

CS Real Estate Fund Siat

Jahresbericht 2023/2024

Credit Suisse Real Estate Fund Siat



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	3
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	10
Nachhaltigkeitsbericht	15
Finanzbericht	20
Finanzrechnung	22
Anhang	24
Liegenschaftenverzeichnis	26
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	38
Bewertungsbericht	41

Anlagefonds schweizerischen Rechts(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2024
Valoren-Nr.: 1 291 370

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraph 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2 710,4	2 678,5	2 705,8
Anzahl Anteile	16 403 620	16 403 620	16 403 620
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	165.23	163.29	164.95
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	5.20	5.20	5.20
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	238.00	201.00	194.00
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	3 904,1	3 297,1	3 182,3
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	4 085,4	3 931,5	3 857,7
Durchschnittlicher Diskontierungssatz ¹	2,93%	2,93%	2,87%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	175 (6)	177 (8)	178 (6)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	4 142,3	3 978,3	3 899,7
Fremdkapital (in Mio. CHF)	1 431,9	1 299,8	1 193,9
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	164,0	157,0	155,1
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	12,0	10,8	11,3
Nettoertrag (in Mio. CHF)	85,3	85,3	85,3
Performance ²	21,4%	6,3%	-20,6%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	15,3%	2,0%	-16,1%
Wohnbauten	68,5%	66,8%	63,4%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	18,0%	18,1%	19,8%
Gemischte Bauten	5,3%	6,5%	6,5%
Bauland/Angefangene Bauten	7,7%	8,1%	9,8%
Baurechtsgrundstücke	0,5%	0,5%	0,5%
Zürich	38,5%	38,6%	38,8%
Nordwestschweiz	23,0%	22,3%	21,7%
Genfersee	12,4%	12,6%	12,9%
Zentralschweiz	11,2%	11,0%	10,8%
Ostschweiz	4,6%	4,7%	4,9%
Westschweiz	4,8%	5,1%	5,0%
Bern	3,8%	3,9%	3,9%
Südschweiz	1,7%	1,8%	2,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Anlagerendite	4,5%	2,2%	5,2%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,6%	2,7%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	102,3%	100,0%	105,0%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,5%	2,2%	5,2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,3%	1,7%	3,8%
Agio/Disagio	44,0%	23,1%	17,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,1%	71,4%	70,8%
Fremdfinanzierungsquote	24,2%	22,7%	20,4%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	3.3 Jahre	3.6 Jahre	4.0 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierung	1,3%	1,4%	0,7%
Mietzinsausfallrate	2,5%	2,5%	3,1%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – GAV	0,67%	0,67%	0,67%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,75%	0,80%	0,68%

¹ Gemäss Bewertungsbericht

² Berechnung gemäss Fachinformation "Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand 31.03.2022)" der AMAS (Asset Management Association Switzerland)

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.
Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.
Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
(bis 30.04.2024 Credit Suisse Funds AG, Zürich)

Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Francesca Gigli Prym, Mitglied
Managing Director,
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Andreas Binder, Unabhängiges Mitglied
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied

Geschäftsleitung

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

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich
(bis 30.06.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8,
8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz)

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
Verantwortliche Personen:

- Andreas Ammann
- Gino Fiorentin
- Pascal Marazzi-de Lima

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel
(bis 31.05.2024 PricewaterhouseCoopers AG, Zürich)

Liegenschaftenverwaltungen

- Wincasa AG, Winterthur
- CSL Immobilien AG, Zürich

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich
(bis 30.06.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8,
8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz)

Bis zur Fusion der beiden Fondsleitungen per 30.04.2024 waren folgende Organe verantwortlich:

Verwaltungsrat

- Andreas Binder, Präsident
- Patrick Tschumper, Vizepräsident
- Eugène Del Cioppo (seit 13.12.2023), Mitglied
- Jürg Roth, Mitglied
- Thomas Vonaesch, Mitglied
- Luca Diener (bis 13.12.2023), Vizepräsident
- Hans Peter Bär (bis 15.03.2024), Mitglied

Geschäftsleitung

- Thomas Schärer, CEO
- Emil Stark, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions AM
- Christian Bieri, Mitglied, Real Estate Fund Management
- David Dubach, Mitglied, Oversight & ManCo Services
- Marcus Eberlein, Mitglied, Performance & Risk Management
- Gilbert Eyb, Mitglied, General Counsel
- Markus Hafner, Mitglied, Chief Operating Officer
- Naftali Halonbrenner, Mitglied, Fund Administration
- Ralph Warth, Mitglied, Fund Solutions PLF
- Gabriele Wyss, Mitglied, Chief Compliance Officer

Bis zur Fusion der beiden Fondsleitungen per 30.04.2024 wurde das Investment Management (inklusive Anlageentscheid) Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich delegiert.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelte ein zwischen der Credit Suisse Funds AG (ab 30.04.2024: UBS Fund Management (Switzerland) AG) und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

Weiter hat die Fondsleitung verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an Gruppengesellschaften der UBS Group AG im In- und Ausland übertragen.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den genannten Gruppengesellschaften der UBS Group AG abgeschlossener Vertrag. Es besteht die Möglichkeit, den genannten Gruppengesellschaften weitere Teilaufgaben zu übertragen.

Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die Wincasa AG, Winterthur, übertragen. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

II. Übernahme der Credit Suisse Funds AG durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Siat

ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Fonds»)

I. Übernahme der Credit Suisse Funds AG durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Die Credit Suisse Funds AG, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, zeigt den Anlegern des Fonds die geplante Übernahme der Credit Suisse Funds AG, Zürich durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel an (die «Übernahme»).

Die Übernahme erfolgt mittels Absorptionsfusion im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Bst. a FusG. Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass mit der Übernahme von Gesetzes wegen sämtliche Aktiven und Passiven und damit sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Funds AG auf die UBS Fund Management (Switzerland) AG übergehen (Art. 22 Abs. 1 FusG). Die Eintragung ins Handelsregister ist per **30. April 2024** geplant.

