

Residentia

Halbjahresbericht 2024

RESIDENTIA
IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	10
Anhang	12
Liegenschaftenverzeichnis	14

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per
30. Juni 2024
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 Paragraph 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, Mitglied
- Werner Strebel, Mitglied
- Andreas Binder, Mitglied

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Präsident der Geschäftsleitung
- Thomas Schärer
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
Head ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Yves Schepperle
Head WLS – Products
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, HR
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control

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

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.

Fernwärmeanschluss an der
Via Canonico Ghiringhelli 27
in Bellinzona



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	174,2	182,0	184,2
Anzahl Anteile	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	108.89	113.77	115.13
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	3.35	3.00	2.20
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0.00	0.00	0.20
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	96.60	92.60	105.00
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	242,3	250,1	246,7
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	245,4	254,3	251,4
Fremdkapital (in Mio. CHF)	70,0	72,2	67,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	5,8	5,8	5,5
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,9	0,7	0,7
Nettoertrag (in Mio. CHF)	2,5	2,8	2,4
Performance ^{2,3}	3,1%	-2,0%	-7,4%
SXI Real Estate Funds TR ⁴	4,8%	-0,4%	-14,9%
Wohnbauten	49,6%	49,5%	52,1%
Gemischte Bauten	35,6%	35,9%	32,8%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	13,9%	13,7%	14,2%
Bauland/Angefangene Bauten	0,9%	0,9%	0,9%
Kanton Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Anlagerendite ³	1,4%	1,5%	1,3%
Ausschüttungsrendite	3,5%	3,2%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ³	1,4%	1,5%	1,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	1,2%	1,3%	1,1%
Agio/Disagio	-11,3%	-18,6%	-8,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,1%	67,8%	63,3%
Fremdfinanzierungsquote	28,7%	28,2%	26,8%
Mietzinsausfallrate	11,6%	10,4%	15,4% ⁵
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,40%	0,39%	0,73%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,62%	0,67%	1,05%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss Asset Management Association Switzerland (AMAS).

3 Berechnung für sechs Monate.

4 Sechs-Monats-Performance.

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

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 hat im ersten Halbjahr 2024 weitere Fortschritte erzielt. So wurden mit 3,1% eine positive Performance und mit 3,5% eine attraktive Ausschüttungsrendite erreicht. Die Mietzinsausfallrate konnte leicht auf 11,6 % gesenkt werden, verglichen mit 12,8 % zum Jahresende 2023. Der Fokus liegt weiterhin auf der Vermietung von leerstehenden Flächen und der Steigerung des operativen Cashflows.

Marktbericht

Niedrigere Inflation ermöglicht der Nationalbank Zinssenkung

Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt wuchs im 1. Quartal 2024 um 0,5% gegenüber dem Vorquartal. Damit setzt sich das moderate Wirtschaftswachstum seit dem 2. Halbjahr 2023 fort. Mit 2,3% im Juni 2024 ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2023: 1,9%) zwar gestiegen, ist aber sowohl im internationalen wie im historischen Vergleich nach wie vor tief. Im Tessin war der Anstieg der Arbeitslosenquote um 0,2 Prozentpunkte auf 2,3% unterdurchschnittlich.

Die Schweizer Inflation befindet sich mit 1,3% im Juni 2024 seit nun einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0 und 2%. Angesichts des anhaltend nachlassenden Inflationsdrucks hat die SNB, nach dem ersten Zinsschritt im März, am 21. Juni die Zinsen wiederum um 25 Basispunkte auf nun 1,25% gesenkt. Die Zinssenkungen – die im 2. Halbjahr auch im Ausland erwartet werden – sollten im 2. Halbjahr auch zu mehr Impulsen für die Wirtschaft führen, so dass für 2024 in der Schweiz insgesamt mit einem Wachstum von 1,3% gerechnet wird.

Spitzenrenditen stabilisieren sich

Die Spitzenrenditen für Wohnliegenschaften sind im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 1. Quartal 2024 um 65 Basispunkte gestiegen. Zuletzt zeigte sich jedoch im Wohnsegment eine Stabilisierung. Die Risikoprämie von Spitzen-Wohnliegenschaften lag so Anfang 2024 mit 132 Basispunkten wieder in der Nähe des langjährigen Mittels von 150 Basispunkten.

