CREDIT SUISSE

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht
31. März 2023

Inhalt

3 **Wichtiges in Kürze**

4 **Verwaltung und Organe**

5 **Informationen über Dritte**

6 **Vermögensrechnung**

7 **Erfolgsrechnung**

8 **Anhang**

10 **Weitere Anlagen**

11 **Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten**

12 **Verzinsliche Darlehen und Kredite**

13 **Käufe und Verkäufe von Grundstücken**
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%
Geschäfte mit Nahestehenden
Anteile im Umlauf
Immobiliengesellschaft des Fonds

14 **Inventar der Liegenschaften**
Allgemeine Objektangaben
Objekt-Finanzzahlen
Objektstruktur Wohnungen
Objektstruktur Gewerbe

23 **Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht**

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		31.3.2023	30.9.2022	30.9.2021
Valorennummer 1 291 370				
Ausgabe Fondsanteile		–	–	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		16 403 620	16 403 620	16 403 620
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	162.24	164.95	161.95
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	166.00	169.00	166.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	156.00	159.00	156.00
Schlusskurs	CHF	200.90	194.00	249.50
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	214.10	254.50	254.75
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	180.00	179.30	209.80
Börsenkapitalisierung	CHF	3 295,5 Mio.	3 182,3 Mio.	4 092,7 Mio.
Agio		23,83%	17,61%	54,06%

Vermögensrechnung		31.3.2023	30.9.2022	30.9.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 904,9 Mio.	3 857,7 Mio.	3 674,5 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		n/a	2,87%	3,02%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 788,9 Mio.	2 746,0 Mio.	2 632,8 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	3 945,6 Mio.	3 899,7 Mio.	3 714,8 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: [1]				
– in % der Anlagekosten		31,55%	28,64%	26,26%
– in % der Verkehrswerte		22,54%	20,39%	18,82%
Fremdkapitalquote		32,55%	30,62%	28,49%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		1,13%	0,73%	0,40%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	3,47	3,97	3,43
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 661,4 Mio.	2 705,8 Mio.	2 656,5 Mio.

Rendite- und Performanceangaben		31.3.2023	30.9.2022	30.9.2021
Ausschüttung	CHF	n/a	5.20	5.20
Ausschüttungsrendite		n/a	2,68%	2,08%
Ausschüttungsquote		n/a	105,00%	96,97%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,51% [2]	5,22%	6,09%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,16% [2]	3,77%	4,49%
Anlagerendite		1,54% [2]	5,21%	6,38%
Performance		6,25% [2]	–20,56%	19,83%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		70,59%	70,80%	71,57%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)		0,68%	0,67%	0,67%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER_{REF} MV)		0,77%	0,68%	0,62%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		40,33	22,95	26,01
Kurs-/Cashflowverhältnis		41,23	39,03	45,69

Erfolgsrechnung		31.3.2023	31.3.2022	31.3.2021
Nettoertrag	CHF	39,6 Mio.	38,7 Mio.	41,2 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,4 Mio.	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	78,7 Mio.	76,7 Mio.	74,1 Mio.
Mietzinsausfallrate		2,67%	3,36%	4,08%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	5,60	5,98	3,85
Unterhaltsaufwand	CHF	14,4 Mio.	15,7 Mio.	11,0 Mio.

[1] Maximal zulässige Belastung: Ein Drittel der Verkehrswerte (KAG Art. 65 Abs. 2/KKV Art. 96 Abs. 1)
[2] Berechnung für sechs Monate (1.10.2022–31.3.2023)

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich	
Verwaltungsrat	■ **Andreas Binder (seit 1.11.2022 und seit 1.3.2023 Präsident),** Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Gesellschafter bei der Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; Dozent an der Universität St. Gallen; Präsident des Verwaltungsrates der Binder & Partner AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der MDE Beteiligungen AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der Swiss-MediaForum AG, Baden ■ **Luca Diener,** Vizepräsident Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich ■ **Jürg Roth,** Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich	■ **Patrick Tschumper (bis 28.2.2023 Präsident ad interim und seit 1.3.2023 Mitglied),** Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg ■ **Thomas Vonaesch,** Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel ■ **Christian Schärer (bis 2.11.2022),** Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxemburg
Geschäftsleitung	■ **Thomas Schärer,** CEO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung ■ **Emil Stark,** stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions AM Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Credit Suisse Vertreter in verschiedenen in Luxemburg und in Irland domizilierten Fondsstrukturen ■ **Christian Bieri,** Mitglied, Real Estate Fund Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung ■ **David Dubach,** Mitglied, Oversight & ManCo Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung ■ **Marcus Eberlein,** Mitglied, Performance & Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung	■ **Gilbert Eyb,** Mitglied, Legal Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung ■ **Naftali Halonbrenner,** Mitglied, Fund Administration Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung ■ **Hans Christoph Nickl,** Mitglied, COO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung ■ **Ralph Warth,** Mitglied, Fund Solutions PLF Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Postbank SICAV, Luxemburg; Geschäftsführer der RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen ■ **Gabriele Wyss,** Mitglied, Compliance Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich	
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich	

Informationen über Dritte

Akkreditierte Schätzungsexperten	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt: ■ **Andreas Ammann,** dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest Partner AG, Zürich ■ **Gino Fiorentin,** dipl. Architekt, HTL, MAS ETH MTEC/BWI, Wüest Partner AG, Zürich ■ **Pascal Marazzi-de Lima,** dipl. Architekt ETH, Wüest Partner AG, Zürich Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag.
Delegation weiterer Teilaufgaben	Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, als Vermögensverwalterin delegiert. Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG delegiert: ■ **Credit Suisse AG, Schweiz:** Teilaufgaben in den Bereichen Rechts- und Complianceberatung, Facility Management und Management Information System MIS. ■ **Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz:** Teilaufgaben in den Bereichen Complianceberatung, Personalwesen, Collateral Management, IT Dienstleistungen und First Line of Defense Support (FLDS). ■ **Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Schweiz:** Real Estate Administration (u. a. Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Liegenschaftenverwaltung). ■ **Credit Suisse Services AG, Schweiz:** Teilaufgaben in den Bereichen Complianceberatung, Finanzwesen der Fondsleitung und Steuerberatung. ■ **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:** Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung sowie Unterstützung bei der Überwachung der Anlagevorschriften. ■ **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen:** Teilaufgaben in den Bereichen Fondsbuchhaltung, Information Management (u. a. Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, Basisinformationsblatt-Produktion und Erstellen von Reportings), Legal Reporting (Erstellung des Jahresberichts) sowie weitere Supportaufgaben. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den genannten Gruppengesellschaften abgeschlossener Vertrag. Es besteht die Möglichkeit, den genannten Gruppengesellschaften weitere Teilaufgaben zu delegieren. Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die Wincasa AG, Winterthur, sowie die CSL Immobilien AG, Zürich, delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Vermögensrechnung

per 31. März 2023

Aktiven	31.3.2023 Verkehrswert CHF	30.9.2022 Verkehrswert CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	41 100	165 692
Grundstücke		
– Wohnbauten	2 615 758 000	2 445 364 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	724 632 840	765 050 440
– Gemischte Bauten	259 313 000	249 627 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	268 265 000	378 560 000
– Baurechtsgrundstücke	19 063 000	19 063 000
– Laufende Sanierungen	17 867 000	0
Total Grundstücke	3 904 898 840	3 857 664 440
Sonstige Vermögenswerte	40 691 696	41 882 044
Gesamtfondsvermögen	**3 945 631 636**	**3 899 712 176**
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	298 000 000	273 500 000
– Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	40 000 000	20 000 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	94 758 404	97 898 609
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	432 758 404	391 398 609
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	542 000 000	493 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	542 000 000	493 000 000
Total Verbindlichkeiten	974 758 404	884 398 609
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**2 970 873 232**	**3 015 313 567**
Geschätzte Liquidationssteuern	309 517 000	309 517 000
Nettofondsvermögen	**2 661 356 232**	**2 705 796 567**
Anzahl Anteile im Umlauf	16 403 620	16 403 620
Nettoinventarwert pro Anteil	162.24	164.95
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 25)	0.00	5.20
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	162.24	159.75

Veränderungen des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 705 796 567	2 656 513 057
Ausschüttungen	–85 298 824	–85 298 824
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Gesamterfolg	40 858 489	138 683 434
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	-4 101 100
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 661 356 232	2 705 796 567

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.3.2023	2 661 356 232	162.24
30.9.2022	2 705 796 567	164.95
30.9.2021	2 656 513 057	161.95

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 31. März 2023)

Erträge	**1.10.2022 bis 31.3.2023** CHF	**1.10.2022 bis 31.3.2023** CHF	**1.10.2021 bis 31.3.2022** CHF	**1.10.2021 bis 31.3.2022** CHF
Negativzinsen		0		–392
Mietzinseinnahmen		78 477 745		76 500 395
Baurechtszinseinnahmen		235 515		235 515
Sonstige Erträge		194 813		116 287
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		**78 908 073**		**76 851 805**
Aufwendungen				
Erhaltene Negativzinsen	0		–220 155	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3 694 967		1 572 451	
Sonstige Passivzinsen	158 446		11 522	
Baurechtszinsen	458 332		471 703	
Unterhalt und Reparaturen	14 410 647		15 721 399	
Liegenschaftenverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	2 813 740		2 803 996	
– Verwaltungsaufwand	352 839		391 402	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	834 407		903 925	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	3 351 243		3 985 879	
– Abgaben	6 850		6 833	
Schätzungs- und Prüfaufwand	208 729		162 888	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	9 554 295		9 101 290	
– die Depotbank	270 580		265 651	
– den Market Maker	135 290		132 826	
– die Immobilienverwaltungen	3 037 805		2 866 625	
Kosten für Rechenschaftsbericht	8 729		8 911	
Aufsichtsabgaben	6 244		1 500	
Sonstige Aufwendungen	5 830		9 932	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	**39 308 973**	**39 308 973**	**38 198 578**	**38 198 578**
Nettoertrag		**39 599 100**		**38 653 227**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		363 389		0
Realisierter Erfolg		**39 962 489**		**38 653 227**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		896 000		–26 000
Gesamterfolg		**40 858 489**		**38 627 227**

Anhang

per 31. März 2023

Angelegenheit besonderer wirschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zur Fusion unterzeichnet, welche zu einem noch festzulegenden Datum in Kraft treten soll. Der Fonds bezieht verschiedene Dienstleistungen und unterhält Bankbeziehungen mit konsolidierten Tochtergesellschaften der Credit Suisse Group AG. Diese Beziehungen und Dienstleister können in Zukunft ändern.

		31.3.2023	30.9.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	45,3 Mio.	45,3 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	91,2 Mio.	91,2 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	2 766,4 Mio.	2 682,0 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen	31.3.2023	30.9.2022
Mietzinsausfallrate	2,67%	3,13%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	22,54%	20,39%
Ausschüttungsrendite	n/a	2,68%
Ausschüttungsquote	n/a	105,00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,59%	70,80%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	0,68%	0,67%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER_{REF} MV)	0,77%	0,68%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,51%	5,22%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,16%	3,77%
Agio	23,83%	17,61%
Performance	6,25%	–20,56%
Anlagerendite	1,54%	5,21%

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. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. 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. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	31.3.2023		30.9.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,49%	0,70%	0,49%	0,70%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,86%	5,00%	3,84%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Vergütungen an die Depotbank				
– Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
c) Vergütungen an den Market Maker				
– Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften		31.3.2023	30.9.2022
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	225,3 Mio.	231,1 Mio.

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren		31.3.2023	30.9.2022
1 bis 5 Jahre	CHF	261,0 Mio.	177,5 Mio.
> 5 Jahre	CHF	281,0 Mio.	315,5 Mio.

Anlagen		31.3.2023	30.9.2022
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	CHF	n/a	n/a
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. b	CHF	n/a	n/a
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c			
Details siehe dazu «Inventar der Liegenschaften» ab Seite 14	CHF	3 904,9 Mio.	3 857,7 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 10	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	**3 904,9 Mio.**	**3 857,7 Mio.**

Generelle Bemerkung

Weitere Informationen können bei «Wichtiges in Kürze» entnommen werden.

