zeitpunkt der Redaktion dynamisch.

Talsole in Sicht am Tessiner Wohnmarkt

Der Tessiner Mietwohnungsmarkt zeigt Anzeichen der Stabilisierung. Zum einen dürfte dieser lokale Markt von der allgemein robusten Zuwanderungsdynamik der Schweiz im Jahr 2022 profitieren. Zum anderen setzt sich der Rückgang der Planungstätigkeit neuer Wohnungen im Südkanton fort. Gemäss Bauinfo betrug die Jahressumme der Baubewilligungen im 2. Quartal 2022 knapp 2990 Wohneinheiten, was 24% unter dem Vorjahresvolumen lag. Dazu profitiert der Tessiner Büromarkt von der Erholung der lokalen Arbeitsmarktlage. Gemäss dem Bundesamt für Statistik wuchs die Anzahl der Beschäftigten im Tessiner Dienstleistungssektor um 2,6% ggü. dem Vorjahreswert im 1. Quartal 2022. Herausforderungsvoller bleibt die Lage am Nutzermarkt für Verkaufsflächen. Neben der langfristigen Tendenz vom Onlinehandel dürfte die aktuelle Belastung der Konsumentenstimmung durch die erhöhte Inflationsdynamik die realen Umsätze lokaler Detailhändler zusätzlich unter Druck setzen.

Entwicklung des Fonds vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

Überperformance gegenüber Benchmark

Der SXI Real Estate Funds Total Return Index weist für die sechsmonatige Berichtsperiode eine negative Performance von -14,9% aus. Auch Residentia konnte sich den Entwicklungen auf dem Gesamtmarkt nicht entziehen und erzielt, nach einer positiven Performance von 2,1% im Jahr 2021 (SXI Real Estate Funds TR 7,3%), eine Performance von -7,4%. Diese übertrifft den Benchmark aber deutlich. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 105.00 per 30. Juni 2022 ergibt sich daraus eine Ausschüttungsrendite von 2,3%.

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 Cantonale 29/31 in Melide (TI)



Gemischt genutzte Liegenschaft mit Seesicht und Wärmepumpe



Vermietungserfolg von 1000 m²

Vermietungserfolge für Residentia

Während der letzten Monate wurden diverse Verhandlungen über die Vermietung kommerzieller Flächen geführt, welche zu erfolgreichen Vertragsabschlüssen führten. So konnte eine Gesamtfläche von rund 1800 m² verteilt auf folgende Liegenschaften langfristig vermietet werden:

- Lugano, Via Besso 42 (380 m²)
- Melide, Via Cantonale 29/31 (1000 m²)
- Bellinzona, Via Ghiringhelli 18 (365 m²)

Derzeit laufen Verhandlungen für die Vermietung weiterer Gewerbeflächen. Erfolgreich gestaltete sich auch die Vermietung von Wohnungen in verschiedenen Liegenschaften.

Wichtigste Ziele: Ertragskraft und Leerstandsreduktion

Unser erfolgreiches Vermietungsmanagement trägt weiterhin zu den positiven Perspektiven des Fonds bei. So konnte die kumulierte Mietausfallrate innerhalb der ersten sechs Monate 2022 von 16,5% auf 15,4% leicht reduziert werden. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote liegt sogar bei 12,5%, was unsere jüngsten Erfolge bei der Wiedervermietung widerspiegelt. Die Mietzinseinnahmen konnten im Vergleich zur Vorjahresperiode um 7,0% auf rund CHF 5,5 Mio. gesteigert werden. Gleichzeitig stieg der Nettoertrag um 11,6% an.



Via Ghiringhelli 18 in Bellinzona (TI)



Wohnliegenschaft in beliebtem, ruhigem Quartier, ca. 450 m vom Zentrum entfernt



Vermietungserfolg von 365 m²

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 66,1 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26,8%; diese liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 auf CHF 5,5 Mio. In der Berichtsperiode wurden keine Mietzinsersasse oder Stundungen infolge der COVID-19 Pandemie mehr gewährt.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 0,4 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2022 beläuft sich auf 1,1% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 1,9 Jahre.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 2,4 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 547 952.28	2 272 084.19	275 868.09
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	2 300 000.00	2 300 000.00	0.00
Wohnbauten ¹	128 421 000.00	129 210 000.00	-789 000.00
davon im Stockwerkeigentum	5 666 000.00	6 685 000.00	-1 019 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	34 987 000.00	35 889 000.00	-902 000.00
davon im Stockwerkeigentum	11 070 000.00	11 500 000.00	-430 000.00
Gemischte Bauten ¹	80 970 000.00	69 906 000.00	11 064 000.00
davon im Stockwerkeigentum	12 863 000.00	13 258 000.00	-395 000.00
Laufende Sanierungen	2 000.00	0.00	2 000.00
Total Grundstücke	246 680 000.00	237 305 000.00	9 375 000.00
Sonstige Vermögenswerte	2 219 161.63	5 312 939.09	-3 093 777.46
Gesamtfondsvermögen	251 447 113.91	244 890 023.28	6 557 090.63
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-33 570 000.00	-27 760 000.00	-5 810 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-745 110.45	-501 013.09	-244 097.36
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-34 315 110.45	-28 261 013.09	-6 054 097.36
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-32 500 000.00	-33 230 000.00	730 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-32 500 000.00	-33 230 000.00	730 000.00
Total Verbindlichkeiten	-66 815 110.45	-61 491 013.09	-5 324 097.36
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	184 632 003.46	183 399 010.19	1 232 993.27
Geschätzte Liquidationssteuern	-398 859.00	-833 000.00	434 141.00
Nettofondsvermögen	184 233 144.46	182 566 010.19	1 667 134.27