Anhaltend solide Fundamentaldaten

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben sehr positiv. Nach dem Rekordwert 2023 ist die Nettozuwanderung mit knapp 35 000 zwischen Januar und Mai 2024 zwar im Vorjahresvergleich leicht rückläufig, liegt aber anhaltend auf sehr hohem Niveau. Im Tessin war die Zuwanderung mit 1300 proportional. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots rückläufig bleibt. Bei den baubewilligten Wohneinheiten zeichnete sich auch im ersten Quartal keine signifikante Trendwende ab. Die anhaltende Knappheit treibt die Mieten folglich weiter nach oben: Gemäss Homegate lagen die Angebotsmieten im Juni 2024 schweizweit 5,5% über dem Vorjahreswert, im Tessin um 3,4%. Zu den steigenden Angebotsmieten kamen im vergangenen Jahr zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes, durch die auch die Bestandesmieten gesteigert werden konnten. In Anbetracht der wieder rückläufigen Hypothekarzinsen wird hier jedoch mit keinem weiteren Anstieg gerechnet.

Entwicklung des Fonds vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

Börsenkurs und Performance

In einem sich konsolidierenden Marktumfeld wies der SXI Real Estate Funds Total Return Index im ersten Halbjahr eine positive Performance von 4,8 % aus. Residentia erzielte in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 eine positive Performance von 3,1 % und liegt damit leicht unter dem Benchmark. Der Börsenkurs per 30. Juni 2024 beträgt CHF 96.60. Auf dieser Basis und dank der Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 3.35 per Ende 2023 ergibt sich eine attraktive Ausschüttungsrendite von 3,5%.

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



Vermietungserfolg an der Via Besso 42 in Lugano (TI)



Bauprojekt in Monte Carasso (TI)

Fokus Leerstandsreduktion und Ertragskraft

Obwohl die Konkurrenz auf dem Markt für Wohn- und Gewerbeflächen im Tessin nach wie vor gross ist und an einigen Orten ein Überangebot an Flächen besteht, konnten verschiedene kommerzielle und Wohnflächen erfolgreich wiedervermietet werden. Unter anderem wurde die grösste noch leerstehende Fläche von ca. 600 m² in der Liegenschaft an der Via Besso 42 an ein Unternehmen vermietet, das im Bereich Catering und Events tätig ist. Der Mietvertrag wurde zum 15. Juni 2024 für eine Dauer von 10 Jahren unterzeichnet. Dadurch konnte die Mietzinsausfallrate im Vergleich zum Jahresende 2023 von 12,8% auf 11,6% leicht gesenkt werden.

Der aktuelle Vermietungserfolg an der Via Besso spiegelt sich noch nicht in den Mieteinnahmen wider, die im Vergleich zur Vorjahresperiode mit CHF 5,8 Mio. konstant geblieben sind.

Portfoliooptimierungen

Das Bauprojekt in Monte Carasso, welches die Errichtung von 30 modernen Wohnungen zum Ziel hat, wurde optimiert und die neue Genehmigung eingereicht. Nach Erhalt der Baubewilligung ist der Verkauf des Projekts vorgesehen. Derzeit werden auch einige Gebäude des Portfolios als Verkaufskandidaten identifiziert und diskutiert. Ein möglicher Verkaufserlös soll für den Ankauf modernerer Gebäude zur Verbesserung des Portfolios verwendet werden.

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 69,5 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 28,7% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 auf CHF 5,8 Mio. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 11,6% der Sollmietzinseinnahmen.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz per Dezember 2023 erneut um 25 Basispunkte von 1,50% auf 1,75% 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 28,7% der Wohnungsmietverträge ab Anfang Mai 2024 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von CHF 0,141 Mio. p.a., was 1,1% des Gesamtertrags entspricht.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 0,7 Mio. Zur Optimierung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2024 beläuft sich auf 1,9% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 1,2 Jahre.

Im ersten Quartal 2024 wurden die letzten beiden Parkplätze und die letzte Wohnung an der Via in Selva 17 in Locarno veräussert. Daraus resultiert ein realisierter Kapitalgewinn von TCHF 115.