Weitere Anlagen

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Siat keine weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 31.3.2023)

	Laufzeit			
Kreditart	von	bis	**Betrag in CHF**	**Zinssatz**
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2022–31.3.2023)

	Laufzeit			
Kreditart	von	bis	**Betrag in CHF**	**Zinssatz**
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.3.2023)

Kreditart	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festvorschuss	08.03.2023	14.04.2023	10 000 000	1,610%
Festvorschuss	15.03.2023	14.04.2023	3 100 000	1,660%
Festvorschuss	15.03.2023	14.04.2023	6 500 000	1,720%
Festvorschuss	15.03.2023	14.04.2023	22 700 000	1,620%
Festvorschuss	15.03.2023	14.04.2023	213 000 000	1,660%
Festvorschuss	31.03.2023	14.04.2023	1 200 000	2,120%
Festvorschuss	15.03.2023	15.06.2023	5 500 000	1,480%
Festhypothek	28.06.2019	30.06.2023	15 000 000	0,260%
Festhypothek	16.02.2022	16.02.2024	11 000 000	0,260%
Festhypothek	30.06.2014	28.06.2024	15 000 000	1,690%
Festhypothek	16.02.2015	31.01.2025	15 000 000	1,310%
Festhypothek	15.02.2023	14.02.2025	20 000 000	1,700%
Festhypothek	28.06.2019	30.06.2025	15 000 000	0,270%
Festhypothek	25.01.2016	26.01.2026	10 000 000	1,160%
Festhypothek	15.02.2021	16.02.2026	20 000 000	0,010%
Festhypothek	15.02.2023	16.02.2026	20 000 000	1,720%
Festhypothek	31.07.2017	30.07.2026	15 000 000	0,600%
Festhypothek	15.02.2021	15.02.2027	21 500 000	0,030%
Festhypothek	31.07.2017	30.07.2027	15 000 000	0,650%
Festhypothek	15.08.2022	16.08.2027	30 000 000	1,470%
Festhypothek	31.08.2018	30.08.2027	10 000 000	0,740%
Festhypothek	15.02.2022	15.02.2028	10 000 000	0,510%
Festhypothek	15.02.2023	15.02.2028	20 000 000	1,810%
Festhypothek	28.02.2019	28.02.2028	24 500 000	0,580%
Festhypothek	31.08.2018	31.08.2028	20 000 000	0,840%
Festhypothek	28.02.2019	28.02.2029	31 000 000	0,680%
Festhypothek	28.06.2019	28.06.2029	20 000 000	0,310%
Festhypothek	15.08.2022	15.08.2029	20 000 000	1,750%
Festhypothek	15.02.2021	15.02.2030	20 000 000	0,210%
Festhypothek	16.02.2022	15.02.2030	20 000 000	0,940%
Festhypothek	28.06.2019	28.06.2030	20 000 000	0,390%
Festhypothek	15.02.2021	14.02.2031	20 000 000	0,260%
Festhypothek	15.02.2022	14.02.2031	20 000 000	0,690%
Festhypothek	28.06.2019	27.06.2031	20 000 000	0,460%
Festhypothek	15.02.2021	16.02.2032	20 000 000	0,300%
Festhypothek	15.02.2022	16.02.2032	20 000 000	0,730%
Festhypothek	15.08.2022	16.08.2032	30 000 000	2,030%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			**830 000 000**	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.10.2022–31.3.2023)

Kreditart	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festvorschuss	15.09.2022	14.10.2022	96 900 000	0,500%
Festvorschuss	15.09.2022	14.10.2022	116 600 000	0,500%
Festhypothek	15.11.2013	15.11.2022	10 000 000	2,050%
Festvorschuss	14.10.2022	15.11.2022	96 900 000	0,820%
Festvorschuss	14.10.2022	15.11.2022	116 600 000	0,830%
Festvorschuss	05.12.2022	07.12.2022	6 100 000	1,180%
Festhypothek	10.12.2012	10.12.2022	15 000 000	1,358%
Festvorschuss	15.11.2022	15.12.2022	96 900 000	0,800%
Festvorschuss	15.11.2022	15.12.2022	116 600 000	0,820%
Festvorschuss	07.12.2022	15.12.2022	6 100 000	1,170%
Festvorschuss	10.12.2022	13.01.2023	15 000 000	1,200%
Festvorschuss	14.12.2022	13.01.2023	55 500 000	1,020%
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	48 400 000	1,320%
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	157 500 000	1,020%
Festvorschuss	12.01.2023	13.01.2023	300 000	1,650%
Festvorschuss	12.01.2023	15.02.2023	17 200 000	1,320%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	90 000 000	1,320%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	213 000 000	1,290%
Festhypothek	16.02.2013	16.02.2023	10 000 000	1,740%
Festvorschuss	15.02.2023	16.02.2023	6 000 000	1,650%
Festhypothek	08.03.2013	08.03.2023	10 000 000	1,580%
Festvorschuss	12.01.2023	15.03.2023	6 500 000	1,270%
Festvorschuss	15.02.2023	15.03.2023	60 000 000	1,320%
Festvorschuss	15.02.2023	15.03.2023	213 000 000	1,280%
Festvorschuss	03.03.2023	15.03.2023	3 100 000	1,450%

Die Zinssätze bei den Festhypotheken sowie Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse Real Estat Fund Siat von den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss folgende Kredite erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 31.3.2023)

	Laufzeit			
Kreditart	von	bis	**Betrag in CHF**	**Zinssatz**
Festvorschuss	24.03.2023	05.04.2023	10 000 000	1,595%
Total laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen			**10 000 000**	

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2022–31.3.2023)

	Laufzeit			
Kreditart	von	bis	**Betrag in CHF**	**Zinssatz**
Festvorschuss	30.12.2022	05.01.2023	1 300 000	0,675%
Festvorschuss	24.02.2023	03.03.2023	14 000 000	1,145%

Bei den dabei angewandten Zinssätzen handelt es sich um durchschnittliche, marktkonforme Zinssätze zwischen Festvorschüssen und Festgeldern beziehungsweise vergleichbaren Anlagen. Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Siat folgende ungesicherte Kredite erhalten.

Laufende Kredite (per 31.3.2023)

	Laufzeit			
Kreditart	von	bis	**Betrag in CHF**	**Zinssatz**
Festvorschuss	15.03.2023	14.04.2023	40 000 000	1,680%
Total laufende Kredite			**40 000 000**	

Abgelaufene Kredite (1.10.2022–31.3.2023)

	Laufzeit			
Kreditart	von	bis	**Betrag in CHF**	**Zinssatz**
Festvorschuss	23.09.2022	05.10.2022	18 900 000	0,900%
Festvorschuss	30.09.2022	14.10.2022	1 100 000	0,820%
Festvorschuss	05.10.2022	14.10.2022	19 300 000	0,860%
Festvorschuss	14.10.2022	25.10.2022	18 100 000	0,860%
Festvorschuss	25.10.2022	05.11.2022	19 200 000	0,850%
Festvorschuss	04.11.2022	15.11.2022	1 800 000	0,850%
Festvorschuss	05.11.2022	15.11.2022	19 200 000	0,850%
Festvorschuss	15.11.2022	25.11.2022	27 700 000	0,850%
Festvorschuss	25.11.2022	05.12.2022	27 800 000	0,850%
Festvorschuss	05.12.2022	15.12.2022	26 700 000	0,900%
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	45 000 000	1,150%
Festvorschuss	13.01.2023	25.01.2023	18 100 000	1,340%
Festvorschuss	25.01.2023	03.02.2023	18 100 000	1,330%
Festvorschuss	03.02.2023	15.02.2023	18 600 000	1,340%
Festvorschuss	07.02.2023	15.02.2023	900 000	1,340%
Festvorschuss	15.02.2023	24.02.2023	4 100 000	1,340%
Festvorschuss	16.02.2023	24.02.2023	6 100 000	1,340%
Festvorschuss	16.02.2023	24.02.2023	10 000 000	1,340%
Festvorschuss	24.02.2023	03.03.2023	6 200 000	1,350%
Festvorschuss	03.03.2023	15.03.2023	16 000 000	1,470%
Festvorschuss	15.03.2023	24.03.2023	10 000 000	1,680%

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2022/23 (Stand per 31. März 2023)

Käufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücks-fläche m²
Keine			

Verkäufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücks-fläche m²
Chiasso, Corso San Gottardo 30	Kommerziell genutzte Liegenschaft	1745	803
Chiasso, Vicolo dei Calvi (Parkplätze)	Kommerziell genutzte Liegenschaft	609	823

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Kein Mieter des Credit Suisse Real Estate Fund Siat erreichte diese Grenze.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 29 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, (Fassung vom 5. August 2021).

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Oktober 2022	**16 403 620 Anteile**
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 31. März 2023	**16 403 620 Anteile**

Immobiliengesellschaft des Fonds

SIAT Immobilien AG, Zug

Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100% dem Credit Suisse Real Estate Fund Siat.

Inventar der Liegenschaften

Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

Andere Anlagen gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften
** Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen
[1] Nicht annualisiert
[2] Miteigentum 1/1 000 = 4 871 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)
[3] Miteigentum 1/3 = 3 605 m² (total Grundstücksfläche = 10 815 m²)
[4] Miteigentum im Baurecht, zu je 50% der Siat Immobilien AG, Zug, und dem Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (total Grundstücksfläche = 22 585 m²)

❶ greenproperty Bronze
❷ greenproperty Silber
❸ greenproperty Gold
❹ Minergie
❺ Minergie-Eco
❻ SNBS 2.0 Gold
❼ GEAK (CH)