Zum **30. April 2024** übernimmt demzufolge die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, mit Genehmigung der FINMA, die Funktion als Fondsleitung für den Fonds.

Die Depotbank des Fonds bleibt Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Delegationen an Vermögensverwalter des Fonds bleiben durch die Übernahme unberührt.

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

Im Zusammenhang mit der Übernahme wird es auch zu einem Wechsel der Prüfgesellschaft des Fonds kommen. Die jetzige Prüfgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wird ab dem **1. Juni 2024** durch die Ernst & Young AG, Basel, ersetzt werden.

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per **30. April 2024** wie folgt zu ändern:

1. §1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

Ziff. 2 (Änderung hervorgehoben):

«2. Fondsleitung ist die **UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.**»

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Halbjahres- und Jahresberichte können kostenlos bis zur Handelsregistereintragung der Fusion bei der Credit Suisse Funds AG und ab der Handelsregistereintragung bei der UBS Fund Management (Switzerland) AG sowie bei der Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 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.

III. Übergang der Depotbankfunktion auf die UBS Switzerland AG

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Siat

ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Fonds»)

I. Übergang der Depotbankfunktion auf die UBS Switzerland AG

Im Zusammenhang mit der Fusion der Credit Suisse (Schweiz) AG mit der UBS Switzerland AG geht die Funktion als Depotbank für den Fonds auf die UBS Switzerland AG, Zürich, über. Die Fusion könnte bereits per **1. Juli 2024**

erfolgen, vorbehaltlich aller ausstehenden behördlichen Genehmigungen.

Delegationen an Vermögensverwalter des Fonds bleiben durch die Übernahme unberührt.

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank (bis 30.06.2024, danach UBS Switzerland AG), beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per **1. Juli 2024** wie folgt zu ändern:

§1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

Ziff. 3 (Änderung hervorgehoben):

«3. Depotbank ist die **UBS Switzerland AG, Zürich.**»

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Halbjahres- und Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und bis zur Handelsregistereintragung der Fusion bei der Credit Suisse (Schweiz) AG als Depotbank sowie ab der Handelsregistereintragung bei der UBS Switzerland AG als Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 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.

IV. Wahrnehmung der Vermögensverwaltungsfunktion durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Siat

ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

I. Wahrnehmung der Vermögensverwaltungsfunktion durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Mit Wirkung zum **30. August 2024** wird die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds nicht mehr an einen Vermögensverwalter delegiert, sondern von der Fondsleitung selbst wahrgenommen, vorbehaltlich aller ausstehenden behördlichen Genehmigungen.

Die Änderung ist für die Anleger kostenlos.

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, als Fondsleitung, mit Zustimmung der UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per 30. August 2024 wie folgt zu ändern:

1. §1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

§1 (Änderung hervorgehoben):

§1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

Ziff. 4 wird vollständig gestrichen:

Die Referenzen auf den Vermögensverwalter werden im ganzen Fondsvertrag und Prospekt mit der Fondsleitung ersetzt und entsprechend angepasst.

Weiter werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag 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 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.

V. Strategische Alignierung des Produkteangebots sowie Umsetzung der AMAS Selbstregulierung (ESG) Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Siat ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

I. Änderungen des Fondsvertrags

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, als Fondsleitung, mit Zustimmung der UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag des Immobilienfonds zu ändern.

Die Anleger des oben erwähnten Immobilienfonds werden hiermit über die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrages informiert:

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Beim Immobilienfonds handelt es sich unverändert um einen als nachhaltig klassifizierten Immobilienfonds.

Im Rahmen der strategischen Alignierung des Produkteangebots sowie der Umsetzung der AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 26. September 2022, wird der in §8 beschriebene ESG-Ansatz durch eine neue Ziff. 4 in §8 mit folgenden Wortlaut ersetzt:

«Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt: Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt (ESG-Integration). Des Weiteren richtet die Fondsleitung das Portfolio des Immobilienfonds auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird (Klimaausrichtung).

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze «ESG-Integration» und «Klimaausrichtung» an, die im Prospekt unter Ziff. 1.10.2 im Detail beschrieben werden.

In Bezug auf die Klimaausrichtung hat die Fondsleitung für den Immobilienfonds folgende Nachhaltigkeitsziele (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO₂e-Emissionen (kg CO₂e*/m² EBF**/Jahr):
 - Netto-Null CO₂e-Ziel für Scope 1 + 2 des Portfolios: 100% bis 2050
 - Zwischenziel: –60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
- Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):
 - –30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
 - Zwischenziel: –10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
- Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios):
 - mindestens 50% bis 2040
 - Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030
- Abdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030
- Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.

* CO₂e = CO₂-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen

** EBF = Energiebezugsfläche

*** kWh = Kilowattstunde

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen (gemäss §8), die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.10.2).

Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.»

Die weiteren Ziffern des § 8 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

II. 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. 2 bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 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.

Neuenburg, Backbone



Bericht des Portfoliomanagements

Im Geschäftsjahr 2023/2024 konnten die Mieterträge um CHF 7,0 Mio. gesteigert werden, was einer Zunahme von 4,5% entspricht. Die Fremdfinanzierungskosten haben um CHF 3,9 Mio. zugenommen. Die Mietzinsausfallrate liegt unverändert bei 2,5%. Sanierungs- und Neubauprojekte sowie die Aufwertungen der Bestandesimmobilien führten zu einem Portfoliowachstum von CHF 153.9 Mio. auf CHF 4,09 Mrd. Der Fonds konnte den Nettoinventarwert pro Anteil um 1,2% auf CHF 165.23 steigern und erzielte eine über dem Gesamtmarkt liegende Performance von 21,4% (SXI Real Estate Funds TR 15,3%). Die Anlagerendite beträgt 4,5%.

