

Residentia

Jahresbericht 2023



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	13
Finanzbericht	20
Finanzrechnung	22
Anhang	24
Liegenschaftenverzeichnis	26
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	30
Bewertungsbericht	32

Anlagefonds schweizerischen Rechts (Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 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 Strebler, 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
- Matthias Börlin
Leiter Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz
Leiter Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut
Leiterin Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer
Leiter Corporate Services
- Hubert Zeller
Leiter White Labelling Solutions Schweiz

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Verantwortliche Personen:

- 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

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (Immobilienteilfreistellung). Eine Klassifizierung des Fonds als Publikumsinvestmentfonds mit dem Zusatz "Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt" erfolgt über den WM-Datenservice.

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung verfügt der vorliegende Immobilienfonds in Österreich über den steuerlichen Status des Meldefonds im Sinne des Investmentfondsgesetzes (InvFG) und meldet zu diesem Zweck die Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 186 (2) Z 2 InvFG an die Österreichische Kontrollbank (OeKB). Private Investoren, die ihre Anteile auf einem österreichischen Depot halten, unterliegen grundsätzlich der KESt-Endbesteuerung.

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.



Wohnliegenschaft in Lugano an
der Via Adolfo e Oscar Torricelli

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	177,2	184,1	185,7
Anzahl Anteile	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	110.74	115.05	116.05
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	3.35	3.00	2.20
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.00	0.00	0.20
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	96.80	97.50	115.90
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	242,9	249,7	246,7
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	245,3	252,3	252,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	68,1	68,2	67,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	11,3	10,8	10,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	1,1	1,2	1,2
Nettoertrag (in Mio. CHF)	5,4	5,6	3,6
Performance ¹	2,5%	-14,0%	2,1%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	5,0%	-15,2%	7,3%
Wohnbauten	49,7%	49,6%	52,1%
Gemischte Bauten	35,5%	35,7%	32,8%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	13,8%	13,8%	14,2%
Bauland/Angefangene Bauten	1,0%	0,9%	0,9%
Kanton Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anlagerendite	-1,2%	1,2%	2,8%
Ausschüttungsrendite	3,5%	3,1%	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	98,5%	85,6%	97,3%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	- 1,1%	1,2%	2,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	- 0,3%	1,2%	2,3%
Agio/Disagio	-12,6%	-15,3%	-0,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,8%	64,8%	60,0%
Fremdfinanzierungsquote	27,2%	26,4%	26,8%
Mietausfallrate	12,8%	15,6% ²	16,5% ³
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,40%	0,73%	0,72%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,67%	1,09%	0,98%

¹ Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

² Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden keine Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 15,6%.

³ Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 16,0% (anstelle von 16,5%) per Jahresabschluss 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 Performedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Residentia konnte im Geschäftsjahr 2023 weitere Fortschritte erzielen. Dank zahlreicher Vermietungserfolge hat sich die kumulierte Mietausfallrate um rund 18% reduziert. Durch die Erhöhung der Mietzinseinnahmen um 4,8% auf CHF 11,3 Mio. wurde die Ertragskraft weiter gestärkt. Weitere Optimierungen stützen die Erträge zusätzlich und ermöglichen eine erneute Erhöhung der Ausschüttung an die Anleger von CHF 3.00 auf CHF 3.35, woraus sich eine Ausschüttungsrendite von 3,5% und eine Payout-Ratio von 98,5% ergeben. Der Marktwert des Portfolios hat sich aufgrund von Bewertungseffekten um CHF 7,8 Mio. auf CHF 242,9 Mio. reduziert. Die erste Teilnahme des Fonds am «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) war sehr erfolgreich und Residentia wurde auf Anhieb mit hervorragenden vier von fünf möglichen Sternen und als «Green Star» ausgezeichnet.

Marktbericht

Dienstleistungssektor stützt Schweizer Wirtschaft

Die Schweizer Wirtschaft hat im 2. Halbjahr 2023 deutlich an Dynamik verloren, da die global rückläufige Güternachfrage inzwischen zu abnehmenden Produktionsvolumen und rückläufigen Auftragsbeständen der Industrie führt. Die Aufwertung des Frankens bedingt zusätzliche Herausforderungen für die exportorientierte Industrie. Die Beschäftigung hält sich aber, vor allem gestützt durch den Dienstleistungssektor, robust. Das Beschäftigungswachstum lag mit 1,7% im Vorjahresvergleich deutlich über dem langjährigen Wachstumsdurchschnitt (1,2%). Mit 2,3% im Dezember ist die Arbeitslosenquote im Verlauf des Jahres schweizweit zwar leicht gestiegen (Dez. 2022: 2,1%), ist aber sowohl im internationalen wie im historischen Vergleich nach wie vor tief. Im Tessin war der Anstieg der Arbeitslosigkeit mit 0,1 Prozentpunkten auf 2,9% etwas geringer. Insgesamt ist die Schweizer Wirtschaft 2023 um 0,8% gewachsen. Für 2024 wird ab dem 2. Halbjahr wieder mit stärkeren Impulsen aus der globalen Wirtschaft und so mit einem Jahreswachstum von 1,2% gerechnet. Die Inflationsdynamik hat im Vergleich zum Höhepunkt 2022 und auch im Laufe des Jahres 2023 signifikant abgenommen. 2023 belief sich die Jahresteuern im Durchschnitt zwar noch auf +2,1%, befand sich aber seit Juni wieder im Zielband der Preisstabilität der Schweizerischen Nationalbank von 0 bis 2%. Seit dem letzten Schritt von 1,5% auf 1,75% im Juni hat die Nationalbank folglich auch den Leitzins nicht mehr erhöht. In Anbetracht des Rückgangs bei der Teuerung ist für 2024 mit Zinssenkungen zu rechnen.

Spitzenrenditen passen sich dem Zinsumfeld an

Die Spitzenrenditen am Immobilienmarkt sind angesichts des neuen Zinsumfelds im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 4. Quartal 2023 im Durchschnitt um 62 Basispunkte gestiegen. Der Anstieg im Wohn- und Bürosegment war dabei mit 65 Basispunkten stärker als im Verkaufsflächen-

segment (50 Basispunkte), wobei letzteres auch am wenigsten Kompression vor der Zinswende verbuchte. Mit dem zusätzlich deutlichen Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen lag die Risikoprämie von Immobilien Ende 2023 wieder bei etwa 150 Basispunkten und damit in der Nähe des langjährigen Mittels von 166 Basispunkten.