Der Nettoertrag beträgt für das erste Halbjahr CHF 2,5 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 331 728.96	2 016 206.26	-684 477.30
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	2 300 000.00	2 300 000.00	0.00
Wohnbauten ¹	120 131 000.00	123 821 000.00	-3 690 000.00
davon im Stockwerkeigentum	4 595 000.00	5 597 000.00	-1 002 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	33 442 000.00	34 351 000.00	-909 000.00
davon im Stockwerkeigentum	9 885 000.00	10 450 000.00	-565 000.00
Gemischte Bauten ¹	86 324 000.00	89 194 000.00	-2 870 000.00
davon im Stockwerkeigentum	13 411 000.00	13 191 000.00	220 000.00
Laufende Sanierungen	150 000.00	470 000.00	-320 000.00
Total Grundstücke	242 347 000.00	250 136 000.00	-7 789 000.00
Sonstige Vermögenswerte	1 701 745.78	2 141 846.52	-440 100.74
Gesamtfondsvermögen	245 380 474.74	254 294 052.78	-8 913 578.04
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-35 640 000.00	-19 890 000.00	-15 750 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-519 841.29	-208 414.21	-311 427.08
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-36 159 841.29	-20 098 414.21	-16 061 427.08
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-33 850 000.00	-50 550 000.00	16 700 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-33 850 000.00	-50 550 000.00	16 700 000.00
Total Verbindlichkeiten	-70 009 841.29	-70 648 414.21	638 572.92
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	175 370 633.45	183 645 638.57	-8 275 005.12
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 129 600.00	-1 601 163.00	471 563.00
Nettofondsvermögen	174 241 033.45	182 044 475.57	-7 803 442.12

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	3 210.55	2 815.20	395.35
Negativzinsen	0.00	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	5 815 641.55	5 823 373.56	-7 732.01
Sonstige Erträge	6 533.57	3 755.25	2 778.32
Total Ertrag	5 825 385.67	5 829 944.01	-4 558.34
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-652 681.01	-564 645.69	-88 035.32
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-873 422.46	-742 791.81	-130 630.65
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-34 987.36	-12 901.96	-22 085.40
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-672 583.33	-632 591.01	-39 992.32
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-550 000.00	-565 932.00	15 932.00
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-54 807.00	-56 711.95	1 904.95
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage/Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-433 051.55	-440 519.51	7 467.96
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-5 251.62	-7 046.73	1 795.11
Total Aufwand	-3 276 784.33	-3 023 140.66	-253 643.67

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	2 548 601.34	2 806 803.35	-258 202.01
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	115 168.93	0.00	115 168.93
Realisierter Erfolg	2 663 770.27	2 806 803.35	-143 033.08
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-267 951.21	-65 510.65	-202 440.56
Gesamterfolg	2 395 819.06	2 741 292.70	-345 473.64

Veränderung des Nettofondsvermögens

(ungeprüfte Zahlen)

	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	177 205 797.29	184 103 704.87	-6 897 907.58
Ausschüttung	-5 360 582.90	-4 800 522.00	-560 060.90
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	2 395 819.06	2 741 292.70	-345 473.64
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	174 241 033.45	182 044 475.57	-7 803 442.12
Inventarwert pro Anteil	108.89	113.77	-4.88

Entwicklung der Anteile

	1.1.2024-30.6.2024 Anzahl	1.1.2023-30.6.2023 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

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Schweiz) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Schweiz) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion übernommen. Zudem wird die strategische Ausrichtung des Produktportfolios weiterhin beurteilt.

	30.06.2024	30.06.2023
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)	244,0	227,7
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietzinsausfallrate	11,6%	10,4%
Fremdfinanzierungsquote	28,7%	28,2%
Ausschüttungsrendite	3,5%	3,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,1%	67,8%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,40%	0,39%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,62%	0,67%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	1,4%	1,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	1,2%	1,3%
Agio/Disagio	-11,3%	-18,6%
Performance ¹	3,1%	-2,0%
Anlagerendite ¹	1,4%	1,5%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ 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

	30.06.2024		30.06.2023	
	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 ¹ basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,36%	1,00%	0,39%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	5,0%	n.a.	5,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%

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

	30.06.2024 in Mio. CHF	30.06.2023 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,0	0,0