Marktbericht

Schweizer Wirtschaft mit solider Performance im global unruhigen Umfeld

Nach einem moderaten Wachstum von 0,7% im Jahr 2023 konnte die Schweizer Wirtschaft, trotz mangelndem Rückenwind aus dem Ausland, nach einem Wachstum von 0,5% im 1. Quartal 2024, mit 0,7% im 2. Quartal sogar ein – begünstigt durch eine kräftige Expansion in der chemisch-pharmazeutischen Industrie – leicht überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen. Im 3. Quartal hat sich das Wachstum mit 0,2% jedoch wieder verlangsamt, insbesondere durch die Schwäche der Industrie. Für das Gesamtjahr 2024 wird mit einem Wachstum von 1,4%. Nach dem kräftigen Beschäftigungswachstum von 77 200 Vollzeitäquivalenten (VZAE) im Jahr 2023 war das Beschäftigungswachstum im 1. Halbjahr 2024 mit 26 900 VZAE jedoch eher moderat. Analog ist auch die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf 2024 von 2,2% im Januar auf 2,6% im Oktober gestiegen.

Die Inflation in der Schweiz ist dagegen weiter gesunken und liegt seit über einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0% und 2%. Entsprechend wurde der Leitzins, nach den bereits erfolgten Senkungen im März, Juni und September 2024 um je 25 Basispunkte auch im Dezember um 50 Basispunkte auf nun 0,5% gesenkt. Eine weitere Zinssenkung im März 2025 um 25 Basispunkte wird darüber hinaus erwartet.

Risikoprämien wieder auf dem langjährigen Mittelwert

Nachdem Schweizer Immobilienanlagen in den vergangenen zwei Jahren etwas an Attraktivität eingebüsst hatten, hat sich die Stimmung 2024, auch dank der Normalisierung der Risikoprämie für direkte Immobilienanlagen, wieder erheblich gebessert. Diese liegt mit etwa 175 Basispunkten inzwischen wieder leicht über dem langjährigen Mittelwert. Neben dem anhaltenden Rückgang der Renditen auf Bundesobligationen wirken sich die Korrekturen bei den Immobilienrenditen zwischen dem 2. Quartal 2022 und dem 2. Quartal 2024 positiv aus. Nachdem sich die Immobilienrenditen im 1. Halbjahr stabil präsentieren, sind sie im 3. Quartal 2024 bereits wieder leicht gesunken.

Nachfrage nach Mietwohnungen in der Schweiz ungebrochen hoch

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben sehr positiv. Nach dem Rekordwert im Jahr 2023 ist die Nettozuwanderung mit rund 58 000 zwischen Januar und September 2024 zwar im Vorjahresvergleich rückläufig, liegt aber anhaltend auf hohem Niveau. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während sich die Ausweitung des Angebots mit 38 000 baubewilligten Wohneinheiten in den vergangenen zwölf Monaten nur langsam von dem sehr niedrigen Niveau erholt. Folglich ist auch die Leerwohnungsziffer weiter von 1,15% im Vorjahr auf aktuell 1,08% gesunken. Getrieben war der Rückgang einmal mehr durch die Mietwohnungen, wo der Leerstand um 8,6% zurückging, während 9,5% mehr Eigentumswohneinheiten verzeichnet wurden.

Die anhaltende Knappheit treibt die Mieten dementsprechend weiter nach oben: Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 2Q24 schweizweit um 6,4% gestiegen. Auch im 3. Quartal war das Wachstum mit 3,8% im Vorjahresvergleich, trotz des bereits kräftigen Anstiegs von 3,9% im Vorjahresquartal, anhaltend stark.

Im vergangenen Jahr wurden am Mietwohnungsmarkt durch zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatz um je 25 Basispunkte im Juni und Dezember 2023 auch die Bestandesmieten angehoben. Da sich der Referenzzinssatz auf den volumengewichteten, durchschnittlichen Zinssatz der ausstehenden Hypothekarforderungen der Schweizer Banken bezieht, hat sich dieser durch den aktuellen Rückgang der Hypothekarzinsen inzwischen stabilisiert. Durch den hohen Anteil von Festhypotheken steigt jedoch je nach Laufzeit und Zeitpunkt der Refinanzierung für einen Teil des Gesamthypothekarbestandes das Zinsniveau trotz der Leitzinssenkungen weiter an. Damit werden Veränderungen, und somit auch der aktuelle Rückgang im Zinsniveau, erst zeitverzögert im Referenzzinssatz reflektiert.

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

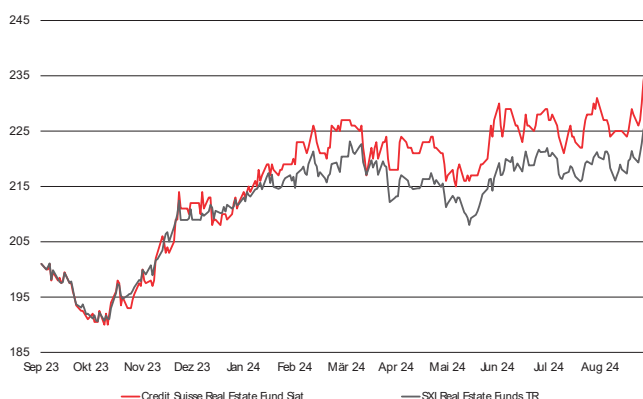
Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023/2024

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs des CS REF Siat ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2023/2024 von CHF 201.00 auf CHF 238.00 angestiegen. Das Agio erhöhte sich von 23,1% auf 44,0% und liegt über dem Durchschnitt der kotierten Schweizer Immobilienfonds. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 5.20 pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von 21,4%.

Damit liegt CS REF Siat über dem Benchmark SXI Real Estate Funds TR, welcher den gleichen Zeitraum mit einem Plus von 15,3% beendete.

Performance Fonds und Benchmark



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

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1,2% von CHF 163.29 auf CHF 165.23 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert aus der Wertvermehrung durch Sanierungsaktivitäten sowie der Verkehrswertentwicklung von Bestandes- und Neubauprojekten. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich im Geschäftsjahr 2023/2024 eine Anlagerendite von 4,5%.

Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfs hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Niveau von CHF 5.20 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 238.00 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,2%, dies bei einer Ausschüttungsquote von 102,3%.

Liegenschaftsportfolio

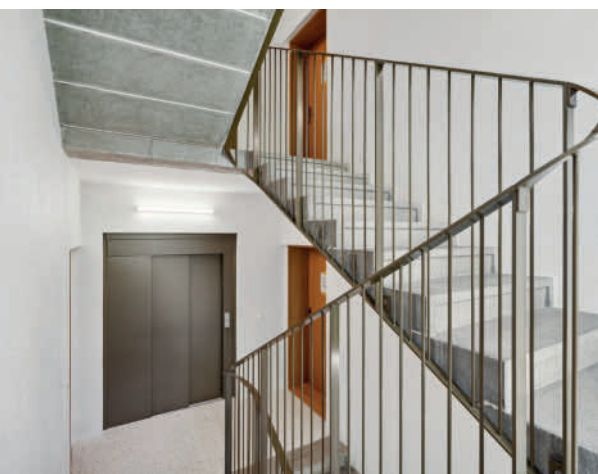
CS REF Siat hat im Geschäftsjahr 2023/2024 die Summe der Verkehrswerte um 3,9% von CHF 3931,5 Mio. auf CHF 4085,4 Mio. erhöhen können. Damit ist der Wert des Liegenschaftsportfolios gegenüber dem Vorjahr um 153,9 Mio. CHF angestiegen. Das Portfoliowachstum beruht insbesondere auf dem Baufortschritt angefangener Bauten und Sanierungen. Der Beitrag von Verkehrswertsteigerungen im Bestandesportfolio fiel im Vergleich zu den Vorjahren deutlich höher aus. Investitionsbereinigt resultierte eine Aufwertung von CHF 44,8 Mio. beziehungsweise 1,1%. Während der Berichtsperiode wurden keine Akquisitionen getätigt.

Gegenüber dem Vorjahr konnte auch die Ertragskraft deutlich gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 157,0 Mio. auf CHF 164,0 Mio. erhöht, was einer Zunahme um CHF 7,0 Mio. respektive einem Plus von 4,5% entspricht.

Zu dieser Zunahme haben Neubau- und Sanierungsaktivitäten beigetragen. Die Mietzinsausfallrate hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,02 Prozentpunkte erhöht, was per 30. September 2024 in einer kumulierten Mietzinsausfallrate von 2,5% resultierte.

Der Anteil angefangener Bauten am Gesamtportfolio hat sich im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres von 8,1% auf 7,7% reduziert. Die Bauaktivitäten umfassen den Schorenweg in Basel, Via Gen. Henri Guisan 13, 15/Via Ciusarella 5 in Lugano-Massagno, die St. Gallerstrasse 82, 84 in Winterthur und die Seefeldstrasse 26–34 in Zürich sowie die Neubauprojekte «Tivoli-Garten» in Spreitenbach (AG) und das «Lüdin-Areal» (Bahnhofstrasse 3/Rheinstrasse 3, 5/Schützenstrasse 4–12) in Liestal (BL).

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Minergie-Standard



Steigerung der Energieeffizienz im Betrieb



Hochwertige Bauweise

Gesamtsanierung in Neuenburg (NE)

Die unweit vom Bahnhof unterhalb der bekannten Domaine de la Grande Rochette gelegene Liegenschaft überragt Neuenburg und bietet einen herrlichen Blick auf die Weinberge sowie den See und die Stadt. Das 1937 erbaute, aus drei Baukörpern bestehende Gebäude wurde unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes kernsaniert und neu gestaltet. Anstelle der bisherigen 35 Wohnungen konnten 49 realisiert werden, vier davon im ungenutzten Dachgeschoss mit privater Dachterrasse oder Patio.

Die äusseren Eingriffe wurden begrenzt, um den Charakter des Gebäudes zu bewahren, das sich in einem Quartier befindet, dessen Bauten den architektonischen Reichtum Neuenburgs ausmachen.

Es wurden vermehrt kleinere Wohnungen geschaffen, was den Bedürfnissen der heutigen Mieter entspricht (24x 2.5 Zimmerwohnungen, 20x 3.5 Zimmerwohnungen, 3x 4.5 Zimmerwohnungen, 2x 5.5 Zimmerwohnungen).

Die Liegenschaft verfügt neu über eine kleine Tiefgarage mit Elektroladestationen und konnte ans Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Die Gesamtsanierung im Umfang von CHF 17,8 Mio. wurde in teilweise bewohntem Zustand realisiert und stellte auch wegen der einzigen, nur 3.5 Meter schmalen Zufahrtsstrasse eine grosse logistische und sicherheitstechnische Herausforderung dar. Alle Wohnungen waren per Bezug vermietet.

Key Facts

Investitionsvolumen: CHF 17,8 Mio.

Anzahl Wohnungen: 49

Bauzeit: 4Q21 – 2Q24

Fertigstellung: Juni 2024



Anschluss an
Fernwärmenetz



Hindernisfreie
Architektur



Minergie-
zertifiziert



Grosszügige
Aussenräume

Neubau "GiessenLab" in Dübendorf (ZH)

Zwischen der Überlandstrasse und dem idyllischen Uferweg der Glatt wurde per 1. April 2024 die letzte von vier Bauetappen fertiggestellt. Im neuen Quartier «im Giessen» sind in den vergangenen Jahren rund 300 Wohnungen und im Giessenturm eine Tertianum Altersresidenz mit Pflegeabteilung und Seniorenwohnungen sowie Laden- und Gewerbeflächen entstanden.

In diesem Gebäude, dem ehemaligen Laborgebäude von Givaudan, befinden sich 55 Kleinwohnungen (41x 2.5 Zimmerwohnungen, 14x 3.5 Zimmerwohnungen), die per Bezug vollvermietet waren. In den rund 1400 m² Laden- und Gewerberäumen hat sich u.a. eine Kinderkrippe eingemietet.