Knappeheit am Mietwohnungsmarkt verschärft sich weiter

Die rekordhohe Zuwanderung aus dem Jahr 2022 wurde 2023 noch übertroffen und mit einer Nettozuwanderung von 98 900 lag der Wert nur minimal unter dem Rekordwert von 2008. Im Tessin war die Zuwanderung mit 3300 verhältnismässig etwas schwächer. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots rückläufig bleibt. Die Jahressumme der Baubewilligungen lag 2023 mit knapp 32 700 Wohneinheiten 8% unter dem bereits niedrigen Vorjahreswert und rund 31% unter dem langjährigen Mittel. Der resultierende weitere Rückgang der Leerstandsquote treibt die Mieten nach oben: So sind die Angebotsmieten 2023 im Vorjahresvergleich schweizweit um 4,7%, im Tessin um 3,7% gestiegen. Durch die Anhebung des hypothekarischen Referenzzinssatzes erstmals im Juni und ein weiteres Mal im Dezember auf nun 1,75% besteht auch im Bestand erhebliches Mietsteigerungspotential: Jede Erhöhung um 25 Basispunkte erlaubt Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung, eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen.

Aktuelle Informationen zu Research Schweiz,

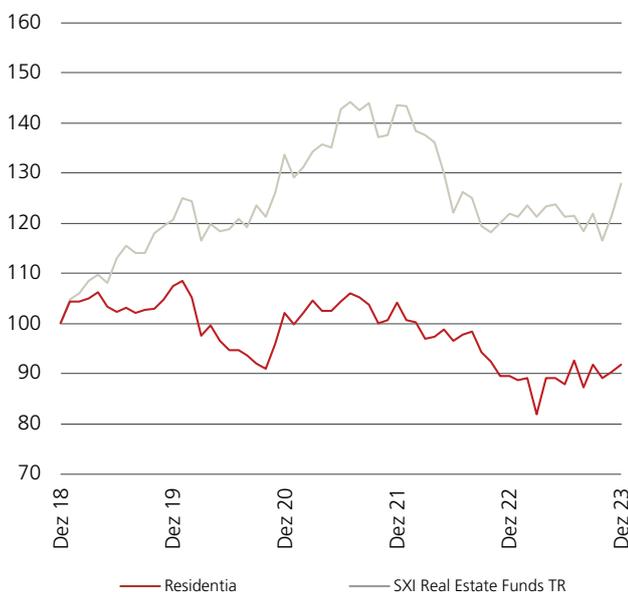
wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023

Börsenkurs und Performance

Die unsichere politische Lage sowie die wirtschaftlichen Herausforderungen haben auch im vergangenen Geschäftsjahr den börsenkotierten Immobilienmarkt beeinflusst. Der Börsenkurs von Residentia ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 von CHF 97.50 auf CHF 96.80 leicht gesunken. Das negative Agio hat sich von -15,3% auf -12,6% etwas erholt. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 3.00 pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine positive Performance von 2,5%. Damit liegt Residentia leicht unter dem Benchmark SXI Real Estate Funds TR, welcher den gleichen Zeitraum mit 5,0% beendete.

Performance Fonds und Benchmark



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

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil ist im abgelaufenen Geschäftsjahr von CHF 115.05 auf CHF 110.74 gesunken, was einem Minus von rund 3,7% entspricht. Diese Reduktion resultiert aus den in den vergangenen Monaten gestiegenen Zinsen und der daraus folgenden Abnahme der Verkehrswerte im Bestandesportfolio – insbesondere bei den gewerblich genutzten Liegenschaften. Trotz einer soliden Cashflow-Rendite beträgt die Anlagerendite für das Geschäftsjahr 2023 aufgrund des Abwertungseffekts -1,2% (aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes).

Auf Grundlage des erzielten Resultates – insbesondere der Steigerung der Mietzinseinnahmen um 4,8% und der Stabilisierung des Nettoertrages – sowie der Absicht, rund 100% des erwirtschafteten Nettoertrages an die Anleger auszuschütten, hat die Fondsleitung die Ausschüttung bei CHF 3.35 pro Anteil festgelegt. Im Vergleich zur Vorjahresausschüttung aus dem operativen Cashflow von CHF 3.00 pro Anteil bedeutet dies eine Erhöhung um rund 12%.

Daraus ergibt sich auf Basis des Börsenkurses von CHF 96.80 per Geschäftsjahresende eine Ausschüttungsrendite von 3,5% bei einer Payout-Ratio von 98,5%.



Erhöhung der Ausschüttung
um rund 12%

Liegenschaftsportfolio

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Zu- bzw. Verkäufe getätigt und damit umfasst das Portfolio weiterhin 30 Liegenschaften im Tessin.

Der Wert des Liegenschaftsportfolios von Residentia hat sich im vergangenen Geschäftsjahr aufgrund des erwähnten Bewertungseffektes um - 2,7% von CHF 249,7 Mio. auf CHF 242,9 Mio. reduziert. Die Fremdfinanzierungsquote per 31. Dezember 2023 beträgt neu 27,2% nach 26,4% im vergangenen Geschäftsjahr.

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



Steigerung der Mietzinseinnahmen
um 4,8%

Die Ertragskraft des Fonds konnte im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich um 4,8% von CHF 10,8 Mio. auf CHF 11,3 Mio. erhöht. Ein Treiber dieser Ertragssteigerung war ein Zukauf im Oktober 2022. Zusätzlich trug das erfolgreiche Vermietungsmanagement im Fonds seinen Teil zu dieser positiven Entwicklung bei. Auch in Zukunft sollen die Repositionierung des Portfolios sowie die Vermietungserfolge den weiteren Anstieg der Mietzinseinnahmen unterstützen.

Die Stärkung der Ertragskraft des Fonds bzw. des operativen Cashflows bleibt weiterhin eine der obersten Prioritäten. Die temporäre Senkung der pauschalen Verwaltungsgebühr um 50% von 0,72% auf 0,36% für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 hilft uns, die Belastungen im Zusammenhang mit den gestiegenen Refinanzierungskosten zu bewältigen.

Der Gesamtertrag 2023 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 66%, Verkauf 4%, Gewerbe 18%, Büro 3%, Parken 7% und sonstige kommerzielle Nutzung 2%.