Ort, Adresse	Energie- und Gebäudelabel	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche m²	Grundstücksfläche m²	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Soll-Mietertrag [1] in CHF	Mietzinsausfälle [1] in CHF	Mietzinsausfälle [1] in %	Bruttoerträge (Nettomietertrag) [1] in CHF	Wohnungen: Zimmer 1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Total Wohnungen Anz.	m²	%	Parking Anz.	Gewerbe: Läden Anz.	m²	Büros, Praxisräume usw. Anz.	m²	Kinos / Hotels / Restaurants Anz.	m²	Lagerräume Anz.	m²	Übrige kommerzielle Räume Anz.	m²	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP Anz.	m²	%
Wohnbauten																																					
Aarau,** General-Guisan-Strasse 52		1	132	4 658	7 016	1968	01.03.1959	Alleineigentum	13 732 000	20 190 000	484 371	47 155	9,74	437 216	–	16	34	16	–	66	4 614	99,06	64	–	–	–	–	–	–	–	–	2	44	2	44	0,94
Aarau, Maienzugstrasse 18, 20, in der «Telli»		2	24	1 008	1 639	1956	01.05.1957	Alleineigentum	2 139 000	4 063 000	105 126	2 068	1,97	103 058	6	–	6	6	–	18	1 008	100,00	6	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Adliswil,** Bernhofstrasse 51, 53, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67		11	182	5 362	13 100	1966	01.05.1961	Alleineigentum	15 339 000	28 969 000	689 198	16 249	2,36	672 949	8	–	36	28	–	72	5 196	96,90	102	–	–	–	–	–	–	–	–	8	166	8	166	3,10
Arbon-Stachen,** Im Löffelchratte 3	❹	1	54	1 943	4 072	2016	01.07.2020	Alleineigentum	10 634 000	11 020 000	200 222	3 610	1,80	196 612	–	–	10	8	–	18	1 931	99,38	34	–	–	–	–	–	–	–	–	2	12	2	12	0,62
Basel, Colmarerstrasse 26, 28		2	22	1 152	515	1955	01.10.1956	Alleineigentum	2 403 000	6 065 000	134 076	5 852	4,36	128 224	2	1	13	–	–	16	967	83,94	2	4	185	–	–	–	–	–	–	–	–	4	185	16,06
Basel,** Davidsbodenstrasse 28		1	25	1 265	444	1963	01.10.1961	Alleineigentum	4 492 000	6 079 000	135 542	4 520	3,33	131 022	5	18	–	–	–	23	1 017	80,40	–	–	–	1	49	–	–	–	–	1	199	2	248	19,60
Basel,** Engelgasse 20, 22 / Lange Gasse 24, 26, 28		5	160	6 558	4 392	1960	01.10.1956	Alleineigentum	18 553 050	36 874 000	813 247	10 155	1,25	803 092	20	12	16	26	14	88	6 337	96,63	66	2	146	–	–	–	–	–	–	4	75	6	221	3,37
Basel, Hohe-Winde-Strasse 4, 8		2	17	966	1 668	1953	01.04.1959	Alleineigentum	3 449 000	6 653 000	122 104	14 152	11,59	107 952	–	2	2	6	2	12	954	98,76	3	–	–	–	–	–	–	–	–	2	12	2	12	1,24
Basel, Lehenmattstrasse 201		1	19	677	645	1958	01.01.1959	Alleineigentum	1 994 000	4 203 000	89 765	4 069	4,53	85 696	–	5	7	–	–	12	677	100,00	7	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Neuweilerstrasse 95		1	11	752	418	1993	01.07.1997	Alleineigentum	3 207 000	4 383 000	90 840	10 494	11,55	80 346	–	–	5	3	–	8	690	91,76	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	62	3	62	8,24
Basel, Oberwilerstrasse 153, 155, 157, 159		4	75	4 425	2 103	1941	01.07.1943	Alleineigentum	10 632 000	22 490 000	483 585	2 120	0,44	481 465	23	25	18	–	–	66	4 060	91,75	–	3	218	1	83	–	–	2	56	3	8	9	365	8,25
Basel, Schorenweg 38, «Sky Lights»	❷❹	1	232	4 938	4 233	2016	08.10.2012	Alleineigentum	35 151 000	46 850 000	850 845	35 810	4,21	815 035	–	31	26	8	–	65	4 938	100,00	167	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Schützengraben 4, 6		2	46	2 461	1 011	1940	01.01.1942	Alleineigentum	4 531 183	13 490 000	271 530	12 234	4,51	259 296	4	11	8	5	3	31	2 362	95,98	12	–	–	1	84	–	–	–	–	2	15	3	99	4,02
Basel, St.-Jakobs-Strasse 96		1	37	1 768	1 154	1984	01.06.1989	Alleineigentum	10 070 000	12 740 000	236 086	16 942	7,18	219 144	3	12	8	–	–	23	1 576	89,14	11	–	–	2	189	–	–	–	–	1	3	3	192	10,86
Bern, Mittelstrasse 16, 18, 20 / Seidenweg 17, 19, 21		6	251	5 746	3 858	1961	01.03.1959	Alleineigentum	17 798 000	38 080 000	805 480	10 573	1,31	794 907	7	10	53	14	5	89	5 283	91,94	148	1	29	–	–	–	–	7	311	6	123	14	463	8,06
Bern,** Winkelriedstrasse 9, 11, 13 / Morgartenstrasse 6		3	149	4 882	5 738	1960	01.07.1959	Alleineigentum im Baurecht	9 581 000	21 935 000	571 040	17 594	3,08	553 446	–	8	40	24	–	72	4 872	99,80	76	–	–	–	–	–	–	–	–	1	10	1	10	0,20
Birsfelden, Sonnenbergstrasse 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32		10	137	4 218	10 968	1970	01.03.1961	Alleineigentum	11 390 000	22 620 000	533 956	4 867	0,91	529 089	–	20	34	16	–	70	4 170	98,86	63	–	–	–	–	–	–	–	–	4	48	4	48	1,14
Bremgarten,** Kapuzinerhügel 1a, 1b		2	43	1 693	3 429	1984	01.01.1998	Alleineigentum	7 852 000	8 864 000	148 530	30 329	20,42	118 201	–	–	5	9	1	15	1 693	100,00	27	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–
Brugg, Badstrasse 33		1	144	4 895	5 297	1963	01.08.1961	Alleineigentum	10 731 000	18 470 000	464 458	8 732	1,88	455 726	–	–	30	31	–	61	4 582	93,61	78	1	122	–	–	–	–	1	161	3	30	5	313	6,39
Bülach, Gussstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54 / BB6	❶❹	3	190	9 262	5 347	2019	22.05.2017	Alleineigentum	59 343 000	68 700 000	1 219 468	8 176	0,67	1 211 292	–	24	37	34	7	102	9 262	100,00	87	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–
Cadenazzo, Via Sasso Corbaro 17, 19, 21, 23	❶	1	109	3 418	4 704	2019	08.03.2016	Alleineigentum	18 760 000	19 070 000	401 470	13 395	3,34	388 075	–	22	20	8	–	50	3 326	97,31	55	–	–	–	–	–	–	–	4	92	4	92	2,69
Chailly-Montreux,** Chemin des Ecoliers 5, 7		2	63	2 045	1 988	1964	01.08.1963	Alleineigentum	5 467 000	5 345 000	155 062	48 890	31,53	106 172	6	5	11	6	1	29	2 045	100,00	34	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Cham,** Alpenblick 7, 9		2	150	4 784	8 206	1966	01.04.1962	Alleineigentum	19 160 150	41 020 000	757 596	22 401	2,96	735 195	–	23	29	10	–	62	4 784	100,00	88	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Clarens, Rue du Lac 136		1	41	2 586	1 861	1958	01.02.1959	Alleineigentum	4 237 000	7 856 000	241 100	1 433	0,59	239 667	–	5	16	11	–	32	2 010	77,73	8	1	576	–	–	–	–	–	–	–	–	1	576	22,27
Colombier, Avenue de la Gare 16a		1	41	1 608	2 251	1962	01.04.1963	Alleineigentum	3 969 000	6 310 000	168 118	2 580	1,53	165 538	–	–	12	12	–	24	1 608	100,00	17	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Corsier-sur-Vevey,** Route de l'Esplanade 9, 10, 11, 12, 13, 14		6	101	3 841	4 505	1960	01.02.1959	Alleineigentum	8 985 000	14 082 000	379 306	3 335	0,88	375 971	–	16	10	25	–	51	3 826	99,61	49	–	–	–	–	–	–	–	–	1	15	1	15	0,39
Cugy, Impasse du Clos du Savua 1, 3, 5		1	129	3 796	8 657	2014	01.04.2019	Alleineigentum	19 806 000	21 000 000	433 728	4 085	0,94	429 643	–	9	30	9	–	48	3 771	99,34	80	–	–	–	–	–	–	–	–	1	25	1	25	0,66
Dietikon, Obere Reppischstrasse 61		1	28	875	832	1961	01.06.1960	Alleineigentum	2 312 000	5 458 000	115 458	–580	–0,50	116 038	5	–	5	5	–	15	875	100,00	13	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Dübendorf, Am Giessenpark 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 / Giessenstrasse 1, 3, «Giessenhof»	❶❹	12	331	14 194	8 139	2019	27.03.2014	Alleineigentum	95 578 000	121 900 000	2 159 888	7 210	0,33	2 152 678	9	54	70	23	10	166	14 008	98,69	156	–	–	–	–	–	–	–	9	186	9	186	1,31
Dübendorf,** Giessenplatz 1, 2, 3 «Giessenturm»	❶❹	2	312	16 845	6 584	2019	27.03.2014	Alleineigentum	126 251 000	141 650 000	2 557 098	1 630	0,06	2 555 468	68	85	29	8	–	190	13 416	79,64	115	1	322	3	2 134	1	322	–	–	2	651	7	3 429	20,36
Dübendorf, Giessenplatz 4, 5, 6 «Am Giessenplatz»	❶	1	78	3 333	7 586	2021	27.03.2014	Alleineigentum	33 342 000	33 460 000	565 875	11 835	2,09	554 040	–	5	20	11	–	36	3 333	100,00	42	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Dübendorf, Wilstrasse 36		1	32	1 114	1 498	1995	01.08.1997	Alleineigentum	5 306 000	6 670 000	142 548	–	–	142 548	–	6	6	2	–	14	1 114	100,00	18	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Freiburg, Avenue Général-Guisan 36 / Chemin des Roches 1, 3		3	106	4 796	5 440	1964	01.11.1962	Alleineigentum	8 847 000	20 770 000	473 635	5 150	1,09	468 485	1	15	32	23	1	72	4 676	97,50	32	–	–	–	–	–	–	1	90	1	30	2	120	2,50
Freiburg,** Rue Chaillet 1 / Rue Joseph-Reichlen 3, 5		3	64	3 065	1 311	1940	01.06.1938	Alleineigentum	7 264 000	15 029 000	315 558	–	–	315 558	–	24	19	3	–	46	3 065	100,00	18	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Genf,** Rue Cavour 4		1	27	1 337	275	1937	27.03.1950	Alleineigentum	2 688 157	6 738 000	177 816	30 605	17,21	147 211	1	10	13	–	–	24	1 228	91,85	–	–	–	1	75	–	–	–	–	2	34	3	109	8,15
Genf, Rue de l'Avenir 14, 16		2	45	2 522	767	1988	31.12.2002	Alleineigentum	8 662 000	15 910 000	377 009	14 814	3,93	362 195	–	1	2	10	10	23	2 013	79,82	18	3	489	–	–	–	–	1	20	–	–	4	509	20,18
Genf, Rue du Jura 12		1	17	964	262	1900	01.07.2020	Stockwerkeigentum	12 652 000	12 360 000	197 924	–	–	197 924	–	–	7	9	–	16	927	96,16	–	–	–	–	–	–	–	1	37	–	–	1	37	3,84
Genf, Rue du Jura 17		1	11	1 057	258	2001	01.02.2003	Alleineigentum	3 895 000	6 394 000	140 387	2 729	1,94	137 658	–	1	–	3	7	11	1 057	100,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Genf, Rue J.-Et.-Liotard 11		1	24	1 582	261	1939	30.04.1943	Alleineigentum	1 733 687	5 873 000	189 390	–	–	189 390	–	2	20	2	–	24	1 582	100,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gland, Route de Cité-Ouest 11, 13, 15, 17, 19	❷	5	228	6 308	3 338	1990	01.04.2004	Alleineigentum	23 258 000	31 550 000	741 290	19 503	2,63	721 787	–	6	46	8	6	66	6 027	95,55	155	–	–	1	140	–	–	4	138	2	3	7	281	4,45
Glattbrugg, Im Hürdli 2, 4, 6		3	164	6 265	9 931	1981	01.09.1979	Alleineigentum	21 568 000	33 700 000	719 606	16 065	2,23	703 541	–	15	15	36	–	66	6 108	97,49	93	–	–	–	–	–	–	–	–	5	157	5	157	2,51
Goldach,** Bachfeldstrasse 13		1	9	621	1 130	1995	01.12.1956	Alleineigentum	2 132 000	2 341 000	60 982	3 563	5,84	57 419	–	1	5	2	–	8	613	98,71	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	8	1	8	1,29
Goldach,** Bachfeldstrasse 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27		7	126	3 905	8 286	1954	01.12.1956	Alleineigentum	11 627 000	15 241 000	383 778	6 896	1,80	376 882	–	3	24	25	–	52	3 875	99,23	71	–	–	–	–	–	–	–	–	3	30	3	30	0,77
Hendschiken, Nussbaumweg 2, 4		2	46	1 470	1 944	1997	01.06.2008	Alleineigentum	4 308 000	5 286 000	125 970	8 140	6,46	117 830	–	–	11	5	–	16	1 436	97,69	28	–	–	–	–	–	–	–	–	2	34	2	34	2,31
Horgen, Einsiedlerstrasse 400, 402, 404		3	43	1 422	1 823	1991	01.12.1997	Alleineigentum	7 984 000	8 890 000	191 715	1 800	0,94	189 915	1	5	4	2	1	13	1 184	83,26	27	–	–	1	192	–	–	–	–	2	46	3	238	16,74
Horgen, Hintere Etzelstrasse 23, 25 / Einsiedlerstrasse 208		5	61	2 307	3 611	2006	31.01.2003	Alleineigentum	11 904 000	18 020 000	343 944	2 577	0,75	341 367	–	–	9	10	–	19	2 300	99,70	41	–	–	–	–	–	–	–	–	1	7	1	7	0,30
Kloten, Eugen-Wylerstrasse 8, 10, 12 / Dorfstrasse 40, 42		5	71	2 377	1 157	1961	01.08.1960	Alleineigentum	6 232 000	15 800 000	327 341	5 895	1,80	321 446	8	14	21	1	–	44	2 294	96,51	23	–	–	–	–	–	–	–	–	4	83	4	83	3,49
Kloten, Obstgartenstrasse 16, 18, 20		3	36	1 285	2 190	1961	01.01.1962	Alleineigentum	3 117 000	7 432 000	161 604	–	–	161 604	–	–	12	6	–	18	1 285	100,00	18	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kloten, Schürbungertweg 4, 6		2	31	1 092	1 617	1961	01.12.1962	Alleineigentum	2 811 000	7 030 000	137 818	2 120	1,54	135 698	–	4	10	4	–	18	1 062	97,25	12	–	–	–	–	–	–	–	–	1	30	1	30	2,75
Kriens, Eichenspesstrasse 12		1	55	2 440	4 898	1983	01.03.1983	Alleineigentum	10 748 000	13 660 000	275 737	8 705	3,16	267 032	–	1	7	8	8	24	2 440	100,00	31	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kriens, Feldmühlestrasse 14, 16, 18, 20		4	72	2 520	4 187	1959	01.06.1959	Alleineigentum	4 373 000	12 600 000	281 621	9 492	3,37	272 129	–	–	20	20	–	40	2 520	100,00	32	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Küsnacht, Oberwachtstrasse 11		1	11	546	874	1944	29.06.1979	Alleineigentum	1 478 000	4 261 000	79 884	–	–	79 884	3	3	3	–	–	9	513	93,96	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	33	2	33	6,04
Langenthal, Bäreggstrasse 29, 29a, 29b, 31, 33, «Hopferenfeld»		3	125	4 165	6 468	2010	01.04.2009	Alleineigentum	14 542 000	19 150 000	410 970	8 907	2,17	402 063	4	6	14	22	–	46	4 056	97,38	70	–	–	–	–	–	–	–	–	9	109	9	109	2,62
Langenthal, Bäreggstrasse 53, 55, 57, 59, 61, «Hopferen III»	❷❹	1	139	4 628	7 306	2013	21.02.2012	Alleineigentum	18 168 000	23 910 000	499 490	18 160	3,64	481 330	–	13	23	13	–	49	4 338	93,73	70	–	–	–	–	–	–	–	20	290	20	290	6,27
Lausanne,** Avenue du Parc de la Rouvraie 14, 16		2	104	3 768	3 907	1974	01.12.1960	Alleineigentum	11 078 000	15 755 000	399 524	4 400	1,10	395 124	–	2	26	16	–	44	3 768	100,00	60	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lausanne, Avenue Riant-Mont 14		1	23	997	1 235	1940	24.03.1952	Alleineigentum	2 355 824	5 676 000	128 603	–	–	128 603	9	9	1	–	–	19	943	94,58	3	–	–	1	54	–	–	–	–	–	–	1	54	5,42
Lausanne, Avenue Riant-Mont 16		1	19	971	1 108	1940	24.03.1952	Alleineigentum	1 160 105	3 118 000	106 188	–	–	106 188	9	9	1	–	–	19	971	100,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lausanne, Avenue Riant-Mont 18		1	18	929	962	1942	24.03.1952	Alleineigentum	1 356 769	3 037 000	108 548	425	0,39	108 123	6	11	1	–	–	18	929	100,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lausanne, Avenue Riant-Mont 20		1	20	1 032	866	1942	24.03.1952	Alleineigentum	1 365 336	3 007 000	103 313	770	0,75	102 543	8	10	2	–	–	20	1 032	100,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lausanne, Avenue Warnery 10		1	15	770	397	1952	01.08.1956	Alleineigentum	1 520 850	3 947 000	90 557	–	–	90 557	–	8	5	–	–	13	668	86,75	–	2	102	–	–	–	–	–	–	–	–	2	102	13,25
Lausanne, Chemin de Champrilly 23, 25		2	107	2 520	3 473	1957	01.03.1959	Alleineigentum	4 964 000	12 490 000	303 034	457	0,15	302 577	22	27	8	1	1	59	2 520	100,00	48	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lausanne, Chemin de Champrilly 6, 8, 10, 12		4	107	3 473	5 374	1955	01.04.1957	Alleineigentum	6 875 900	13 810 000	365 861	6 510	1,78	359 351	4	21	31	4	–	60	3 433	98,85	43	–	–	–	–	–	–	–	–	4	40	4	40	1,15
Lausanne, Chemin de Lucinge 1		1	23	1 255	788	1940	24.10.1941	Alleineigentum	2 236 540	6 284 000	133 960	–	–	133 960	4	7	6	1	–	18	1 255	100,00	5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lausanne, Chemin de Lucinge 3		1	19	1 033	435	1940	24.10.1941	Alleineigentum	1 997 041	5 144 000	117 317	538	0,46	116 779	5	11	1	1	–	18	1 033	100,00	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lausanne, Chemin de Lucinge 5		1	22	1 210	555	1940	24.10.1941	Alleineigentum	2 215 669	5 929 000	134 565	–	–	134 565	4	5	6	1	–	16	1 080	89,26	4	–	–	2	130	–	–	–	–	–	–	2	130	10,74
Lausanne, Route de la Clochatte 6, 6A		2	106	2 854	2 688	1991	01.04.2004	Alleineigentum	10 981 000	14 500 000	378 656	3 990	1,05	374 666	6	16	22	2	–	46	2 686	94,11	57	–	–	–	–	–	–	3	168	–	–	3	168	5,89
Lausanne, Route du Pavement 5, 7, 9		3	306	7 767	11 198	1969	01.12.1960	Alleineigentum	17 251 000	34 440 000	859 299	10 211	1,19	849 088	3	24	50	20	12	109	7 595	97,79	192	–	–	–	–	–	–	–	–	5	172	5	172	2,21