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2022-30.6.2022 CHF	1.1.2021-30.6.2021 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	0.00	0.00	0.00
Negativzinsen	-7 150.25	-38 606.45	31 456.20
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	5 480 666.44	5 123 947.38	356 719.06
Sonstige Erträge	298 855.35	41 627.69	257 227.66
Total Ertrag	5 772 371.54	5 126 968.62	645 402.92
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-367 564.22	-386 364.04	18 799.82
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-702 615.75	-336 061.30	-366 554.45
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-10 696.05	-26 617.58	15 921.53
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-663 570.71	-496 631.10	-166 939.61
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-650 601.00	-723 845.32	73 244.32
Schätzungsaufwand ^{2,4}	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-59 542.00	-61 742.60	2 200.60
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage/Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-864 821.60	-858 078.63	-6 742.97
die Depotbank ²	0.00	-7 850.14	7 850.14
Sonstige Aufwendungen ⁵	-13 400.63	-44 472.48	31 071.85
Total Aufwand	-3 332 811.96	-2 941 663.19	-391 148.77

¹ Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

² Wird ab 1.2.2021 aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

³ Enthält bis 31.1.2021 auch den Schätzungsaufwand.

⁴ Ist bis 31.1.2021 im Aufwand der Prüfgesellschaft enthalten.

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.

	1.1.2022-30.6.2022 CHF	1.1.2021-30.6.2021 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	2 439 559.58	2 185 305.43	254 254.15
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	-197 690.35	197 690.35
Realisierter Erfolg	2 439 559.58	1 987 615.08	451 944.50
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-67 315.25	-143 564.79	76 249.54
Gesamterfolg	2 372 244.33	1 844 050.29	528 194.04

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.1.2022-30.6.2022 CHF	1.1.2021-30.6.2021 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	185 701 317.73	185 522 481.90	178 835.83
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	2 372 244.33	1 844 050.29	528 194.04
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	184 233 144.46	182 566 010.19	1 667 134.27
Inventarwert pro Anteil	115.13	114.09	1.04

Entwicklung der Anteile

	1.1.2022-30.6.2022 Anzahl	1.1.2021-30.6.2021 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

	30.6.2022	30.6.2021
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)	235,2	232,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	30.6.2022	30.6.2021
Mietausfallrate	15,4% ¹	16,0% ²
Fremdfinanzierungsquote	26,8%	25,7%
Ausschüttungsrendite	2,3%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63,3%	64,8%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{net}) - GAV	0,73%	0,72%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{net}) - MV (Market Value)	1,05%	1,00%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ³	1,3%	1,0%
Agio/Disagio	-8,8%	1,8%
Performance ³	-7,4%	2,3%
Anlagerendite ³	1,3%	1,0%

Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS)

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

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

3 Berechnung für 6 Monate.

Angaben über Derivate

keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den 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

	30.6.2022		30.6.2021	
	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 ¹ basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,73%	1,00%	0,72%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	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.	n.a.	5,0%	1,2%-4,2%	5,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Verhältnis zu den Bruttomietzinseinnahmen. ¹	n.a.	n.a.	3,00%-3,75%	6,0%

Vergütungen an die Depotbank¹

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.	n.a.	n.a.

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

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

	30.6.2022 in Mio. CHF	30.6.2021 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

	30.6.2022 in Mio. CHF	30.6.2021 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	32,5	18,2
> 5 Jahre	0,0	15,0