Mietausfallrate im Fokus

Senkung um rund 18%

Der Immobilienmarkt im Tessin erholt sich weiter. Dank rückläufiger Neubauaktivität sinken die Angebotsquoten und Leerstände im Markt. Bedeutende Infrastrukturprojekte, wie der Gotthardbasistunnel, ermöglichen eine dynamischere Entwicklung des Kantons und unterstützen die Attraktivität des Immobilienmarktes. Die Aussichten für die Absorption von Mietflächen entwickeln sich positiv. Die Massnahmen zur Reduktion der Mietausfallrate sind weiter intensiviert worden, um dieses Ertragspotential zu nutzen.

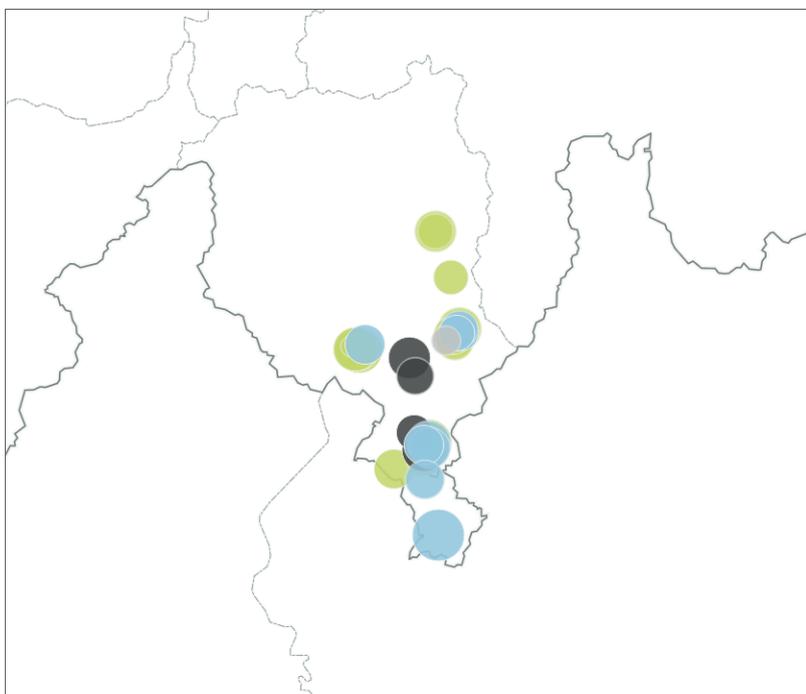
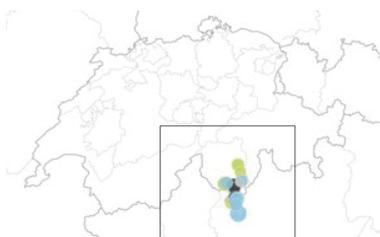
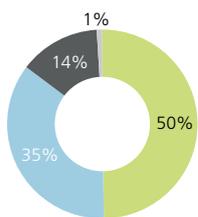
Dank intensiver Bemühungen im Vermietungsmanagement konnten im Geschäftsjahr 2023 die kumulierten Leerstände von 13,2% auf 10,8% reduziert werden. Verschiedene Vermietungserfolge haben zu dieser positiven Entwicklung beigetragen, wie zum Beispiel die weitere Vermietung von Gewerbeflächen an bester Lage an der Via Besso in Lugano sowie der kommerziellen Flächen an der Via Bagutti 26 in Lugano. Auch die Wiedervermietung von Wohnungen hat sich beschleunigt.

Im Jahr 2023 entfallen 50% des gesamten Leerstands auf nur fünf Liegenschaften (Kommerzflächen in Lugano und Gambarogno und Mischflächen in Mendrisio und Lugano). Unsere Bemühungen werden sich auf diese fünf Objekte konzentrieren, wobei für einige von ihnen bereits gute Aussichten bestehen.

Unter Berücksichtigung der Mietzinsverluste sinkt die kumulierte Mietausfallrate gegenüber dem Ende Dezember 2022 publizierten Wert von 15,6% auf neu 12,8%. Es ist anzumerken, dass Mietausfälle oft mit langwierigen Verfahren verbunden sind, die mehr als ein Geschäftsjahr dauern können. Einige Verfahren konnten abgeschlossen werden. Trotz unserer Bemühungen und der Einführung strenger interner Prozesse bleibt der Tessiner Markt in dieser Hinsicht anspruchsvoll.

Investitionsschwerpunkte von Residentia

- Wohnbauten
- Gemischte Bauten
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Angefangene Bauten



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von Residentia.
www.ubs.com/property-finder

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Aktuelle Situation: Wohnneubau im Bereich der überdeckten Parkplätze geplant



Geplanter Wohnneubau an der Via Quinta in Biasca

Arrondierung und Nachverdichtung in Biasca

Zum Portfolio von Residentia gehört ein Grundstück am Ortseingang von Biasca an der Via Quinta – rund 400 m vom Zentrum der Gemeinde entfernt. Dieses umfasst heute sechs Liegenschaften aus den 1980er Jahren und dazugehörige überdachte Parkplätze. Anstelle der überdachten Parkplätze ist ein sechsgeschossiger Wohnbau geplant. Durch einen Anfang 2024 abgeschlossenen Landzukauf mit einer Fläche von 367 m² wird für den geplanten Neubau eine höhere Ausnutzung ermöglicht.

Das Neubauprojekt verfügt heute bereits über eine Baubewilligung, welche bis ins dritte Quartal 2025 gültig ist. Nun soll innerhalb des Perimeters die Nachverdichtung mittels Neubau realisiert werden.

Insgesamt sind 15 Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen. Zwei Drittel davon als 3.5-Zimmerwohnungen mit einer Ausrichtung nach Südwesten und ein Drittel als 4.5-Zimmerwohnungen mit der Ausrichtung nach Südosten. Im Erdgeschoss sind Technikräume, eine Bürofläche sowie Kellerräume geplant. Das Projekt sieht ausserdem die Erstellung von zwölf gedeckten Parkplätzen sowie elf Aussenstellplätzen vor.

Neben der Einhaltung sämtlicher Vorgaben in Bezug auf barrierefreies Wohnen sollen auch die neuesten Energiestandards berücksichtigt werden. Ein Nachhaltigkeitszertifikat Minergie oder SNBS wird angestrebt.