Der Neubau mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 49,8 Mio. ist Minergie zertifiziert, verfügt über Elektroladestationen sowie eine Photovoltaikanlage und wird mit Fernwärme aus der Glatt beheizt.

Key Facts

Investitionsvolumen: CHF 49,8 Mio.

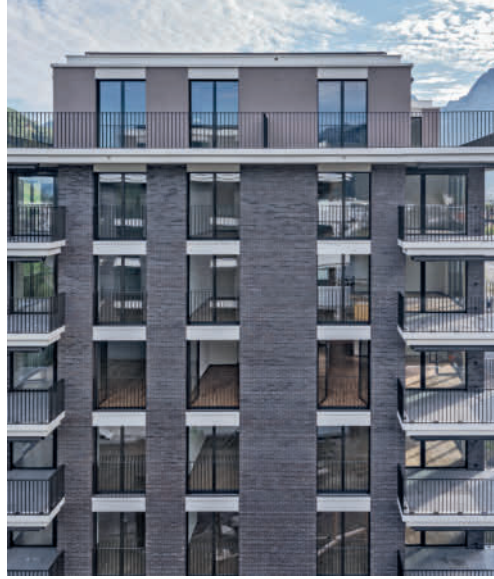
Bruttorendite: 3,6%

Gebäudezertifikat: Minergie

Fertigstellung: April 2024

Neubau «Nova Brunnen» in Brunnen (SZ)

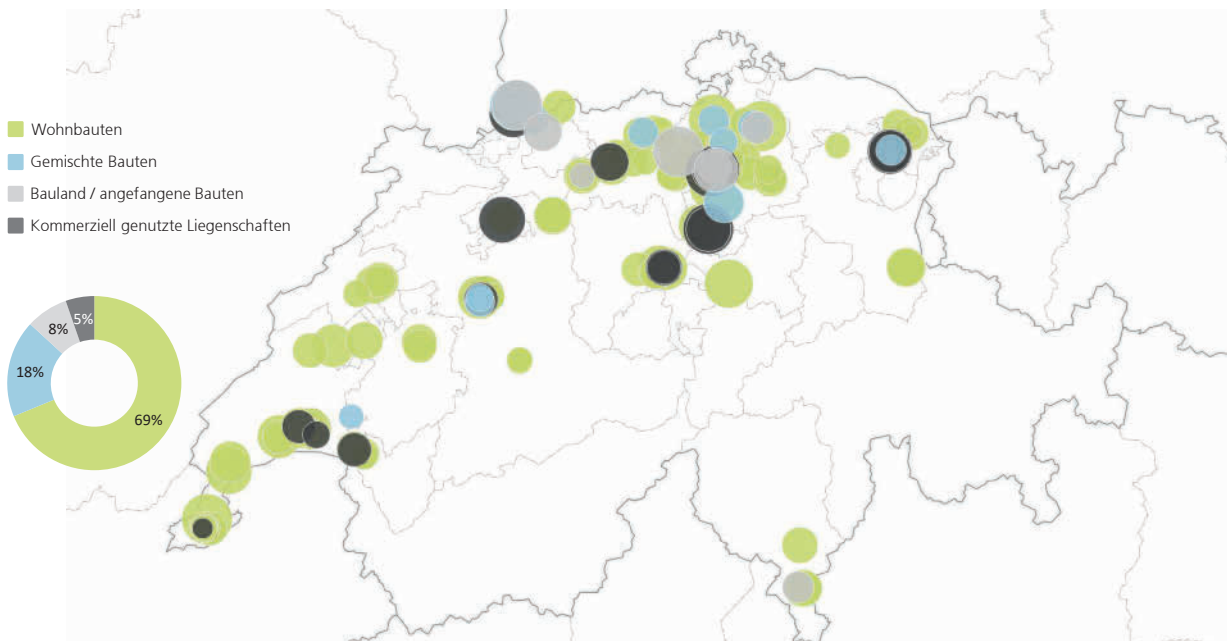
Direkt an der Muota gelegen, mit atemberaubender Aussicht zum kleinen und grossen Mythen sowie Stoos entstanden auf einem ehemaligen Industrieareal vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 101 Wohnungen (44x 2.5 Zimmerwohnungen, 22x 3.5 Zimmerwohnungen, 26x 4.5 Zimmerwohnungen, 9x 5.5 Zimmerwohnungen). Die Überbauung besticht durch eine hochwertige Klinkerfassade, Sichtbeton, natürliches Holz und modernen Wohnkomfort. Die grünen Freiflächen erschliessen lauschige Begegnungsorte und Spielzonen. Alle Wohnungen waren per Bezug im Herbst 2024 vermietet. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 63.1 Mio., die Liegenschaft ist Minergie zertifiziert und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Ladestationen für Personenfahrzeuge fördern die emissionsfreie Mobilität.



Energetische Gebäudehüllensanierung in Zürich (ZH)

Die energetische Gebäudehüllensanierung an der kommerziell genutzten Liegenschaft Kanzleistrasse 57 konnte im Frühling 2024 abgeschlossen werden. Die Arbeiten mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 6,5 Mio. umfassten auch die Erneuerung der kompletten Haustechnik sowie Sanierung der Allgemeinräume, Tiefgarage und Umgebung. Die sieben Wohnungen in den oberen Geschossen werden zu einem späteren Zeitpunkt saniert.

Investitionsschwerpunkte von CS REF Siat



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von «Credit Suisse Real Estate Fund Siat». www.ubs.com/property-finder

Nachhaltigkeitsbericht

Credit Suisse Real Estate Fund Siat
2023/2024

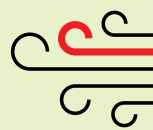
Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



Energieintensität

95.2

kWh/m² EBF/Jahr



Intensität

Treibhausgasemissionen

12.7

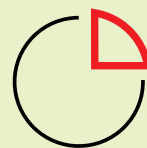
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix

31,5%

erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad

89,3%

Unsere Nachhaltigkeitsziele

Bis 2030

- Reduktion Energieintensität um 10% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 25% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)
- Abdeckungsgrad Daten 100%

Bis 2035

- Reduktion der Treibhausgasintensität um 60% gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)

Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)

Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1 + 2)

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen werden gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2) berechnet. Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

Der Begriff CO₂-Äquivalente (CO₂e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO₂), Lachgas (N₂O), Methan (CH₄) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO₂ den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO₂e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. Real Estate Switzerland berichtet grundsätzlich über CO₂e.