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 b, c	1962	50	6	18	26	-
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	-
Giubiasco	Via Olgiati 20/1 blocco 2	1990	25	12	7	6	-
	Via Zorzi 2a	1990	19	7	7	-	5
Locarno	Via Nessi 38 a, b	1963	54	14	27	13	-
	Via Rovedo 15/Via Romerio 12	1972	49	21	15	13	-
	Via della Pace 20 a, b, c	1973	50	22	14	12	2
	Via in Selva 17	1965	-	-	-	-	-
Lugano	Via Adolfo e Oscar Torricelli 7	1962	5	2	2	1	-
	Via Antonio Fusoni 5	1970	21	8	11	2	-
	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	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	34	34	2 214 056.94	2 300 000		13 520.00
			2 214 056.94	2 300 000		13 520.00
-	31	76	9 767 736.80	9 682 000	21,6	219 327.11
-	12	33	4 675 305.95	4 925 000	14,6	115 028.00
-	48	98	8 755 516.93	11 518 000	21,3	248 274.00
-	37	64	6 267 371.20	5 426 000	15,8	123 909.80
-	72	120	8 894 903.89	9 423 000	3,3	250 694.30
-	49	79	8 164 531.35	8 160 000	16,1	207 575.00
-	35	60	5 445 399.05	6 338 000	36,9	107 812.00
1	20	40	6 612 733.75	5 634 000	24,6	111 002.00
1	30	85	8 944 373.10	12 280 000	0,9	296 155.10
-	57	106	9 230 559.56	11 640 000	3,6	310 923.70
-	35	85	13 698 603.95	13 750 000	6,7	302 120.00
-	-	-	660 413.75	741 000	0,0	0.00
-	5	10	1 770 429.35	1 839 000	0,0	39 120.00
6	39	66	7 260 231.65	8 764 000	3,8	200 797.05
3	21	73	11 205 662.40	14 390 000	8,7	313 871.11
-	8	23	3 437 909.50	3 911 000	9,0	85 600.00
			114 791 682.18	128 421 000	12,0	2 932 209.17
-	12	33	4 675 305.95	4 925 000	14,6	115 028.00
-	-	-	660 413.75	741 000	0,0	0.00
			<i>5 335 719.70</i>	<i>5 666 000</i>	<i>14,6</i>	<i>115 028.00</i>
44	142	187	11 615 203.85	11 070 000	15,7	303 633.50
28	21	49	12 194 325.09	11 602 000	58,9	110 249.95
20	49	69	6 443 166.20	5 557 000	11,6	146 905.90
29	77	112	8 518 073.65	6 760 000	9,8	200 841.76
			38 770 768.79	34 989 000	25,1	761 631.11
44	142	187	11 615 203.85	11 070 000	15,7	303 633.50
			<i>11 615 203.85</i>	<i>11 070 000</i>	<i>15,7</i>	<i>303 633.50</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 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	-	-
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	5 143 719.40	4 812 000	34,1	76 688.30
2	-	37	6 070 098.15	6 721 000	11,9	148 249.45
11	18	43	6 758 640.60	6 832 000	15,6	148 855.00
10	33	77	11 612 798.67	12 960 000	3,8	299 884.35
5	12	38	8 115 640.20	8 256 000	0,0	209 948.00
7	21	37	8 738 596.68	8 248 000	30,8	144 089.96
31	102	188	26 509 344.80	25 090 000	22,1	539 252.65
3	29	49	8 310 055.12	8 051 000	8,5	175 318.10
			81 258 893.62	80 970 000	16,0	1 742 285.81
1	22	35	5 143 719.40	4 812 000	34,1	76 688.30
3	29	49	8 310 055.12	8 051 000	8,5	175 318.10
			<i>13 453 774.52</i>	<i>12 863 000</i>	<i>18,2</i>	<i>252 006.40</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	2 214 056.94	2 300 000		13 520.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	234 821 344.59	244 380 000	15,4	5 436 126.09
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	30 404 698.07	29 599 000	16,5	670 667.90
Wohnbauten	114 791 682.18	128 421 000	12,0	2 932 209.17
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	5 335 719.70	5 666 000	14,6	115 028.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	38 770 768.79	34 989 000	25,1	761 631.11
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	11 615 203.85	11 070 000	15,7	303 633.50
Gemischte Bauten	81 258 893.62	80 970 000	16,0	1 742 285.81
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	13 453 774.52	12 863 000	18,2	252 006.40
Total	237 035 401.53	246 680 000	15,4	5 449 646.09

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
-----	---------	-----------------	-------

Käufe

keine

Verkäufe

keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2021	Aufnahme	(Teil-)Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2022
31.12.2021 - 31.05.2022	0,6%	15 000 000	-	-15 000 000	-
31.12.2021 - 31.10.2022	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
01.06.2022 - 31.10.2022	0,6%	-	15 000 000	-	15 000 000
08.11.2021 - 30.04.2023	0,6%	8 000 000	-	-	8 000 000
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	470 000	-	-20 000	450 000
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	150 000	-	-30 000	120 000
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	-	-30 000	670 000
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		66 150 000	15 000 000	-15 080 000	66 070 000

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
- Via Besso 42, Lugano: Pagani Real Estate SA
- Via Cantonale 29/31, Melide: Pagani Real Estate SA
- Via Ghiringhelli 18, Bellinzona: Pagani Real Estate SA

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