Showroom in der Geschäftsliegenschaft an der Via Besso in Lugano



Vermietungserfolg an der Via Bagutti in Lugano

Vermietungserfolge in Lugano an der Via Besso

Die Geschäftsliegenschaft an der Via Besso befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs von Lugano und ist damit bestens erschlossen.

Das Gebäude mit Baujahr 1895 und rund 3000 m² vermietbarer Fläche wurde 2020 komplett renoviert und verfügt jetzt über ein Heizsystem mit zwei Luft-/Wasser-Wärmepumpen.

Während der letzten Monate konnten verschiedene kommerzielle Flächen erfolgreich wiedervermietet werden. Mit einem Möbelgeschäft wurde für einen Showroom von ca. 420 m² ein Mietvertrag über fünf Jahre mit Verlängerungsoption abgeschlossen und zusätzlich mit einem Weinhändler ein 10-Jahres-Mietvertrag für eine Verkaufs- und Lagerfläche von ca. 250 m². Aktuell laufen für die letzten 600 m² weitere vielversprechende Verhandlungen.

Vermietungserfolg in Via Bagutti in Lugano

In dem Gebäude mit 34 Wohnungen und mehreren Geschäftsarkaden im Erdgeschoss wurde im Laufe des Jahres eine kommerzielle Fläche von ca. 140 m² an ein Kosmetikinstitut vermietet. Dabei wurden die Räumlichkeiten teilweise umgebaut und der Empfangsbereich optimiert.

Fernwärmeanschlüsse in Gambarogno, Luserte und in Bellinzona, Via Ghiringhelli 27 in Planung

Im Geschäftsjahr 2023 hat Residentia sein Engagement im Bereich Nachhaltigkeit weiter unter Beweis gestellt. So wurde entschieden, zwei Liegenschaften an das Fernwärmenetz anzuschliessen, ein wichtiger Schritt zur Verringerung der Umweltbelastung durch unser Immobilienportfolio.

Die erste Liegenschaft an der Via Ghiringhelli 27 in Bellinzona wird an das bestehende Fernwärmenetz der Teris angeschlossen, welches von der kantonalen Kehrrechtverbrennungsanlage in Giubiasco (ICTR) gespeist wird.

Dies ist das vierte Objekt unseres Fonds, welches von dieser fortschrittlichen Technologie profitiert. Wir gehen davon aus, dass der Anschluss 2024 fertiggestellt und die Anlage vor Beginn der Wintersaison in Betrieb genommen wird, so dass den Bewohnern eine nachhaltige und hocheffiziente Heizung zur Verfügung steht.

Das zweite grosse Projekt ist der Anschluss des Einkaufs- und Gewerbezentrums Luserte in Quartino, das fast 8000 m² Gewerbefläche umfasst und derzeit mit Öl beheizt wird. Die Einführung eines auf einer Holzschnitzelanlage basierenden Fernwärmesystems wird die Treibhausgasemissionen weiter reduzieren und unterstützt auch das Engagement des Kantons Tessin für erneuerbare Energien. Die Anlage, die sich derzeit in der Genehmigungsphase befindet, wird nach ihrer Inbetriebnahme den Komplex mit Wärme versorgen und damit einen wichtigen Beitrag im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie leisten.

Der Anschluss unserer Immobilien an erneuerbare Energiequellen ist keine isolierte Initiative sondern Teil eines breit angelegten Nachhaltigkeitsprogramms, welches unser Fonds verfolgt. Dadurch werden nicht nur unsere CO₂-Emissionen gesenkt, sondern auch der Wert und die Attraktivität unserer Immobilien auf dem Markt gesteigert.

Nachhaltigkeitsbericht

Residentia
2023

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



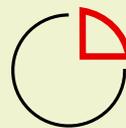
Energieintensität
122,2
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
23,0
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
17,8%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
94,2%

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2022, berechnet durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

Wir planen zukunftsorientiert für ein nachhaltiges Immobilienmanagement

Wir übernehmen Verantwortung

Ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienbranche ist für uns absolut unverzichtbar, denn unsere heutigen Entscheidungen beeinflussen das Leben künftiger Generationen. Aus diesem Grund spielt Nachhaltigkeit bei unserem Geschäftsalltag eine zentrale Rolle. Seit August 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert.

Mit der Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus sowie der Anwendung von definierten Ausschlusskriterien ist Residentia gemäss UBS-internem Sustainable Investing (SI) Framework bewusst als SI Focus Product positioniert. Das UBS SI Framework kategorisiert UBS-Produkte von Non-ESG Integration zu Impact Investing. Die Produkte der Kategorie SI Focus gehören zum Angebot für nachhaltiges Investieren.

Unsere Nachhaltigkeitsziele



Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)
- Abdeckungsgrad Daten nahezu 100%



Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50%



Bis 2050

- Klimaneutralität aller Portfolios (Netto-Null CO₂)

Klimarisiken

Die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse können bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Im Vordergrund stehen dabei physische sowie transitorische Klimarisiken. Sie zu kennen, ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. Residentia bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden.

Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. Residentia misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpades auf Liegenschafts- sowie Produktebene. So erkennen wir frühzeitig, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und können, falls nötig, entsprechende Massnahmen ergreifen.