Inventar der Liegenschaften

Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

Andere Anlagen gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften
** Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen
[1] Nicht annualisiert
[2] Miteigentum 116/1 000 = 4 871 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)
[3] Miteigentum 1/3 = 3 605 m² (total Grundstücksfläche = 10 815 m²)
[4] Miteigentum im Baurecht, zu je 50% der Siat Immobilien AG, Zug, und dem Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (total Grundstücksfläche = 22 585 m²)

❶ greenproperty Bronze
❷ greenproperty Silber
❸ greenproperty Gold
❹ Minergie
❺ Minergie-Eco
❻ SNBS 2.0 Gold
⓲ GEAK (CH)

Ort, Adresse	Energie– und Gebäudelabel	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche m²	Grundstücksfläche m²	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Soll-Mietertrag [1] in CHF	Mietzinsausfälle [1] in CHF	Mietzinsausfälle [1] in %	Bruttoerträge (Nettomietertrag) [1] in CHF
Lenzburg, Dragonerstrasse 53		1	60	1 571	5 538	1983	01.07.1983	Alleineigentum	6 865 000	8 634 000	183 722	1 435	0,78	182 287
Littau, Längweiher 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	❼	8	260	10 120	11 082	1978	01.04.2009	Alleineigentum	30 506 000	34 130 000	1 010 982	11 052	1,09	999 930
Lugano, Via agli Orti 22	❶	1	87	2 471	1 845	2020	13.11.2018	Alleineigentum	22 373 000	22 590 000	413 640	11 930	2,88	401 710
Lugano, Via Molinazzo 8, 8b	❼	1	65	1 980	1 233	1965	13.11.2018	Alleineigentum	18 486 000	17 830 000	345 230	12 805	3,71	332 425
Lugano-Massagno,** Via Gen. Henri Guisan 13,15 / Via Ciusarella 5		2	63	3 135	2 983	1960	01.05.2018	Alleineigentum	19 120 000	11 663 000	291 108	87 004	29,89	204 104
Luzern, Güterstrasse 2, 2a, 2b, «Citybay»	❷❹	1	97	5 029	1 812	2011	02.02.2009	Alleineigentum	25 623 000	37 940 000	761 025	18 768	2,47	742 257
Malters,** Halde 5, 7 / Sigristhalde 2, 4, «Sigristpark»		4	81	3 417	4 712	2008	30.12.2006	Alleineigentum	11 508 000	14 891 000	318 609	2 160	0,68	316 449
Mont-sur-Lausanne, Chemin des Piécettes 4		1	48	1 535	2 277	1991	01.04.2004	Alleineigentum	5 444 000	7 110 000	204 370	2 998	1,47	201 372
Morges, Avenue Ignace Paderewski 32a, 32b	❷❹	1	42	1 628	2 474	2013	30.05.2011	Alleineigentum	9 853 000	12 400 000	271 418	6 990	2,58	264 428
Morges,** Avenue Paderewski 26a, 26b, 26c	❷❹	1	116	5 149	5 336	2013	26.05.2011	Alleineigentum	34 564 000	39 315 000	874 855	31 609	3,61	843 246
Neuenburg, Route des Gouttes-d'Or 20a, 20b, 20c, «Jardin du Lac»	❷❹	1	104	3 865	3 153	2016	16.07.2014	Alleineigentum	18 730 000	24 150 000	517 740	7 280	1,41	510 460
Neuenburg, Rue de Champréveyres 14		1	75	2 331	2 513	1965	01.01.1963	Alleineigentum	7 613 000	10 060 000	264 621	4 391	1,66	260 230
Neuenburg, Rue de Champréveyres 16 / Route des Gouttes d'Or 17		2	101	4 334	3 000	1965	01.01.1963	Alleineigentum	11 580 000	16 950 000	427 323	1 197	0,28	426 126
Nussbaumen b.Baden, Kornweg 6 / General-Guisan-Strasse 53		2	43	1 400	2 340	1962	01.09.1961	Alleineigentum	4 288 000	7 305 000	156 627	7 378	4,71	149 249
Olten, Mühletalweg 3 / Feldstrasse 4		1	63	2 607	5 136	1960	01.08.1959	Alleineigentum	8 267 000	11 520 000	280 116	16 080	5,74	264 036
Olten, Mühletalweg 5		1	168	4 164	4 570	1963	01.12.1956	Alleineigentum	15 432 000	20 310 000	481 544	25 014	5,19	456 530
Ostermundigen, Zossstrasse 7, 9, 11		3	26	1 174	1 767	1959	01.11.1958	Alleineigentum	2 737 000	6 276 000	131 974	3 518	2,67	128 456
Pfäffikon, Bründlerstrasse 5, 7		2	30	1 176	1 993	1957	01.01.1957	Alleineigentum	3 431 000	6 581 000	148 426	6 560	4,42	141 866
Prangins,** Route de Lausanne 110 B, E, G, H	❹	4	142	4 914	12 910	2022	02.03.2021	Alleineigentum	53 847 000	52 681 000	917 495	11 870	1,29	905 625
Pregny-Chambésy,** Chemin des Cornillons 66, 68, 70, 90 92, 94, 96, 98, 100, 102		10	248	10 197	31 908	2002	05.10.2000	Alleineigentum	59 521 000	83 970 000	2 010 911	69 482	3,46	1 941 429
Prilly, Avenue du Chablais 43		1	45	1 943	1 815	1993	01.04.2004	Stockwerkeigentum	4 973 000	6 629 000	213 387	65	0,03	213 322
Regensdorf,** Ostring 35, 37a, 37b, 39		4	96	3 190	4 489	2006	01.05.1961	Alleineigentum	12 706 000	20 418 000	389 369	4 580	1,18	384 789
Renens, Route du Silo 26, 28, 30, 32, 34, 36, «La Vaudaire»		6	170	6 343	6 206	2004	17.07.2003	Alleineigentum	22 367 000	30 440 000	686 737	5 142	0,75	681 595
Rheinfelden,** Alte Saline 18, 20, 22, 24, 26		5	91	3 491	4 918	1992	01.10.2002	Alleineigentum	11 418 000	15 285 000	359 141	7 705	2,15	351 436
Rohr,** Hauptstrasse 23a, 23b, 23c / Gislifluhstrasse 4, 6, «Auenpark»		5	158	5 932	12 434	2004	28.03.2003	Alleineigentum	21 128 000	22 074 000	550 609	53 936	9,80	496 673
Sargans,** Rheinstrasse 39, 41, 43, 45, 47		5	184	6 234	11 725	2010	24.10.2008	Alleineigentum	23 715 000	28 691 000	640 758	11 654	1,82	629 104
Sargans,** Rheinstrasse 49, 51, 53	❷❹	1	139	4 808	7 397	2012	18.03.2011	Alleineigentum	20 449 000	23 010 000	508 810	4 519	0,89	504 291
Siebnen, Kapellstrasse 3		1	49	1 512	1 543	1983	01.04.1983	Alleineigentum	5 935 000	6 483 000	185 538	560	0,30	184 978
Solothurn, St. Josefsgasse 14 / Schützenmattstrasse 14, 16, 18, 20 / Von-Sury-Weg 11		5	85	2 638	4 132	1964	01.12.1960	Alleineigentum	7 726 000	13 840 000	298 554	7 155	2,40	291 399
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 74, 76, 78, 80		4	51	2 540	2 982	1965	01.12.1971	Alleineigentum	9 836 000	15 860 000	306 811	–	–	306 811
Steinhausen, Pilatusstrasse 9, 11, 13, 15, 17		5	78	2 840	5 527	1964	01.11.1963	Alleineigentum	6 013 000	15 570 000	339 618	6 630	1,95	332 988
Suhr, Metzgergasse 7		1	47	1 185	1 825	1965	01.12.1971	Alleineigentum	2 645 000	5 374 000	123 150	660	0,54	122 490
Thalwil, Tannstrasse 2, 4 / Albisstrasse 35, 37		4	37	1 944	3 271	1957	01.09.1958	Alleineigentum	3 949 000	13 140 000	253 890	–	–	253 890
Thun, Hohmadstrasse 17, 17a		2	32	1 269	1 693	1957	01.01.1959	Alleineigentum	2 715 000	5 256 000	146 544	8 450	5,77	138 094
Thun, Jungfraustrasse 15, 15a		2	28	1 262	1 605	1961	01.12.1959	Alleineigentum	2 505 000	5 114 000	118 531	–	–	118 531
Tübach, Kirchstrasse 1, 1a		2	37	1 500	1 870	2006	01.10.2006	Alleineigentum	5 253 000	6 117 000	137 076	1 080	0,79	135 996
Turgi, Grubstrasse 12		1	56	1 810	2 356	1966	01.12.1971	Alleineigentum	5 410 000	8 883 000	209 269	1 978	0,95	207 291
Urdorf, Bahnhofstrasse 53, 55, 57, 59, 61		5	70	2 703	5 251	1965	01.05.1961	Alleineigentum	8 846 000	16 490 000	348 120	12 643	3,63	335 477
Uster, Ackerstrasse 3, 5, 7, 9, 11		5	94	2 958	5 444	1959	01.01.1959	Alleineigentum	6 370 000	15 700 000	362 467	90	0,02	362 377
Uzwil, Waldhofstrasse 11a, 11b		2	37	1 155	2 346	1984	01.05.1987	Alleineigentum	4 727 000	4 510 000	109 083	13 392	12,28	95 691
Volketswil,** Ackerstrasse 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55	❼	7	174	6 120	9 038	1995	01.08.2002	Alleineigentum	25 625 000	35 355 000	728 827	11 358	1,56	717 469
Wallisellen, Archengässli 3, 5		2	40	1 490	1 463	1961	01.06.1996	Alleineigentum	6 794 000	10 220 000	207 660	2 700	1,30	204 960
Wettingen, Bahnhofstrasse 9		1	20	810	1 058	1961	01.12.1971	Alleineigentum	1 999 000	4 026 000	89 688	1 530	1,71	88 158
Wetzikon, Rosinlistrasse 15		1	34	1 425	1 364	2012	01.05.2018	Alleineigentum	10 113 000	9 605 000	169 452	–	–	169 452
Wetzikon, Feldweg 10, 12 / Stationsstrasse 44, 46		4	90	2 509	1 951	1962	01.11.1960	Alleineigentum	6 342 000	14 010 000	305 610	905	0,30	304 705
Winterthur, Claisstrasse 9		1	26	997	908	2013	01.05.2018	Alleineigentum	7 675 000	7 739 000	132 134	840	0,64	131 294
Winterthur,** Else-Züblin-Strasse 73, 75, 77, 79, 81, 85a-h / Sulzerallee 51, 59, 61, 63, 65, «ROY»	❸❹	1	340	17 042	9 517	2016	26.06.2013	Alleineigentum	91 150 000	104 216 000	2 217 342	23 157	1,04	2 194 185
Winterthur, Langgasse 29, 31		2	32	1 415	759	1958	01.11.1956	Alleineigentum	2 691 000	9 556 000	178 727	675	0,38	178 052
Yverdon-les-Bains,** Chemin de Fontenay 22 / Rue de Neuchâtel 51		2	84	3 714	1 112	1960	01.04.1959	Alleineigentum	8 398 000	13 352 000	330 750	1 125	0,34	329 625
Yvonand, Impasse des Griottes 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 / Rue des Vergers 5, 7, 9		1	269	7 899	6 242	2013	01.04.2019	Alleineigentum	39 497 000	39 700 000	921 624	77 105	8,37	844 519
Zufikon, Bachhaldenstrasse 23, 25, 27, 29, 31, 33		6	94	3 361	6 685	1974	01.03.1979	Alleineigentum	11 299 000	16 720 000	380 700	4 611	1,21	376 089
Zürich, Baurstrasse 30, 32, 34, 36, 38		5	60	4 650	2 427	1939	24.11.1938	Alleineigentum	6 546 000	35 970 000	598 806	–	–	598 806
Zürich,** Brahmsstrasse 10, 12		2	22	1 419	1 967	1945	01.06.1946	Alleineigentum	3 435 000	11 722 000	213 423	1 571	0,74	211 852
Zürich, Bremgartnerstrasse 82		1	19	826	366	1957	01.12.1958	Alleineigentum	2 778 000	7 300 000	125 772	–	–	125 772
Zürich, Brunaustr. 41 / Kurfirstenstr. 31, 35, 39, 43, 47 / Scheideggstr. 56, 58, 60, 62, 64, 66	❸❺	12	302	12 533	12 598	2014	05.03.1941	Alleineigentum	72 904 650	158 460 000	2 568 285	9 503	0,37	2 558 782
Zürich, General-Wille-Strasse 17		1	20	982	356	1939	01.01.1941	Alleineigentum	2 448 000	10 760 000	186 414	–	–	186 414
Zürich,** Kurfirstenstrasse 28, 30		2	13	286	891	1945	30.06.1943	Alleineigentum	1 623 000	3 804 000	64 782	1 080	1,67	63 702
Zürich,** Margrit-Rainer-Strasse 16, 18, 20, 22, «Am Föhrenhain»		4	142	7 812	5 495	2000	01.04.1999	Alleineigentum	30 228 000	55 658 000	966 068	2 805	0,29	963 263
Zürich, Neugasse 80		1	19	1 212	396	1934	01.01.1942	Alleineigentum	1 912 000	8 642 000	180 686	–	–	180 686
Zürich, Röschibachsteig 1		1	10	665	496	1940	01.04.1941	Alleineigentum	681 000	4 461 000	96 239	–	–	96 239
Zürich, Schimmelstrasse 11		1	17	835	378	1938	01.10.1938	Alleineigentum	1 829 000	6 796 000	123 516	–	–	123 516
Zürich, Schimmelstrasse 12		1	13	1 001	309	1938	01.09.1941	Alleineigentum	1 544 000	5 382 000	94 959	–	–	94 959
Zürich, Stampfenbachstrasse 105, 107		2	37	2 388	592	1939	15.07.1938	Alleineigentum	4 663 700	19 380 000	330 671	300	0,09	330 371
Zürich, Uetlibergstrasse 25, 27, 29		3	36	2 362	1 189	1938	01.10.1940	Alleineigentum	4 068 000	18 890 000	343 510	–	–	343 510
Zürich, Werdstrasse 121, 123, 125		3	36	2 510	1 189	1938	01.07.1938	Alleineigentum	4 995 000	16 420 000	310 032	–	–	310 032
Zürich, Wildbachstrasse 22		1	12	767	302	1940	01.09.1941	Alleineigentum	1 333 000	6 875 000	102 852	–	–	102 852
Zürich,** Witikonerstrasse 497, 499, 515		3	45	1 734	2 767	1966	01.06.1962	Alleineigentum	5 902 000	11 292 000	230 052	305	0,13	229 747
Total Wohnbauten		**355**	**11 274**	**430 539**	**503 404**				**1 768 491 611**	**2 627 142 000**	**54 867 389**	**1 193 667**	**2,18**	**53 673 722**
davon im Stockwerkeigentum									**17 625 000**	**18 989 000**	**411 311**	**65**	**0,02**	**411 246**
davon im Baurecht									**9 581 000**	**21 935 000**	**571 040**	**17 594**	**3,08**	**553 446**