Unser Weg zu Netto-Null Treibhausgasemissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2010

Real Estate Switzerland verfolgt bereits seit 2010 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

Klimaausrichtung

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2023 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen bereits umgesetzte sowie zukünftig geplante Massnahmen mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns, frühzeitig zu erkennen, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und, falls nötig, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO₂-Absenkpfares wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2023 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über die gesamten Messperioden vorlagen, wurden diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs

und der CO₂e basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bestehende Unsicherheiten

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

Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Schweizer Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken zu kennen ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar. Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie

z. B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. CS REF Siat bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotenzials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden. Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂e-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. CS REF Siat misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfares auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamtansanierungen) erfolgt mittels des proprietären Gütesiegels greenproperty, für welches in einem mehrstufigen Prüfungsprozess eine projekt- und kontextbezogene Beurteilung von Immobilien zur Erteilung eines Gütesiegels der Kategorie «Gold», «Silber» oder «Bronze» vorgenommen wird. Zudem werden marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Dritten (z. B. Minergie, SNBS, DGNB) verwendet, um die Qualität von Bauprojekten und Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten.

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat CS REF Siat 30% der Liegenschaften zertifiziert (Minergie, Minergie-Eco und greenproperty). Einige Liegenschaften wurden zudem mehrfach zertifiziert.

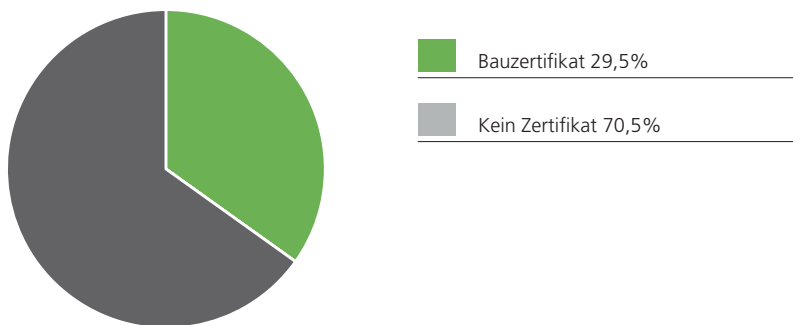
REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchszahlen. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2024 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Auch im Jahr 2024 haben wir bei GRESB teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios. GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

Anteil zertifizierter Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2024 – CS REF Siat Standing Investment: 4 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	82/100	Score	45/62	Score	18/18	Score	20/20
Average	76	Average	42	Average	16	Average	18
Peer Average	82	Peer Group Average	46	Peer Group Average	18	Peer Group Average	19

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	697 950	700 467	683 584
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	623 262	673 246	619 740
Abdeckungsgrad	%	89,3	96,1	90,7
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	59 362	69 465	63 942
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	95,2	103,2	103,2
Heizöl	%	11,3	13,6	20,4
Heizgas	%	40,4	41,7	45,9
Holzpellets/Holzschnitzel	%	0,6	0,7	0,3
Fernwärme	%	31,5	28,7	21,9
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	2,2	2,1	1,0
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,9	0,8	0,4
Allgemeinstrom	%	13,0	12,3	10,0
Anteil erneuerbar	%	31,5	29,4	21,5
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	7 925	9 646	10 061
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12,7	14,3	16,2
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	9,7	11,4	13,9
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	3,0	2,9	2,3
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	54,1	75,9	–
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	12 370	15 449	–
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	32,8	29,1	–
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	224	280	–
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,6	0,5	–
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	1 070	613	363
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	529	456	259
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	78,4	100,0	90,8
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	484 477	653 846	615 599
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0,88	0,93	0,95

Berechnungsmethodik

Nachhaltigkeitskennzahlen werden gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2) berechnet. Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren – Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen. Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenverfügbarkeit sowie an den Bemessungsgrundlagen wurden die Werte der Vorjahre angepasst. Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes

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

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

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

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

Portfolio Charakteristik

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften. Die massgebende Fläche die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche.

Kennzahlen Energie

In einzelnen Liegenschaften konnten durch energetische Sanierungen der Energieverbrauch reduziert und die Energieeffizienz gesteigert werden. Über das gesamte Portfolio können die Energieverbräuche aufgrund veränderter Datenabdeckung oder Nutzung kurzfristig Schwankungen aufweisen.

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null Ziels ist der Ersatz fossiler Energieträger. Dabei priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotenzial.

Kennzahlen Mieterstrom

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

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell sind bereits 15 PV-Anlagen in Betrieb und weitere Anlagen sind in Umsetzung.

Kennzahlen Wasser

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

«Um das Netto-Null Ziel bis 2050 zu erreichen, arbeiten wir stetig an der Verbesserung der Energieeffizienz und an der CO₂-Reduktion unserer Liegenschaften. »

Samuel Egger
Product Manager
Credit Suisse Real Estate Fund Siat

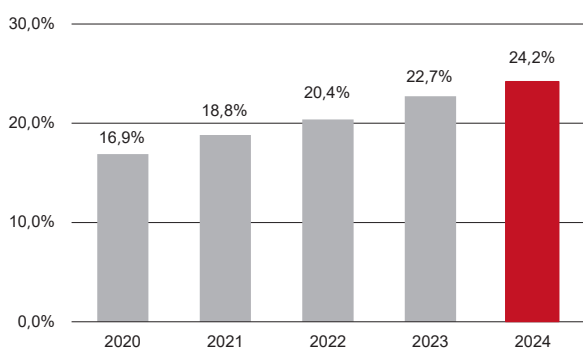


Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 2710,4 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 1,2% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 987,9 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 24,2% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33,3%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