Unser Ziel ist Netto-Null

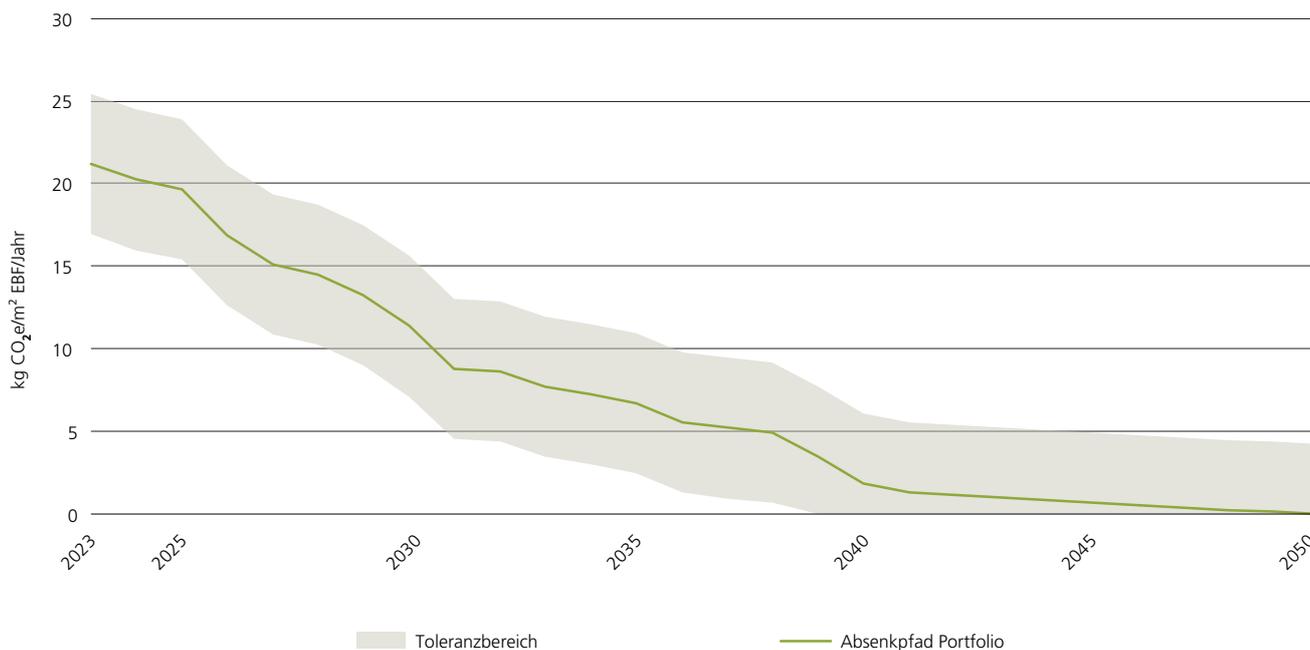
Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

Real Estate Schweiz verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien, sowohl bei Anlageentscheidungen als auch bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

CO₂-Absenkpfad – Unser Weg zu Netto-Null

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der nun jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen jeweils die bereits umgesetzten Massnahmen sowie neu gewonnene Erkenntnisse mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns dabei sicherzustellen, dass wir auf dem Zielpfad sind.

CO₂-Absenkpfad (Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des CO₂-Absenkpfares wurde das Tool «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Tool simuliert die Betriebsenergie unserer Liegenschaften und ermittelt Sanierungsstrategien. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO₂-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Berechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mieterverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap).

Optimierungsmassnahmen im Bestand

Dank einem detaillierten Energiemonitoring identifizieren wir fortlaufend Optimierungsmassnahmen, mit welchen wir die Dekarbonisierung der Bestandsliegenschaften weiter vorantreiben können. Dabei priorisieren wir den Ersatz fossiler Energieträger durch klimaschonende Alternativen.

Zurzeit sind wir in den finalen Vorbereitungen, um im kommenden Geschäftsjahr zwei weitere fossil beheizte Liegenschaften an das lokale Fernwärmenetz anzuschliessen. Zusätzlich wollen wir mit kleineren Massnahmen vor Ort eingreifen und Veränderungen anstossen. Bei Betriebsoptimierungen arbeiten wir eng mit unseren Energiespezialisten, Bewirtschaftern und Mietenden zusammen, um den bestmöglichen Effekt zu erzielen.

« Das aufgebaute Energiemonitoring ist die Grundlage, um die nachhaltige Entwicklung der Gebäude voranzutreiben. Damit unterstreichen wir unsere Verantwortung, die vom Bund gesetzten Ziele zu erreichen. Das Wohlbefinden und die Zufriedenheit aller Mieterinnen und Mieter stehen dabei im Vordergrund.»

Laura Maregrande
Asset Managerin Real Estate
Residentia



Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und mittels anerkannter Standards bewerten.

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat Residentia für 2% ein Bauzertifikat (Minergie) erhalten und 33% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Diese «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

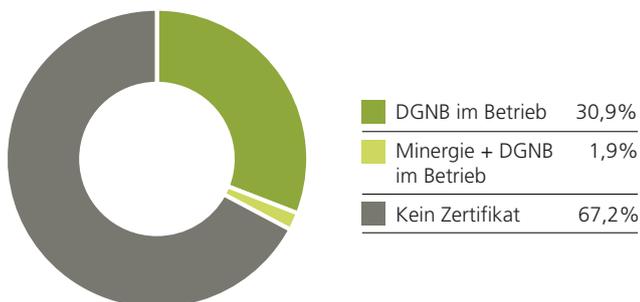
Auch im Jahr 2023 haben wir am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios.

GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchsdaten. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2023 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

Anteil zertifizierte Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2023 – Residentia

Standing Investment: 4 Sterne, Green Star

GRESB Score	
Score	87/100
Average	75
Peer Average	78

Environmental	
Score	49/ 62
Average	41
Benchmark Average	44

Social	
Score	18 / 18
Average	16
Benchmark Average	17

Governance	
Score	20 / 20
Average	18
Benchmark Average	18

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2022	2021
Portfolio Charakteristik			
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	85 122	74 289
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	80 208	71 722
Abdeckungsgrad	%	94,2	96,5
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)			
Energieverbrauch	MWh/Jahr	9 801	8 716
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	122,2	121,5
Heizöl	%	53,8	59,3
Heizgas	%	14,9	12,4
Holzpellets/Holzsnitzel	%	0,0	0,0
Fernwärme	%	24,8	22,3
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	0,0	0,0
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,0	0,0
Allgemeinstrom	%	6,5	5,9
Anteil erneuerbar	%	17,8	16,1
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)			
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	1 846	1 701
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	23,0	23,7
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	19,9	20,9
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	3,1	2,8
Kennzahlen Mieterstrom			
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	86,2	45,0
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	1 683	815
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	22,9	24,4
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	30	15
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,4	0,4
Kennzahlen Photovoltaik			
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	38	19
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	38	19
Kennzahlen Wasser			
Abdeckungsgrad Wasser	%	79,0	84,7
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	74 367	71 805
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	1,1	1,1

Berechnungsmethodik

Die Umweltkennzahlen wurden durch REIDA berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen.

Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes

Die Treibhausgasemissionen können gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt werden.

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Verbrennung von Heizöl, Erdgas und Biogas direkt im Gebäude verursacht werden.

Scope 2: Indirekte Emissionen, die bei der Erstellung der zugeführten Fernwärme sowie des Allgemeinstroms in den Energiewerken verursacht werden.