Ort, Adresse	Wohnungen: Zimmer 1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Total Wohnungen Anz.	Total Wohnungen m²	Total Wohnungen %	Parking Anz.	Gewerbe: Läden Anz.	Läden m²	Büros, Praxisräume usw. Anz.	Büros, Praxisräume usw. m²	Kinos / Hotels / Restaurants Anz.	Kinos / Hotels / Restaurants m²	Lagerräume Anz.	Lagerräume m²	Übrige kommerzielle Räume Anz.	Übrige kommerzielle Räume m²	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP Anz.	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP m²	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP %
Lenzburg, Dragonerstrasse 53	–	1	11	6	–	18	1 571	100,00	42	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Littau, Längweiher 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	–	48	35	42	6	131	10 108	99,88	123	–	–	–	–	–	–	–	–	6	12	6	12	0,12
Lugano, Via agli Orti 22	–	31	12	–	–	43	2 471	100,00	44	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lugano, Via Molinazzo 8, 8b	12	42	1	–	–	55	1 980	100,00	10	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lugano-Massagno,** Via Gen. Henri Guisan 13,15 / Via Ciusarella 5	1	29	13	1	–	44	3 135	100,00	11	–	–	–	–	–	–	–	–	8	–	8	–	–
Luzern, Güterstrasse 2, 2a, 2b, «Citybay»	–	17	19	10	–	46	4 198	83,48	47	1	291	–	–	1	404	2	136	–	–	4	831	16,52
Malters,** Halde 5, 7 / Sigristhalde 2, 4, «Sigristpark»	–	–	14	18	–	32	3 329	97,42	42	–	–	–	–	–	–	–	–	7	88	7	88	2,58
Mont-sur-Lausanne, Chemin des Piécettes 4	4	4	8	4	–	20	1 352	88,08	25	–	–	2	175	–	–	–	–	1	8	3	183	11,92
Morges, Avenue Ignace Paderewski 32a, 32b	–	–	14	–	–	14	1 260	77,40	26	2	368	–	–	–	–	–	–	–	–	2	368	22,60
Morges,** Avenue Paderewski 26a, 26b, 26c	1	14	21	20	–	56	5 149	100,00	60	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neuenburg, Route des Gouttes-d'Or 20a, 20b, 20c, «Jardin du Lac»	–	13	20	10	1	44	3 865	100,00	60	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Neuenburg, Rue de Champréveyres 14	–	5	18	4	1	28	2 015	86,44	37	–	–	–	–	–	–	1	50	9	266	10	316	13,56
Neuenburg, Rue de Champréveyres 16 / Route des Gouttes d'Or 17	10	5	35	9	2	61	4 040	93,22	21	2	226	–	–	–	–	–	–	17	68	19	294	6,78
Nussbaumen b.Baden, Kornweg 6 / General-Guisan-Strasse 53	–	12	6	2	2	22	1 358	97,00	19	–	–	–	–	–	–	–	–	2	42	2	42	3,00
Olten, Mühletalweg 3 / Feldstrasse 4	–	17	15	7	–	39	2 607	100,00	24	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Olten, Mühletalweg 5	12	25	14	15	–	66	4 164	100,00	102	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ostermundigen, Zossstrasse 7, 9, 11	–	–	12	6	–	18	1 152	98,13	6	–	–	–	–	–	–	–	–	2	22	2	22	1,87
Pfäffikon, Bründlerstrasse 5, 7	–	4	4	8	–	16	1 176	100,00	13	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–
Prangins,** Route de Lausanne 110 B, E, G, H	4	24	26	12	–	66	4 914	100,00	76	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Pregny-Chambésy,** Chemin des Cornillons 66, 68, 70, 90 92, 94, 96, 98, 100, 102	–	–	–	24	44	68	10 092	98,97	175	–	–	–	–	–	–	3	77	2	28	5	105	1,03
Prilly, Avenue du Chablais 43	–	12	8	–	–	20	1 249	64,28	15	–	–	1	180	–	–	9	514	–	–	10	694	35,72
Regensdorf,** Ostring 35, 37a, 37b, 39	–	–	10	18	2	30	3 086	96,74	58	–	–	–	–	–	–	–	–	8	104	8	104	3,26
Renens, Route du Silo 26, 28, 30, 32, 34, 36, «La Vaudaire»	–	12	3	18	27	60	6 279	98,99	107	–	–	–	–	–	–	3	64	–	–	3	64	1,01
Rheinfelden,** Alte Saline 18, 20, 22, 24, 26	–	2	16	17	2	37	3 296	94,41	42	–	–	–	–	–	–	–	–	12	195	12	195	5,59
Rohr,** Hauptstrasse 23a, 23b, 23c / Gislifluhstrasse 4, 6, «Auenpark»	–	–	4	29	6	39	4 886	82,37	97	–	–	2	308	–	–	4	114	16	624	22	1 046	17,63
Sargans,** Rheinstrasse 39, 41, 43, 45, 47	3	13	27	25	2	70	6 072	97,40	104	–	–	–	–	–	–	–	–	10	162	10	162	2,60
Sargans,** Rheinstrasse 49, 51, 53	–	24	18	12	–	54	4 728	98,34	79	–	–	–	–	–	–	–	–	6	80	6	80	1,66
Siebnen, Kapellstrasse 3	2	3	8	6	–	19	1 460	96,56	27	–	–	–	–	–	–	–	–	3	52	3	52	3,44
Solothurn, St. Josefsgasse 14 / Schützenmattstrasse 14, 16, 18, 20 / Von-Sury-Weg 11	–	3	22	10	–	35	2 602	98,64	47	–	–	–	–	–	–	–	–	3	36	3	36	1,36
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 74, 76, 78, 80	–	–	20	20	–	40	2 540	100,00	11	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Steinhausen, Pilatusstrasse 9, 11, 13, 15, 17	–	–	22	12	–	34	2 768	97,46	41	–	–	–	–	–	–	–	–	3	72	3	72	2,54
Suhr, Metzgergasse 7	–	10	5	5	–	20	1 185	100,00	27	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Thalwil, Tannstrasse 2, 4 / Albisstrasse 35, 37	–	–	6	6	12	24	1 944	100,00	13	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Thun, Hohmadstrasse 17, 17a	6	3	15	–	–	24	1 269	100,00	8	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Thun, Jungfraustrasse 15, 15a	–	6	–	12	–	18	1 218	96,51	8	–	–	–	–	–	–	–	–	2	44	2	44	3,49
Tübach, Kirchstrasse 1, 1a	–	–	3	6	3	12	1 404	93,60	19	–	–	–	–	–	–	–	–	6	96	6	96	6,40
Turgi, Grubstrasse 12	8	8	16	–	–	32	1 768	97,68	21	–	–	–	–	–	–	–	–	3	42	3	42	2,32
Urdorf, Bahnhofstrasse 53, 55, 57, 59, 61	1	9	17	7	2	36	2 673	98,89	32	–	–	–	–	–	–	–	–	2	30	2	30	1,11
Uster, Ackerstrasse 3, 5, 7, 9, 11	–	–	22	22	–	44	2 910	98,38	48	1	17	–	–	–	–	–	–	1	31	2	48	1,62
Uzwil, Waldhofstrasse 11a, 11b	4	–	3	8	–	15	1 120	96,97	20	–	–	–	–	–	–	–	–	2	35	2	35	3,03
Volketswil,** Ackerstrasse 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55	–	6	24	40	–	70	6 120	100,00	104	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Wallisellen, Archengässli 3, 5	–	7	14	–	–	21	1 490	100,00	19	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Wettingen, Bahnhofstrasse 9	–	2	3	6	–	11	778	96,05	8	–	–	–	–	–	–	–	–	1	32	1	32	3,95
Wetzikon, Rosinlistrasse 15	–	–	10	4	–	14	1 425	100,00	20	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Wetzikon, Feldweg 10, 12 / Stationsstrasse 44, 46	4	4	16	16	–	40	2 480	98,84	48	–	–	–	–	–	–	1	14	1	15	2	29	1,16
Winterthur, Claisstrasse 9	–	3	5	3	–	11	997	100,00	14	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–
Winterthur,** Else-Züblin-Strasse 73, 75, 77, 79, 81, 85a-h / Sulzerallee 51, 59, 61, 63, 65, «ROY»	7	41	94	20	2	164	15 298	89,77	160	–	–	–	–	–	–	2	63	14	1 681	16	1 744	10,23
Winterthur, Langgasse 29, 31	3	5	12	4	–	24	1 415	100,00	8	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Yverdon-les-Bains,** Chemin de Fontenay 22 / Rue de Neuchâtel 51	7	16	16	8	1	48	3 321	89,42	31	5	393	–	–	–	–	–	–	–	–	5	393	10,58
Yvonand, Impasse des Griottes 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 / Rue des Vergers 5, 7, 9	5	25	44	11	–	85	6 613	83,72	173	5	1 112	–	–	–	–	4	160	2	14	11	1 286	16,28
Zufikon, Bachhaldenstrasse 23, 25, 27, 29, 31, 33	–	4	18	18	4	44	3 302	98,24	46	–	–	–	–	–	–	–	–	4	59	4	59	1,76
Zürich, Baurstrasse 30, 32, 34, 36, 38	–	30	30	–	–	60	4 650	100,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zürich,** Brahmsstrasse 10, 12	–	18	4	–	–	22	1 419	100,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Bremgartnerstrasse 82	8	6	5	–	–	19	826	100,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Brunaustr. 41 / Kurfirstenstr. 31, 35, 39, 43, 47 / Scheideggstr. 56, 58, 60, 62, 64, 66	–	29	54	41	3	127	12 498	99,72	173	–	–	–	–	–	–	–	–	2	35	2	35	0,28
Zürich, General-Wille-Strasse 17	–	16	–	1	–	17	967	98,47	2	–	–	–	–	–	–	–	–	1	15	1	15	1,53
Zürich,** Kurfirstenstrasse 28, 30	–	2	1	1	–	4	273	95,45	8	–	–	–	–	–	–	–	–	1	13	1	13	4,55
Zürich,** Margrit-Rainer-Strasse 16, 18, 20, 22, «Am Föhrenhain»	6	20	16	32	–	74	7 443	95,28	61	–	–	3	303	–	–	2	48	2	18	7	369	4,72
Zürich, Neugasse 80	1	5	11	–	–	17	1 113	91,83	–	1	54	–	–	–	–	–	–	1	45	2	99	8,17
Zürich, Röschibachsteig 1	1	4	5	–	–	10	665	100,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Schimmelstrasse 11	5	5	5	–	–	15	810	97,01	–	–	–	–	–	–	–	1	21	1	4	2	25	2,99
Zürich, Schimmelstrasse 12	–	–	5	5	–	10	930	92,91	2	1	71	–	–	–	–	–	–	–	–	1	71	7,09
Zürich, Stampfenbachstrasse 105, 107	–	–	16	8	–	24	2 178	91,21	–	–	–	1	60	–	–	7	62	5	88	13	210	8,79
Zürich, Uetlibergstrasse 25, 27, 29	–	16	16	1	–	33	2 362	100,00	2	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–
Zürich, Werdstrasse 121, 123, 125	–	14	22	–	–	36	2 510	100,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Wildbachstrasse 22	–	–	10	–	–	10	726	94,65	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	41	2	41	5,35
Zürich,** Witikonerstrasse 497, 499, 515	8	–	8	4	5	25	1 656	95,50	16	–	–	–	–	–	–	–	–	4	78	4	78	4,50
Total Wohnbauten	**387**	**1 383**	**2 130**	**1 276**	**216**	**5 392**	**411 475**	**95,57**	**5 462**	**36**	**4 721**	**23**	**4 156**	**2**	**726**	**59**	**2 304**	**300**	**7 157**	**420**	**19 064**	**4,43**
davon im Stockwerkeigentum																						
davon im Baurecht																						

Inventar der Liegenschaften

Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

Andere Anlagen gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften
** Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen
[1] Nicht annualisiert
[2] Miteigentum 1/6/1 000 = 4 871 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)
[3] Miteigentum 1/3 = 3 605 m² (total Grundstücksfläche = 10 815 m²)
[4] Miteigentum im Baurecht, zu je 50% der Siat Immobilien AG, Zug, und dem Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (total Grundstücksfläche = 22 585 m²)

❶ greenproperty Bronze
❷ greenproperty Silber
❸ greenproperty Gold
❹ Minergie
❺ Minergie-Eco
❻ SNBS 2.0 Gold
❼ GEAK (CH)