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

	30.06.2024 in Mio. CHF	30.06.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	33,9	50,6
> 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 Nessi 38 a, b	1963	54	14	26	14	-
	Via Rovedo 15/Via Pietro 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 Franco Zorzi 24	1960	15	3	6	6	-
Total Wohnbauten							
Bellinzona	Via San Gottardo 47	1958	21	-	7	14	-
<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	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	34	34	2 260 475.54	2 300 000		3 538.64
			2 260 475.54	2 300 000		3 538.64
-	31	76	9 782 576.80	9 882 000	4,6	268 099.70
-	12	33	4 746 095.75	4 595 000	10,2	114 238.00
-	48	100	8 879 264.83	11 147 000	5,2	309 836.50
-	37	64	6 287 702.25	5 059 000	12,7	132 302.00
-	72	120	9 152 269.84	9 055 000	7,1	248 018.00
-	49	79	8 165 196.75	7 892 000	19,6	191 176.90
1	20	34	4 276 820.85	4 219 000	13,7	90 180.00
-	35	60	5 449 632.20	6 045 000	19,7	142 659.00
-	20	40	6 618 765.35	5 239 000	9,4	136 254.11
-	35	85	13 712 497.20	14 010 000	9,1	304 016.82
1	30	85	8 970 112.60	11 930 000	6,1	275 752.25
-	57	106	9 247 137.06	11 450 000	8,2	295 872.55
-	5	10	1 775 715.00	1 745 000	2,3	38 723.00
3	21	72	11 227 426.15	13 826 000	7,7	309 826.45
-	8	23	3 439 389.50	4 043 000	0,0	97 120.00
			111 730 602.13	120 137 000	9,0	2 954 075.28
-	12	33	4 746 095.75	4 595 000	10,2	114 238.00
			<i>4 746 095.75</i>	<i>4 595 000</i>	<i>10,2</i>	<i>114 238.00</i>
51	142	194	11 725 553.05	9 885 000	23,5	279 709.35
29	18	47	12 730 815.35	12 327 000	24,8	212 504.90
20	49	69	6 443 166.20	5 355 000	16,7	129 145.90
29	78	113	8 519 500.62	6 013 000	7,3	210 021.28
			39 419 035.22	33 580 000	19,3	831 381.43
51	142	194	11 725 553.05	9 885 000	23,5	279 709.35
			<i>11 725 553.05</i>	<i>9 885 000</i>	<i>23,5</i>	<i>279 709.35</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Gemischte Bauten							
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	1977	12	1	10	1	-
	Via San Gottardo 41	1962	35	25	-	10	-
	Viale Stazione 30	1955	14	1	7	6	-
Lugano	Via Antonio Fusoni 5	1970	21	8	11	2	-
	Via Bagutti 26	1970	34	11	21	2	-
Massagno	Via Gradinata Corogno 2 / Via Solaro 1		21	12	5	4	-
Melide	Via Cantonale 29, 31	1991	8	1	3	4	-
Mendrisio	Via Franscini 10, 16/Via Brenni 4-11**	1993	55	50	-	5	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
Total gemischte Bauten							
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	1977	12	1	10	1	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	22	35	5 944 213.45	5 353 000	5,1	127 294.90
2	-	37	6 075 548.00	6 069 000	3,8	172 253.44
11	17	42	6 764 735.25	6 989 000	11,1	167 469.39
6	32	59	7 264 892.55	8 900 000	3,9	209 816.30
9	33	76	11 644 633.32	12 480 000	9,4	282 959.18
5	12	38	8 122 214.10	7 983 000	7,0	190 406.43
6	23	37	8 747 158.33	7 382 000	17,7	147 240.96
31	102	188	26 543 679.23	23 116 000	19,6	554 719.35
2	30	49	8 311 955.12	8 058 000	9,1	174 486.25
			89 419 029.35	86 330 000	11,8	2 026 646.20
1	22	35	5 944 213.45	5 353 000	5,1	127 294.90
2	30	49	8 311 955.12	8 058 000	9,1	174 486.25
			<i>14 256 168.57</i>	<i>13 411 000</i>	<i>7,5</i>	<i>301 781.15</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	2 260 475.54	2 300 000		3 538.64
Total fertige Bauten (inkl. Land)	240 568 666.70	240 047 000	11,6	5 812 102.91
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	30 727 817.37	27 891 000	15,0	695 728.50
Wohnbauten	111 730 602.13	120 137 000	9,0	2 954 075.28
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	4 746 095.75	4 595 000	10,2	114 238.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	39 419 035.22	33 580 000	19,3	831 381.43
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	11 725 553.05	9 885 000	23,5	279 709.35
Gemischte Bauten	89 419 029.35	86 330 000	11,8	2 026 646.20
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	14 256 168.57	13 411 000	7,5	301 781.15
Total	242 829 142.24	242 347 000	11,6	5 815 641.55

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Biasca	Via Quinta 53 - 59	Wohnbauten (Arrondierung), Landparzelle	22.01.2024
Verkäufe			
Locarno	Via in Selva 17	Wohnbauten, 1 Wohnung inkl. 2 Parkplätzen	31.01.2024

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023	Aufnahme	(Teil-)Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2024
30.06.2014 - 01.07.2024	1,9%	8 640 000	-	-	8 640 000
31.12.2021 - 01.08.2024	2,1%	15 500 000	3 500 000	-	19 000 000
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%	580 000	-	-30 000	550 000
31.03.2017 - 31.03.2027	1,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
Total		66 020 000	3 500 000	-30 000	69 490 000

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 Canonico Ghiringhelli, Bellinzona: Pagani Real Estate SA
- Via Besso, Lugano: UBS Fund Management (Switzerland) AG
- Projekt, Monte Carasso: www.lands.swiss