Scope 3: Indirekte Emissionen, die durch verschiedene vor- und nachgelagerte Prozesse sowie bei der Erstellung des zugeführten Mieterstroms verursacht werden (z.B. Mieterstrom-Emissionen unter Scope 3.13).

Portfolio Charakteristik

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften, die massgebende Fläche die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche. Der Abdeckungsgrad ist für das Jahr 2022 noch leicht tiefer, da einzelne Energierechnungen erst mit einer grossen Verzögerung ausgestellt werden.

Kennzahlen Energie

In einzelnen Liegenschaften konnte durch Optimierungsmassnahmen der Energieverbrauch reduziert und die Energieeffizienz gesteigert werden. Über das gesamte Portfolio können die Energieverbräuche aufgrund verbesserter Datenabdeckung sowie veränderter Nutzung kurzfristig Schwankungen aufweisen.

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

Dank durchgeführter Optimierungsmassnahmen sowie veränderter Portfoliostruktur konnte über das gesamte Portfolio der Anteil der erneuerbaren Energien erhöht und die Emissionen gesenkt werden.

Kennzahlen Mieterstrom

Wir erheben bestmöglich die Mieterstromwerte unserer Liegenschaften. Resultierende Emissionen werden gemäss GHG-Protokoll unter Scope 3.13 bilanziert.

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell sind bereits drei PV-Anlagen im Betrieb.

Kennzahlen Wasser

Wasser wird auch bei uns ein immer knapperes Gut. Deshalb ergreifen wir konkrete Massnahmen wie bspw. den Einbau wassersparender Armaturen, um den Wasserverbrauch zu senken bzw. die Wasserintensität unserer Liegenschaften zu reduzieren.

« 29% unserer Gebäude sind bereits mit einem nachhaltigen Heizsystem ausgestattet. Für uns ist das der Ansporn, die Dekarbonisierung weiterer Liegenschaften voranzutreiben. Dafür werden schrittweise die Heizsysteme, die aktuell mit fossilen Energieträgern betrieben werden, durch klimafreundliche Lösungen ersetzt.»

Elvire Massacand
Fund Managerin
Residentia



Besteuerung

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

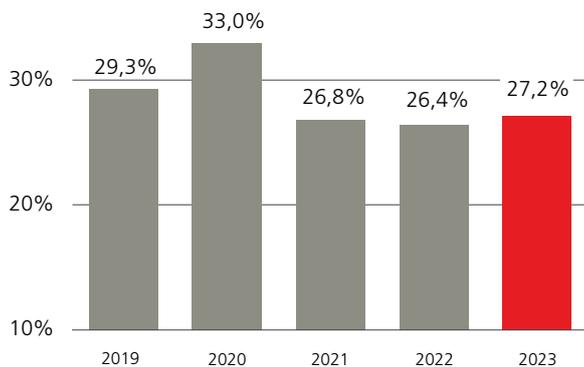
Die übrigen laufenden Vermögenserträge des Fonds, d.h. jene, die nicht aus direktem Immobilienbesitz des Fonds stammen, unterliegen beim Anleger der Einkommens- oder Gewinnsteuer sowie der Verrechnungssteuer mit den üblichen Rückerstattungsmöglichkeiten.

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 177,2 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 3,7% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 66,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 27,2% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Es gibt keine weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 1,1 Mio. geschätzt. Die Reduktion von CHF 0,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Abnahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

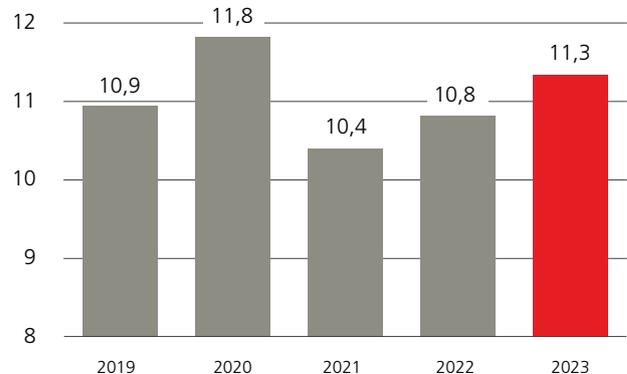
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2023 auf CHF 11,3 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 3,8 Jahre.

Die Mietausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten reduzierte sich im Berichtsjahr von 15,6% auf 12,8% der Sollmieteinnahmen.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Juni 2023 erstmals seit seiner Einführung um 25 Basispunkte von 1,25% auf 1,50% angehoben. Dies erlaubt es Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen, um den höheren Finanzierungskosten Rechnung zu tragen.

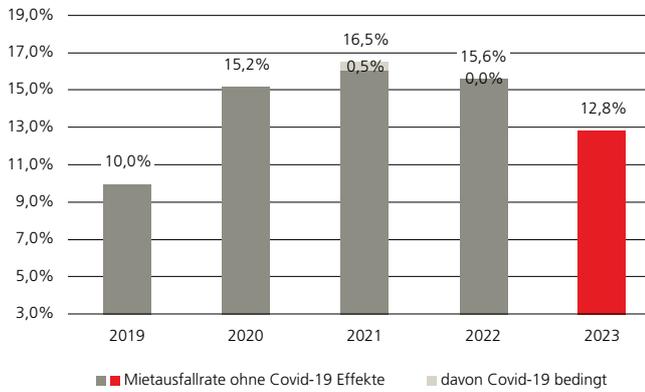
Im Portfolio von Residentia wurden rund 12% der Wohnungsmietverträge per Anfang November 2023 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von 52 TCHF p.a., was 0,4% des Gesamtertrags entspricht.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



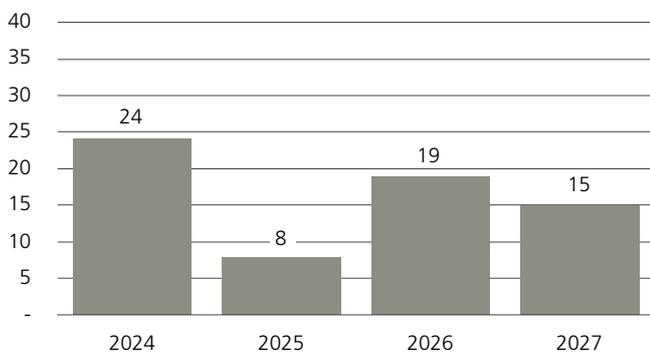
Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen entfallen.