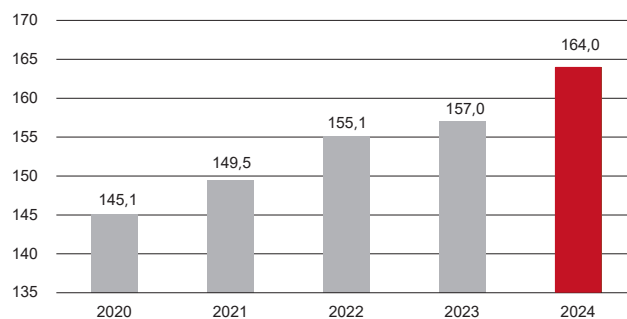
Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 110,6 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 323,7 Mio. geschätzt. Die Zunahme von CHF 12,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

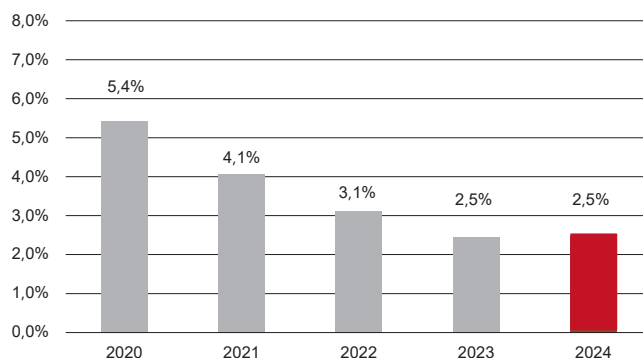
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2024 um CHF 7,0 Mio. oder 4,5% auf CHF 164,0 Mio. gestiegen. Die Mietzinsausfallrate blieb im Berichtsjahr mit 2,5% der Sollmietzinseinnahmen konstant. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 6,1 Jahre.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF

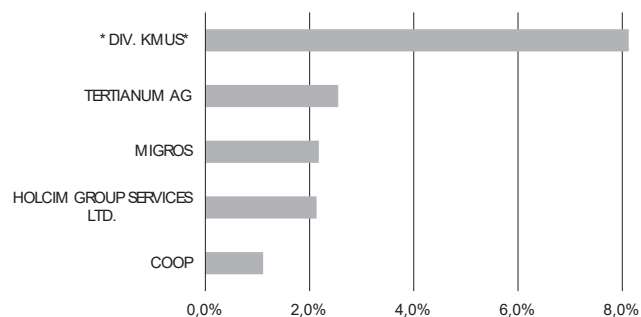


Entwicklung der Mietzinsausfallrate



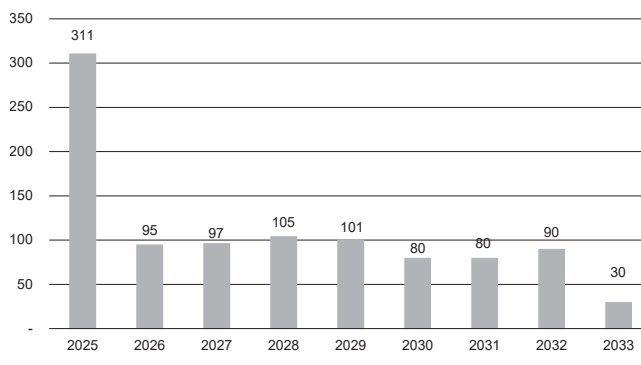
Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 13,3 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,3% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 3,3 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position "Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen" wurden CHF 12,0 Mio. oder 7,3% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 5,4 Mio., was 3,3% der Mietzinseinnahmen entspricht.

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

Der nicht realisierte Kapitalgewinn entspricht der Veränderung der Verkehrswerte unter Abzug der wertvermehrenden Investitionen der Immobilien im Geschäftsjahr.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 119,2 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 4,8 Mio. und einer Entnahme von CHF 6,8 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt verringert sich der Saldo des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen auf CHF 89,1 Mio. oder 54,3% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	6 609 927.80	10 114 568.04	-3 504 640.24
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	314 320 000.00	320 296 000.00	-5 976 000.00
Wohnbauten	2 800 613 000.00	2 624 121 000.00	176 492 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	734 473 280.00	712 797 720.00	21 675 560.00
Gemischte Bauten	216 721 000.00	255 077 000.00	-38 356 000.00
Baurechtsgrundstücke	19 283 000.00	19 223 000.00	60 000.00
Total Grundstücke	4 085 410 280.00	3 931 514 720.00	153 895 560.00
Sonstige Vermögenswerte	50 308 825.55	36 691 715.68	13 617 109.87
Gesamtfondsvermögen	4 142 329 033.35	3 978 321 003.72	164 008 029.63
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-310 900 000.00	-296 200 000.00	-14 700 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-120 321 304.59	-95 660 725.46	-24 660 579.13
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-431 221 304.59	-391 860 725.46	-39 360 579.13
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-677 000 000.00	-597 000 000.00	-80 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-677 000 000.00	-597 000 000.00	-80 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-1 108 221 304.59	-988 860 725.46	-119 360 579.13
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	3 034 107 728.76	2 989 460 278.26	44 647 450.50
Geschätzte Liquidationssteuern	-323 681 000.00	-310 936 000.00	-12 745 000.00
Nettofondsvermögen	2 710 426 728.76	2 678 524 278.26	31 902 450.50

Veränderung des Nettofondsvermögens

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 678 524 278.26	2 705 796 567.06	-27 272 288.80
Ordentliche Jahresausschüttung	-85 298 824.00	-85 298 824.00	0.00
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	119 202 774.50	58 041 435.20	61 161 339.30
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-2 001 500.00	-14 900.00	-1 986 600.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	2 710 426 728.76	2 678 524 278.26	31 902 450.50
Nettoinventarwert pro Anteil	165.23	163.29	1.94
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	5.20	5.20	0.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	160.03	158.09	1.94