Ort, Adresse	Energie- und Gebäudelabel	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche m²	Grundstücksfläche m²	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Sollmietertrag [1] in CHF	Mietzinsausfälle [1] in CHF	Mietzinsausfälle [1] in %	Bruttoerträge (Nettomietertrag) [1] in CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften														
Aarau,** Entfelderstrasse 2, 4, «Atrium»		1	132	6 280	2 804	2001	01.03.2000	Alleineigentum	22 815 000	27 596 000	757 599	12 727	1,68	744 872
Basel, Güterstrasse 180 / Jurastrasse 4, 10 / Pfeffingerstrasse 55, «Gundeliton»		4	424	21 188	5 673	1978	01.02.2005	Alleineigentum	59 571 000	61 210 000	1 886 915	41 433	2,20	1 845 482
Bern,** Neuengasse 43		1	34	2 697	756	1958	01.01.1959	Alleineigentum im Baurecht	10 190 000	15 448 000	784 896	150	0,02	784 746
Chiasso*, Corso San Gottardo 30											30 234	–	–	30 234
Chiasso*, Vicolo dei Calvi (Parkplätze)											3 520	–	–	3 520
Genf, Rue des Confessions 19, 21 (Garagen)		1	50	–	1 796	1952	01.01.1956	Alleineigentum	695 000	2 215 000	65 160	250	0,38	64 910
Luzern, Weinmarkt 11 / Rössligasse 17	❷	1	39	1 737	333	1956	01.10.1956	Alleineigentum	3 848 050	16 330 000	330 691	40 127	12,13	290 564
Luzern, Weinmarkt 9 / Rössligasse 21		1	23	1 929	360	1958	01.09.1956	Alleineigentum	10 645 000	20 750 000	399 021	–	–	399 021
Montagny-près-Yverdon,** En Chamard 35		1	57	3 158	3 194	1991	01.04.2019	Alleineigentum	11 047 000	9 578 000	354 308	12 820	3,62	341 488
Pully,** Avenue du Prieuré 8		1	25	1 009	750	1987	01.04.2019	Alleineigentum	6 771 000	5 587 000	125 838	2 520	2,00	123 318
Renens, Rue de Lausanne 21		1	27	3 060	832	1905	01.04.2004	Alleineigentum	13 012 000	14 670 000	357 272	–	–	357 272
Solothurn, Dornacherstrasse 26, 26a, 28, 28a, «perron 1»	❶	1	202	13 704	5 391	2009	21.12.2006	Alleineigentum	52 730 000	53 610 000	1 511 804	34 500	2,28	1 477 304
St. Gallen,** St.-Leonhard-Strasse 35, «Neumarkt 1»		1	125	7 195	2 267	1963	01.01.1959	Alleineigentum	36 588 000	38 380 000	1 211 749	17 461	1,44	1 194 288
St. Gallen,** St.-Leonhard-Strasse 39, «Neumarkt 2»		1	258	7 734	2 777	1967	01.01.1962	Stockwerkeigentum	49 428 000	49 049 000	1 384 536	73 913	5,34	1 310 623
Vevey,** Avenue de la Gare 9 / Rue Simplon 48		2	54	3 317	1 212	1991	01.07.1999	Alleineigentum	14 417 000	14 953 000	414 378	3 472	0,84	410 906
Zug, Grafenauweg 2		1	40	5 782	3 107	2000	01.07.2015	Alleineigentum	47 080 000	46 000 000	959 803	3 832	0,40	955 971
Zug,** Grafenauweg 4 (Ost I), 6 (Ost I), 8 (West I), 10 (West II)		4	363	16 922	8 872	1993	01.12.1998	Alleineigentum	114 450 000	136 429 000	3 561 117	24 418	0,69	3 536 699
Zürich,** Gottfried-Keller-Strasse 7		1	71	3 873	837	1966	01.09.1958	Alleineigentum	20 618 750	59 887 000	1 227 636	17 725	1,44	1 209 911
Zürich, Hottingerstrasse 14, 14b, 14c		1	32	1 138	665	1977	03.08.1976	Alleineigentum	6 504 136	10 460 000	267 083	–675	–0,25	267 758
Zürich,** Kalanderplatz 1-11 / Kalandergasse 1,4 / Büttenweg 16-22 / Giesshübelstr. 17, «Sihlcity»		2	133	11 361	4 871	2007	26.06.2003	Miteigentum [2]	76 452 000	100 464 840	2 575 393	32 616	1,27	2 542 777
Zürich,** Kanzleistrasse 57	❷	1	72	2 275	994	1982	01.08.1995	Alleineigentum	22 885 000	22 471 000	437 866	201 409	46,00	236 457
Zürich,** Tödistrasse 48		1	30	3 394	702	1957	01.12.1956	Alleineigentum	10 674 000	24 737 000	547 126	11 948	2,18	535 178
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		**28**	**2 191**	**117 753**	**48 193**				**590 420 936**	**729 824 840**	**19 193 945**	**530 646**	**2,76**	**18 663 299**
davon im Stockwerkeigentum									**49 428 000**	**49 049 000**	**1 384 536**	**73 913**	**5,34**	**1 310 623**
davon im Baurecht									**10 190 000**	**15 448 000**	**784 896**	**150**	**0,02**	**784 746**
Gemischte Bauten														
Basel, Claragraben 101, 103, 105 / Klingenthalstrasse 12		4	185	5 732	3 179	1951	01.02.1959	Alleineigentum	13 800 000	29 500 000	704 720	27 189	3,86	677 531
Basel,** Erlenmattstrasse 51-93 / Signalstrasse 1-21, «Bâleo Erlenmatt»	❸❹❺	1	209	10 438	3 605	2019	01.07.2016	Miteigentum [3]	79 932 000	81 940 000	1 519 643	46 882	3,09	1 472 761
Bern, Mittelstrasse 23		1	25	1 183	543	1956	01.07.1957	Alleineigentum	2 143 000	6 238 000	142 644	–	–	142 644
Bern, Monbijoustrasse 75		1	27	2 164	710	1938	01.05.1938	Alleineigentum	4 986 749	9 096 000	234 854	3 395	1,45	231 459
Brugg,** Bahnhofstrasse 5		1	43	1 980	955	1986	01.03.1995	Alleineigentum	11 776 000	10 058 000	251 988	24 366	9,67	227 622
Bülach, Winterthurerstrasse 3, 5 / Bahnhofstrasse 22		2	49	2 039	1 545	1960	01.04.1959	Alleineigentum	4 559 000	11 030 000	263 883	1 773	0,67	262 110
Delémont, Rue des Bâts 6		1	39	2 063	798	1976	01.04.2019	Alleineigentum	6 038 000	4 103 000	172 746	35 887	20,77	136 859
Horgen, Dammstrasse 12, 14, 16	❷❹	1	104	5 473	3 178	1988	01.07.2010	Alleineigentum	26 429 000	29 230 000	751 928	20 710	2,75	731 218
Kloten, Dorfstrasse 27, 29, 29a		3	46	1 670	2 301	1899/1987	01.07.2007	Alleineigentum	6 152 000	6 980 000	185 255	5 400	2,91	179 855
Oron-la-Ville, Route de Palézieux 13		1	49	855	3 828	2012	01.04.2019	Alleineigentum	4 354 000	4 354 000	105 434	3 395	3,22	102 039
Pratteln,** Burggartenstrasse 2, 4, 4a	❷	3	54	2 658	1 218	1960	01.11.1959	Alleineigentum	5 828 000	8 265 000	271 214	3 257	1,20	267 957
St. Gallen, Goliathgasse 37 Magnihalden 17		1	23	1 440	646	1920/1949	01.11.2018	Alleineigentum	9 842 000	9 828 000	180 721	11 770	6,51	168 951
Winterthur,** Ruhtalstrasse 12		1	43	2 160	1 768	1957	01.12.1956	Alleineigentum	4 252 000	10 797 000	220 730	47 359	21,46	173 371
Zürich,** Seefeldstrasse 26, 28, 32, 34	❷	4	85	3 943	1 408	1940	01.10.1938	Alleineigentum	5 891 000	39 185 000	740 687	47 236	6,38	693 451
Total gemischte Bauten		**25**	**981**	**43 798**	**25 682**				**185 982 749**	**260 604 000**	**5 746 447**	**278 619**	**4,85**	**5 467 828**
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten														
Basel, Schorenweg 20, 22, 30, 32		4	198	13 219	11 796	1961	01.03.1959	Alleineigentum	42 512 000	69 229 000	203 700	–	–	203 700
Basel, Steinenvorstadt 27, 29		2	25	2 444	477	1985	01.07.1998	Alleineigentum	17 341 000	15 278 000	196 586	13 380	6,81	183 206
Brunnen, «Nova Brunnen», Baufeld B1-B4	❸❹	1	–	–	6 354	2023	10.02.2022	Alleineigentum	27 650 000	27 566 000	–	–	–	–
Dübendorf, Giessenplatz 7, 8, «GiessenLab»	❹	1	–	–	2 222	2024	27.03.2014	Alleineigentum	29 237 000	28 304 000	–	–	–	–
Liestal, Bahnhofstrasse 3 / Rheinstrasse 3, 5 / Schützenstrasse 4, 6, 8, 10, 12		1	67	3 988	5 734	1800/1975	18.12.2019	Alleineigentum	23 749 000	25 730 000	255 551	77 774	30,43	177 777
Neuenburg, Faubourg de l'Hôpital 33, 35, 37		3	72	3 533	4 356	1933	24.11.1942	Alleineigentum	13 705 075	13 520 000	73 878	–	–	73 878
Spreitenbach, Tivoli-Garten		1	–	–	11 293	2024	05.02.2020	Miteigentum im Baurecht [4]	83 380 000	83 494 000	–	–	–	–
Winterthur, St. Gallerstrasse 82, 84		2	32	1 543	937	1937	01.10.1941	Alleineigentum	2 206 000	5 144 000	103 315	68 980	66,77	34 335
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		**15**	**394**	**24 727**	**43 169**				**239 780 075**	**268 265 000**	**833 030**	**160 134**	**19,22**	**672 896**
davon im Baurecht									**83 380 000**	**83 494 000**	**–**	**–**	**–**	**–**
Baurechtsgrundstücke														
Olten, Wilerweg 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94 / Speiserstrasse 5, «Wilerfeld»		1	–	–	11 260	Baurechtsgeber	01.08.1958	Alleineigentum	1 379 835	4 883 000	79 968	–	–	79 968