Entwicklung der Mietausfallrate



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

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



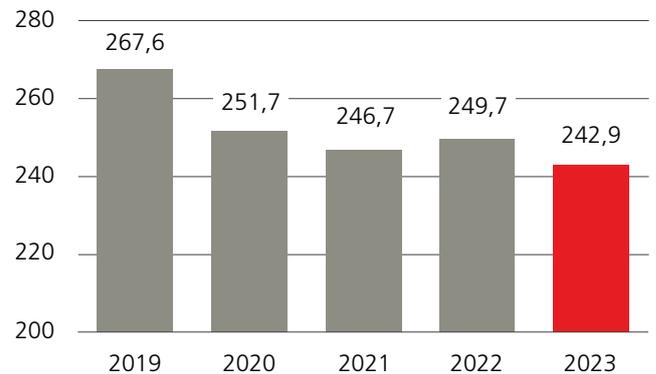
Für die Position ordentlicher Unterhalt/Reparaturen wurden CHF 1,1 Mio. oder 10,1% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 1,0 Mio., was 8,8% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Die Position ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen im Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf CHF 0,5 Mio.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Der Gesamterfolg beträgt CHF -2,10 Mio. Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen und Entnahmen wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	436 909.76	954 148.16	-517 238.40
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	2 300 000.00	2 300 000.00	0.00
Wohnbauten	120 824 900.00	123 821 000.00	-2 996 100.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>5 288 900.00</i>	<i>5 597 000.00</i>	<i>-308 100.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	33 442 000.00	34 351 000.00	-909 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>9 885 000.00</i>	<i>10 450 000.00</i>	<i>-565 000.00</i>
Gemischte Bauten	86 324 000.00	89 194 000.00	-2 870 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>13 411 000.00</i>	<i>13 214 000.00</i>	<i>197 000.00</i>
Total Grundstücke	242 890 900.00	249 666 000.00	-6 775 100.00
Sonstige Vermögenswerte	1 975 507.20	1 707 593.54	267 913.66
Gesamtfondsvermögen	245 303 316.96	252 327 741.70	-7 024 424.74
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-24 140 000.00	-38 410 000.00	14 270 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-943 606.67	-632 873.83	-310 732.84
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-25 083 606.67	-39 042 873.83	13 959 267.16
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-41 880 000.00	-27 580 000.00	-14 300 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-41 880 000.00	-27 580 000.00	-14 300 000.00
Total Verbindlichkeiten	-66 963 606.67	-66 622 873.83	-340 732.84
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	178 339 710.29	185 704 867.87	-7 365 157.58
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 133 913.00	-1 601 163.00	467 250.00
Nettofondsvermögen	177 205 797.29	184 103 704.87	-6 897 907.58

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	7 263.00	679.65	6 583.35
Negativzinsen	0.00	-10 537.20	10 537.20
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	11 334 546.51	10 815 230.28	519 316.23
Sonstige Erträge	6 431.45	326 475.76	-320 044.31
Total Ertrag	11 348 240.96	11 131 848.49	216 392.47
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 246 470.26	-774 349.88	-472 120.38
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 142 988.33	-1 159 016.96	16 028.63
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-489 039.19	-221 147.44	-267 891.75
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-999 339.67	-1 022 383.62	23 043.95
Verwaltungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-971 944.00	-411 379.60	-560 564.40
Schätzungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ²	-111 461.95	-109 392.00	-2 069.95
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage/Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-904 246.91	-1 731 367.95	827 121.04
die Depotbank ¹	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-38 883.15	-95 325.15	56 442.00
Total Aufwand	-5 904 373.46	-5 524 362.60	-380 010.86
Nettoertrag	5 443 867.50	5 607 485.89	-163 618.39
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	4 498.67	-4 498.67
Realisierter Erfolg	5 443 867.50	5 611 984.56	-168 117.06
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-7 541 253.08	-3 369 179.82	-4 172 073.26
Gesamterfolg	-2 097 385.58	2 242 804.74	-4 340 190.32

1 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

2 Der Aufwand der Prüfgesellschaft bezieht sich im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

Verwendung des Erfolges

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus direktem Grundbesitz	5 436 604.50	5 617 343.44	-180 738.94
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	7 263.00	-9 857.55	17 120.55
Realisierte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	4 498.67	-4 498.67
Vortrag des Vorjahres	2 593 966.82	1 782 504.26	811 462.56
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	8 037 834.32	7 394 488.82	643 345.50
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg VST-frei	-5 360 582.90	-4 800 522.00	-560 060.90
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalgewinn VST-frei	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung VST-frei	2 728 839.87	2 652 818.27	76 021.60
<i>davon aus Kapitalgewinnen VST-frei</i>	<i>1 070 508.12</i>	<i>1 070 508.12</i>	<i>0.00</i>
Vortrag auf neue Rechnung VST-pflichtig	-51 588.45	-58 851.45	7 263.00
Vortrag auf neue Rechnung	2 677 251.42	2 593 966.82	83 284.60

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	184 103 704.87	185 701 317.73	-1 597 612.86
Ordentliche 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	-2 097 385.58	2 242 804.74	-4 340 190.32
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	177 205 797.29	184 103 704.87	-6 897 907.58
Inventarwert pro Anteil	110.74	115.05	-4.31

Entwicklung der Anteile

	1.1.2023-31.12.2023 Anzahl	1.1.2022-31.12.2022 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

Ausschüttung für 2023

(kein Coupon - Ex-Datum 16.4.2024)

Brutto	CHF 3.3500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF 0.0000
Netto pro Anteil (zahlbar ab 18.4.2024)	CHF 3.3500

³ Verrechnungssteuerfrei.

Anhang

	31.12.2023	31.12.2022
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	227.7
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.0	0.0

Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate	12,8%	15,6% ¹
Fremdfinanzierungsquote	27,2%	26,4%
Ausschüttungsrendite	3,5%	3,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	98,5%	85,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,8%	64,8%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,40%	0,73%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,67%	1,09%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	-1,1%	1,2%
Agio/Disagio	-12,6%	-15,3%
Performance	2,5%	-14,0%
Anlagerendite	-1,2%	1,2%

Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

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

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) 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 entnommen werden.