Zürich, Rennweg 19		1	–	–	285	Baurechtsgeber	01.03.1973	Alleineigentum	2 808 000	14 180 000	155 547	–	–	155 547
Total Baurechtsgrundstücke		**2**	**–**	**–**	**11 545**				**4 187 835**	**19 063 000**	**235 515**	**–**	**–**	**235 515**
Gesamttotal		**425**	**14 840**	**616 817**	**631 993**				**2 788 863 206**	**3 904 898 840**	**80 876 326**	**2 163 066**	**2,67**	**78 713 260**
davon im Stockwerkeigentum									**67 053 000**	**68 038 000**	**1 795 847**	**73 978**	**4,12**	**1 721 869**
davon im Baurecht									**103 151 000**	**120 877 000**	**1 355 936**	**17 744**	**1,31**	**1 338 192**

Ort, Adresse	Wohnungen: Zimmer 1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Total Wohnungen Anz.	m²	%	Parking Anz.	Gewerbe: Läden Anz.	m²	Büros, Praxisräume usw. Anz.	m²	Kinos / Hotels / Restaurants Anz.	m²	Lagerräume Anz.	m²	Übrige kommerzielle Räume Anz.	m²	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP Anz.	m²	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften																						
Aarau,** Entfelderstrasse 2, 4, «Atrium»	–	1	–	4	1	6	757	12,05	102	3	563	10	4 490	–	–	10	448	1	22	24	5 523	87,95
Basel, Güterstrasse 180 / Jurastrasse 4, 10 / Pfeffingerstrasse 55, «Gundeliton»	18	13	14	13	6	64	5 156	24,33	317	2	4 118	7	6 450	–	–	22	5 188	12	276	43	16 032	75,67
Bern,** Neuengasse 43	–	–	–	–	–	–	–	–	–	7	1 218	13	1 295	–	–	3	184	11	–	34	2 697	100,00
Chiasso*, Corso San Gottardo 30																						
Chiasso*, Vicolo dei Calvi (Parkplätze)																						
Genf, Rue des Confessions 19, 21 (Garagen)	–	–	–	–	–	–	–	–	50	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Luzern, Weinmarkt 11 / Rössligasse 17	2	9	1	–	–	12	786	45,25	–	9	323	10	463	–	–	4	160	4	5	27	951	54,75
Luzern, Weinmarkt 9 / Rössligasse 21	3	8	2	–	–	13	779	40,38	–	6	517	2	562	–	–	2	71	–	–	10	1 150	59,62
Montagny-près-Yverdon,** En Chamard 35	–	–	–	–	–	–	–	–	45	–	–	12	3 158	–	–	–	–	–	–	12	3 158	100,00
Pully,** Avenue du Prieuré 8	–	–	1	2	–	3	361	35,78	18	3	363	1	285	–	–	–	–	–	–	4	648	64,22
Renens, Rue de Lausanne 21	–	6	3	6	–	15	1 164	38,04	–	3	85	4	1 366	1	216	4	229	–	–	12	1 896	61,96
Solothurn, Dornacherstrasse 26, 26a, 28, 28a, «perron 1»	–	10	6	24	–	40	4 590	33,49	122	5	2 729	17	4 192	–	–	7	221	11	1 972	40	9 114	66,51
St. Gallen,** St.-Leonhard-Strasse 35, «Neumarkt 1»	–	–	–	–	–	–	–	–	61	10	2 358	18	3 119	1	32	21	750	14	936	64	7 195	100,00
St. Gallen,** St.-Leonhard-Strasse 39, «Neumarkt 2»	–	–	–	–	–	–	–	–	193	9	2 808	24	3 099	–	–	24	1 676	8	151	65	7 734	100,00
Vevey,** Avenue de la Gare 9 / Rue Simplon 48	8	4	7	1	1	21	1 058	31,90	21	3	788	6	999	1	342	2	130	–	–	12	2 259	68,10
Zug, Grafenauweg 2	–	–	–	–	–	–	–	–	27	–	–	5	4 436	–	–	7	1 284	1	62	13	5 782	100,00
Zug,** Grafenauweg 4 (Ost I), 6 (Ost I), 8 (West I), 10 (West II)	–	–	–	–	–	–	–	–	238	–	–	34	15 066	1	301	22	1 124	68	431	125	16 922	100,00
Zürich,** Gottfried-Keller-Strasse 7	–	–	–	–	–	–	–	–	22	2	91	13	2 274	4	832	16	640	14	36	49	3 873	100,00
Zürich, Hottingerstrasse 14, 14b, 14c	–	–	–	–	–	–	–	–	19	–	–	7	1 017	–	–	5	79	1	42	13	1 138	100,00
Zürich,** Kalanderplatz 1-11 / Kalandergasse 1,4 / Büttenweg 16-22 / Giesshübelstr. 17, «Sihlcity»	2	–	–	–	–	2	201	1,77	98	10	4 820	4	2 752	2	1 783	12	948	5	857	33	11 160	98,23
Zürich,** Kanzleistrasse 57	–	6	–	1	–	7	575	25,27	52	–	–	8	1 595	–	–	4	105	1	–	13	1 700	74,73
Zürich,** Tödistrasse 48	–	2	–	–	–	2	277	8,16	3	4	455	12	2 000	–	–	9	662	–	–	25	3 117	91,84
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	**33**	**59**	**34**	**51**	**8**	**185**	**15 704**	**13,34**	**1 388**	**76**	**21 236**	**207**	**58 618**	**10**	**3 506**	**174**	**13 899**	**151**	**4 790**	**618**	**102 049**	**86,66**
davon im Stockwerkeigentum																						
davon im Baurecht																						
Gemischte Bauten																						
Basel, Claragraben 101, 103, 105 / Klingenthalstrasse 12	38	18	28	2	–	86	4 596	80,18	74	7	528	1	23	2	258	5	99	10	228	25	1 136	19,82
Basel,** Erlenmattstrasse 51-93 / Signalstrasse 1-21, «Bâleo Erlenmatt»	7	48	31	17	–	103	7 626	73,06	91	1	89	3	329	–	80	5	386	6	1 928	15	2 812	26,94
Bern, Mittelstrasse 23	10	–	8	–	–	18	960	81,15	3	1	18	3	205	–	–	–	–	–	–	4	223	18,85
Bern, Monbijoustrasse 75	1	9	4	2	2	18	1 622	74,95	–	4	294	1	105	–	–	3	139	1	4	9	542	25,05
Brugg,** Bahnhofstrasse 5	1	4	4	1	–	10	866	43,74	22	2	196	3	364	1	440	1	27	4	87	11	1 114	56,26
Bülach, Winterthurerstrasse 3, 5 / Bahnhofstrasse 22	3	4	6	5	–	18	1 089	53,41	15	5	419	2	359	–	–	8	162	1	10	16	950	46,59
Delémont, Rue des Bâts 6	7	13	12	2	–	34	1 787	86,62	3	1	49	1	227	–	–	–	–	–	–	2	276	13,38
Horgen, Dammstrasse 12, 14, 16	–	10	20	–	2	32	2 722	49,74	59	–	–	9	2 392	–	–	2	120	2	239	13	2 751	50,26
Kloten, Dorfstrasse 27, 29, 29a	–	–	1	7	2	10	1 125	67,37	31	2	236	2	190	–	–	–	–	1	119	5	545	32,63
Oron-la-Ville, Route de Palézieux 13	–	–	8	–	–	8	576	67,37	34	4	237	–	–	–	–	3	42	–	–	7	279	32,63
Pratteln,** Burggartenstrasse 2, 4, 4a	7	4	17	7	–	35	2 134	80,29	11	5	491	–	–	–	–	1	33	2	–	8	524	19,71
St. Gallen, Goliathgasse 37 Magnihalden 17	–	1	5	4	2	12	1 120	77,78	4	4	202	–	–	1	100	1	6	1	12	7	320	22,22
Winterthur,** Ruhtalstrasse 12	–	–	8	8	4	20	1 692	78,33	13	–	–	6	387	–	–	3	61	1	20	10	468	21,67
Zürich,** Seefeldstrasse 26, 28, 32, 34	11	20	17	1	–	49	3 055	77,48	11	14	588	1	73	–	–	9	227	1	–	25	888	22,52
Total gemischte Bauten	**85**	**131**	**169**	**56**	**12**	**453**	**30 970**	**70,71**	**371**	**50**	**3 347**	**32**	**4 654**	**4**	**878**	**41**	**1 302**	**30**	**2 647**	**157**	**12 828**	**29,29**
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten																						
Basel, Schorenweg 20, 22, 30, 32	16	48	116	16	–	196	13 204	99,89	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	15	2	15	0,11
Basel, Steinenvorstadt 27, 29	1	13	1	–	–	15	1 047	42,84	–	1	61	2	247	6	1 088	–	–	1	1	10	1 397	57,16
Brunnen, «Nova Brunnen», Baufeld B1-B4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Dübendorf, Giessenplatz 7, 8, «GiessenLab»	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Liestal, Bahnhofstrasse 3 / Rheinstrasse 3, 5 / Schützenstrasse 4, 6, 8, 10, 12	1	–	–	–	–	1	30	0,75	45	1	200	12	2 523	–	–	2	60	6	1 175	21	3 958	99,25
Neuenburg, Faubourg de l'Hôpital 33, 35, 37	15	14	18	1	5	53	3 533	100,00	19	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Spreitenbach, Tivoli-Garten	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Winterthur, St. Gallerstrasse 82, 84	4	3	9	3	–	19	1 371	88,85	9	1	136	–	–	–	–	1	35	2	1	4	172	11,15
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	**37**	**78**	**144**	**20**	**5**	**284**	**19 185**	**77,59**	**73**	**3**	**397**	**14**	**2 770**	**6**	**1 088**	**3**	**95**	**11**	**1 192**	**37**	**5 542**	**22,41**
davon im Baurecht																						
Baurechtsgrundstücke																						
Olten, Wilerweg 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94 / Speiserstrasse 5, «Wilerfeld»	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Rennweg 19	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Baurechtsgrundstücke	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Gesamttotal	**542**	**1 651**	**2 477**	**1 403**	**241**	**6 314**	**477 334**	**77,39**	**7 294**	**165**	**29 701**	**276**	**70 198**	**22**	**6 198**	**277**	**17 600**	**492**	**15 786**	**1 232**	**139 483**	**22,61**
davon im Stockwerkeigentum																						
davon im Baurecht																						

Erläuterungen

zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2023

Erläuterung 1: Verkaufs-restriktionen USA

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Erläuterung 2: Steuerliche Behandlung in Deutschland

Der ausländische Fonds unterliegt als Vermögensmasse in Deutschland grundsätzlich nicht der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%.
Seit dem 1. Januar 2018 sind die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge) grundsätzlich steuerpflichtig. Dazu zählen die Ausschüttungen des Fonds, Vorabpauschalen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen auf Anlegerebene.
Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat qualifiziert als Immobilienfonds mit – aus deutscher Sicht – ausschliesslich im Ausland belegenen Investments für eine Teilfreistellung von 80%. Die Investmenterträge sind somit grundsätzlich auf Anlegerebene zu 80% steuerfrei.
Der steuerpflichtige Teil der Investmenterträge unterliegt i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).
Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 1 000 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 2 000 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.
Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend «NV-Bescheinigung»).
Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird.
In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Allgemeiner Hinweis
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Erläuterung 3: Offenlegung von Leerständen

Bei Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen mit einem Investmentvolumen grösser als 15,0% des Verkehrswertes vor Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen wird die Liegenschaft bei Beginn der Entmietung in Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten umklassiert.
Bei Beginn der Entmietung werden nur noch die laufenden Mietverhältnisse sollgestellt. Für entmietete und infolge Umbaus nicht mehr vermietbare Flächen erfolgt keine Sollstellung von Mieten und Leerständen. Ab Bezugsbereitschaft wird die Liegenschaft in die Bestandesliegenschaften umklassiert und Mieten und Leerstände sollgestellt.

Erläuterung 4: Änderungen des Fondsvertrages per 28. November 2022

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 22. November 2022 bewilligt. Die Änderungen sind per 28. November 2022 in Kraft getreten. Die Publikation in der Neuen Zürcher Zeitung und auf Swiss Fund Data vom 30. Juni 2022 lautete wie folgt.

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Siat
ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

Änderungen des Fondsvertrags
Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag des Immobilienfonds wie folgt zu ändern:

1. § 8 Anlagepolitik (neu: § 8 Anlageziel und Anlagepolitik)
Es wird neu das Anlageziel des Immobilienfonds aufgeführt, welches wie folgt lautet:
«Das Anlageziel des Credit Suisse Real Estate Fund Siat besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet der Vermögensverwalter als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («Environmental, Social and Governance», «ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in seine Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des in Ziff. 6.3 des Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «ESG-Integration» über den gesamten Anlagelebenszyklus der Immobilienanlagen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Neben marktüblichen Nachhaltigkeitslabeln, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern (z.B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) zur Bewertung der Qualität von Immobilien in Bezug auf deren Nachhaltigkeitseigenschaften erfolgt für ausgewählte Bauprojekte (Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtsanierungen) eine Gebäudezertifizierung durch das proprietäre Gütesiegel greenproperty. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, einen geringen Anteil an zertifizierten Immobilienanlagen im Fondsvermögen bei Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtsanierungen zu erhöhen. Die aktuell nach dem greenproperty Standard bewerteten Immobilien bzw. deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem im Jahresbericht des Immobilienfonds aufgeführten Objektinventar ersichtlich. Die Gebäudeoptimierung zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO_2e/ m^2) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Im Umfang von höchstens 30% des Fondsvermögens können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, von der Messung ausgeschlossen werden. Ebenfalls von der Messung ausgeschlossen werden können einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen sowie Liegenschaften für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen. Weitere Informationen zur Messung der CO_2e-Emissionen finden sich im Prospekt. Das ESG-Benchmarking umfasst eine jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmark-Initiativen, namentlich der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «Green Star» GRESB-Ratings anstrebt. Der Immobilienfonds erreicht zudem die Klassifizierung «ESG Integration» auf Grundlage eines eigenen ESG-Assessments des Vermögensverwalters. Bei indirekten Immobilienanlagen strebt der Vermögensverwalter ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitsvorgaben an, verfügt grundsätzlich aber über keine Einflussmöglichkeiten auf deren Einhaltung und kann diese nicht immer überprüfen. Bis maximal 35% des Vermögens des Immobilien-fonds können daher auch in Anlagen gemäss nachfolgender Ziff. 2 Bst. b, c und d investiert werden, bei welchen der vorgenannte Nachhaltigkeitsansatz allenfalls nur teilweise angewendet wird. Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.»
Ziff. 1 wird ergänzt und lautet neu wie folgt:
«Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör sowie Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilien-fonds vereinigt sind. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offengelegt. Der Immobilienfonds hält Immobilien in indirektem Grundbesitz.»
Es wird eine neue Ziff. 4 eingefügt, wonach die Fondsleitung ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicherstellt. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

2. § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten
Ziff. 8 wird angepasst und lautet neu wie folgt:
«Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.»

3. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens
Ziff. 1 wird dahingehend angepasst, dass der Absatz, wonach die Fondsleitung nebst der Verwaltungskommission Anspruch auf die in Ziff. 1 Bst. a, b, und c erwähnten Vergütungen hat, gestrichen wird. Ziff. 1 lautet neu wie folgt:
«Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilien-fonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,70% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.»
Ziff. 3 Bst. a wird angepasst und lautet neu wie folgt:
«a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen»
In diesem Zusammenhang wird auch Ziff. 4 (neu Ziff. 8) angepasst, welche neu wie folgt lautet:
«Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden soweit möglich direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen, ansonsten unter den Aufwendungen.»
Es wird eine neue Ziff. 4 eingefügt, welche wie folgt lautet:
«Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierungen;
c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.»
Es wird eine neue Ziff. 5 eingefügt, welche wie folgt lautet:

«Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 1,50% des Kaufs- oder des Verkaufspreises, sofern der Vermögensverwalter damit nicht einen Dritten beauftragt;
b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3,00% der Baukosten;
c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.»
Ziff. 4 (neu Ziff. 6) wird angepasst und lautet neu wie folgt:
«Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:
a) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;
b) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder einen Effektenhändler. Die entsprechende Gebühr beträgt jährlich 0,01% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Market Making Gebühr).»
Es wird eine neue Ziff. 7 eingefügt, welche wie folgt lautet:
«Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.»

4. Änderung der Publikationsorgane
Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung neu nur noch auf der Internetplattform www.swissfunddata.ch (bisher auch in der Neuen Zürcher Zeitung).
Die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» wird neu bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Internetplattform www.swissfunddata.ch publiziert (bisher in der Neuen Zürcher Zeitung). Die Kurse werden täglich in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien publiziert.
§ 23 Ziff. 3 wird dahingehend angepasst, dass der letzte Satz, wonach die Fondsleitung zusätzlich die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet publiziert, gestrichen wird. Ziff. 3 lautet neu wie folgt:
«Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Die Kurse werden täglich publiziert.»

5. FIDLEG/AMAS-Änderungen
Im Weiteren wurden im Fondsvertrag und im Prospekt Anpassungen an die neuen rechtlichen und regulatorischen Vorgaben vorgenommen gemäss: (i) dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) vom 15. Juni 2018, dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG) vom 15. Juni 2018 sowie deren ausführenden Verordnungen, (ii) dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 (Stand am 1. Januar 2020 und dessen ausführende Verordnungen, sowie (iii) dem Musterprospekt mit integriertem Musterfondsvertrag eines schweizerischen Immobilienfonds (für Einzelfonds) der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 20. Mai 2015 (Stand am 24. Januar 2022).»

6. Formelle Änderungen und Aktualisierungen
Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht tangieren und daher nicht veröffentlicht werden.

7. Änderungen des Prospekts
Der Prospekt des Immobilienfonds wird entsprechend angepasst.
Die Änderungen im Wortlaut, der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.
In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 und 2 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a–g erstreckt.

Erläuterung 5: Änderungen des Fondsvertrages per 22. März 2023

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 20. März 2023 bewilligt. Die Änderungen sind per 22. März 2023 in Kraft getreten. Die Publikation auf Swiss Fund Data vom 2. März 2023 lautete wie folgt.

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Siat
ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

Änderungen des Fondsvertrags
Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag des Immobilienfonds wie folgt zu ändern:

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik
Das Anlageziel und die Anlagepolitik des Immobilienfonds wird dahingehend präzisiert, dass der Vermögensverwalter bei der laufenden Messung des Energieverbrauchs und Treibhausgasausstosses der Bestandsimmobilien die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet. Im Umfang von höchstens 25% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.
Die jeweiligen Sätze in § 8 des Anlageziels und der Anlagepolitik lauten neu wie folgt (Änderungen hervorgehoben):
«Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO_2e/m^2) des Immobilienportfolios werden **Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss** der Bestandsimmobilien laufend gemessen, **wobei der Vermögensverwalter die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet.** Im Umfang von höchstens 25% **der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds** können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

2. Formelle Änderungen und Aktualisierungen
Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht tangieren und daher nicht veröffentlicht werden.
Die Änderungen im Wortlaut, der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.
In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 und 2 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a – g KKV erstreckt.

075658D 05.23 Erscheint in Deutsch und Französisch

Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231 / SYSU 13
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08
Fax 044 337 20 82
credit-suisse.com/realestatefunds

© 2023, Credit Suisse Funds AG