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	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.	0,36%	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%	2,0%	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 Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 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

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	41,9	27,6
> 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	48	24	19	5	-
Paradiso	Via F. Zorzi 24	1960	15	3	6	6	-
Total Wohnbauten							
<i>Bellinzona</i>	<i>Via San Gottardo 47</i>	<i>1958</i>	<i>21</i>	<i>-</i>	<i>7</i>	<i>14</i>	<i>-</i>
<i>Locarno</i>	<i>Via in Selva 17</i>	<i>1965</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<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							
<i>Gambarogno</i>	<i>Via Luserte 2, 4</i>	<i>1989</i>	<i>1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1</i>	<i>-</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
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 Francini 10, 16/Via Brenni 4-11	1993	55	50	-	5	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
Total Gemischte Bauten							
<i>Bellinzona</i>	<i>Via C. Ghiringhelli 18</i>	<i>1977</i>	<i>12</i>	<i>1</i>	<i>10</i>	<i>1</i>	<i>-</i>
<i>Minusio</i>	<i>Via Rinaldo Simen 58</i>	<i>1995</i>	<i>17</i>	<i>13</i>	<i>4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	34	34	2 259 826.94	2 300 000		5 493.75
			2 259 826.94	2 300 000		5 493.75
-	31	76	9 826 421.80	9 882 000	13,3	470 299.60
-	12	33	4 741 002.75	4 595 000	26,6	196 195.70
-	48	100	8 844 544.93	11 147 000	4,4	612 786.48
-	37	64	6 278 203.40	5 059 000	11,2	267 338.61
-	72	120	8 960 014.24	9 055 000	4,5	504 565.72
-	49	79	8 164 531.35	7 892 000	12,1	414 759.95
1	20	34	4 276 820.85	4 219 000	5,8	195 891.55
-	35	60	5 449 632.20	6 045 000	28,1	249 730.17
-	20	40	6 617 932.35	5 239 000	20,3	236 406.60
-	35	85	13 709 503.85	14 010 000	2,6	626 945.93
-	-	-	636 252.27	693 900	0,0	0.00
1	30	85	8 963 988.70	11 930 000	6,2	547 870.55
-	57	106	9 240 090.51	11 450 000	6,4	598 104.95
-	5	10	1 775 715.00	1 745 000	1,2	77 195.00
3	21	72	11 220 351.50	13 820 000	10,6	598 744.73
-	8	23	3 439 389.50	4 043 000	0,0	193 264.00
			112 144 395.20	120 824 900	9,7	5 790 099.54
-	12	33	4 741 002.75	4 595 000	26,6	196 195.70
-	-	-	636 252.27	693 900	0,0	0.00
			5 377 255.02	5 288 900	26,6	196 195.70
51	142	194	11 738 503.85	9 885 000	15,5	618 098.81
29	18	47	12 591 439.70	12 190 000	42,2	308 374.30
20	49	69	6 443 166.20	5 355 000	9,6	299 419.80
28	78	112	8 518 073.65	6 012 000	16,6	372 544.60
			39 291 183.40	33 442 000	21,8	1 598 437.51
51	142	194	11 738 503.85	9 885 000	15,5	618 098.81
			11 738 503.85	9 885 000	15,5	618 098.81
1	22	35	5 943 959.30	5 353 000	3,3	256 862.65
2	-	37	6 074 548.15	6 069 000	5,5	328 405.88
11	17	42	6 764 735.25	6 989 000	9,0	340 365.70
6	32	59	7 263 857.95	8 900 000	4,2	414 701.25
9	33	76	11 641 191.82	12 480 000	11,3	530 965.00
5	12	38	8 117 691.95	7 983 000	3,6	403 749.03
6	23	37	8 747 158.33	7 382 000	49,1	183 879.02
31	102	188	26 540 274.62	23 110 000	17,5	1 108 976.13
2	30	49	8 311 955.12	8 058 000	5,2	372 611.05
			89 405 372.49	86 324 000	13,1	3 940 515.71
1	22	35	5 943 959.30	5 353 000	3,3	256 862.65
2	30	49	8 311 955.12	8 058 000	5,2	372 611.05
			14 255 914.42	13 411 000	4,4	629 473.70

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	2 259 826.94	2 300 000		5493.75
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	240 840 951.09	240 590 900	12,8	11 329 052.76
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>31 371 673.29</i>	<i>28 584 900</i>	<i>12,9</i>	<i>1 443 768.21</i>
Wohnbauten	112 144 395.20	120 824 900	9,7	5 790 099.54
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>5 377 255.02</i>	<i>5 288 900</i>	<i>26,6</i>	<i>196 195.70</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	39 291 183.40	33 442 000	21,8	1 598 437.51
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>11 738 503.85</i>	<i>9 885 000</i>	<i>15,5</i>	<i>618 098.81</i>
Gemischte Bauten	89 405 372.49	86 324 000	13,1	3 940 515.71
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>14 255 914.42</i>	<i>13 411 000</i>	<i>4,4</i>	<i>629 473.70</i>
Total	243 100 778.03	242 890 900	12,8	11 334 546.51

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
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	-
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	-
31.12.2021 - 31.01.2024	2,3%	10 000 000	9 500 000	-4 000 000	15 500 000
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%	3 300 000	-	-	3 300 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	640 000	-	-60 000	580 000
31.03.2017 - 31.03.2027	1,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
Total		65 990 000	32 500 000	-32 470 000	66 020 000

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 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).

Basel, 11. April 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Residentia, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4, 7 und 22 bis 29) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Sonstige Informationen

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

Ernst & Young AG

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von Residentia gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 31 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Projektierungs- oder Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für «Residentia» akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «Fair Value», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Zürich, den 31. Dezember 2023
Wüest Partner AG

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

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 242,9 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 6,8 Mio. respektive 2,71% reduziert.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2023 wird mit 3,23% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,50% bis 4,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 5,43%.

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / dipl. Ing. ETH

Bildnachweis

- Titelblatt: Via della Pace, Locarno: Pagani Real Estate SA
- Via Adolfo e Oscar Torricelli, Lugano: Pagani Real Estate SA
- Via Quinta, Biasca: COArchitetto Sagl, Locarno
- Via Besso, Lugano: UBS Fund Management (Switzerland) AG
- Via Bagutti, Lugano: UBS Fund Management (Switzerland) AG

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