Entwicklung der Anteile

	01.10.2023–30.09.2024 Anzahl	01.10.2022–30.09.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	16 403 620	16 403 620	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	16 403 620	16 403 620	0

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	27 991.91	0.00	27 991.91
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	164 038 786.48	157 032 838.24	7 005 948.24
Sonstige Erträge	216 168.97	275 206.72	-59 037.75
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	164 282 947.36	157 308 044.96	6 974 902.40
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-13 269 106.61	-9 349 322.48	-3 919 784.13
Baurechtszinsen	-913 451.50	-916 598.70	3 147.20
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-11 951 746.74	-10 818 742.76	-1 133 003.98
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-13 255 836.56	-11 110 116.42	-2 145 720.14
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-5 365 613.27	-4 873 943.08	-491 670.19
Verwaltungsaufwand	-694 673.32	-536 558.38	-158 114.94
Steuern und Abgaben	-8 563 071.80	-7 893 564.71	-669 507.09
Schätzungsaufwand	-252 100.19	-235 802.55	-16 297.64
Aufwand der Prüfgesellschaft ¹	-135 623.63	-128 399.57	-7 224.06
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-4 803 000.00	-6 724 100.00	1 921 100.00
Entnahme	6 804 500.00	6 739 000.00	65 500.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-19 493 772.92	-19 108 589.66	-385 183.26
die Depotbank	-535 704.86	-541 159.31	5 454.45
den Market Maker	-44 642.07	-270 579.66	225 937.59
die Immobilienverwaltung	-6 425 309.07	-5 984 539.45	-440 769.93
Sonstige Aufwendungen	-36 147.62	-227 492.55	191 344.93
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-78 935 300.16	-71 980 509.28	-6 954 790.88
Nettoertrag	85 347 647.20	85 327 535.68	20 111.52
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1 826 567.30	730 019.52	1 096 547.78
Realisierter Erfolg	87 174 214.50	86 057 555.20	1 116 659.30
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	44 773 560.00	-26 597 120.00	71 370 680.00
Veränderung der Liquidationssteuern	-12 745 000.00	-1 419 000.00	-11 326 000.00
Gesamterfolg	119 202 774.50	58 041 435.20	61 161 339.30

Verwendung des Erfolges

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	85 347 647.20	85 327 535.68	20 111.52
Vortrag des Vorjahres	216 784.05	188 072.37	28 711.68
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	85 564 431.25	85 515 608.05	48 823.20
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-85 298 824.00	-85 298 824.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	265 607.25	216 784.05	48 823.20

Ausschüttung für 2023/2024

(Coupon Nr. 27- Ex-Datum 10.12.2024)

Brutto	CHF 5.2000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ²	CHF -1.8200
netto pro Anteil (zahlbar ab 12.12.2024)	CHF 3.3800

¹ Der Aufwand der Prüfgesellschaft bezieht sich im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

² Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

Anhang

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Schweiz) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Schweiz) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion übernommen. Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG wurde per 30. August 2024 aus dem Handelsregister des Kantons Zürich gelöscht und existiert nun nicht mehr als separate Rechtseinheit. Sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind damit auf die UBS Asset Management Switzerland AG übergegangen. In der Folge wurden bis dahin delegierte Tätigkeiten wieder in die UBS Fund Management (Switzerland) AG reintegriert. Die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios wird fortlaufend beurteilt.

Anhang per 30.09.2024

	30.09.2024	30.09.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio, CHF)	45,3	45,3
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio, CHF)	89,1	91,1
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio, CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio, CHF)	2 961,8	2 775,4
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.09.2024	30.09.2023
Mietzinsausfallrate	2,5%	2,5%
Fremdfinanzierungsquote	24,2%	22,7%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	102,3%	100,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,1%	71,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – GAV	0,67%	0,67%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,75%	0,80%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,5%	2,2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,3%	1,7%
Agio/Disagio	44,0%	23,1%
Performance	21,4%	6,3%
Anlagerendite	4,5%	2,2%

Berechnung gemäss Fachinformation "Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand 31.03.2022)" der AMAS (Asset Management Association Switzerland)

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.am-switzerland.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen in den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

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

	30.09.2024		30.09.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
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%	0,7%	0,49%	0,7%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten,	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird,	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,92%	5,0%	3,81%	5,0%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	0,0%	2,5%	0,0%	2,5%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	0,0%	1,5%	0,0%	1,5%
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%
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% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	0,0	0,0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	110,6	234,1

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

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	397,0	296,0
> 5 Jahre	280,0	301,0

Anlagen

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	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	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 «Liegenschaftsverzeichnis»	4 085,4	3 931,5
Total Anlagen	4 085,4	3 931,5

¹ Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. November 2023.

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Eigentumsübertragung
Käufe			
keine			
Verkäufe			
Montagny-près-Yverdon	En Chamard 35	Kommerziell genutzte Liegenschaft	28.06 2024
Siebnen	Kapellstrasse 3	Wohnbau	06.06 2024

Hypotheken

Gegenüber Dritten

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
15.08 2023 – 13.10 2023	2,12%	55 000 000	–	–55 000 000	–
15.08 2023 – 13.10 2023	2,12%	33 000 000	–	–33 000 000	–
05.09 2023 – 13.10 2023	2,15%	17 400 000	–	–17 400 000	–
11.09 2023 – 13.10 2023	2,15%	4 500 000	–	–4 500 000	–
15.09 2023 – 13.10 2023	2,18%	35 000 000	–	–35 000 000	–
15.09 2023 – 31.10 2023	2,14%	100 000 000	–	–100 000 000	–
05.10 2023 – 31.10 2023	2,13%	–	1 300 000	–1 300 000	–
25.08 2023 – 15.11 2023	2,15%	13 000 000	–	–13 000 000	–
13.10 2023 – 15.11 2023	2,07%	–	17 600 000	–17 600 000	–
13.10 2023 – 15.11 2023	2,12%	–	9 800 000	–9 800 000	–
31.10 2023 – 20.11 2023	1,85%	–	40 000 000	–40 000 000	–
23.11 2023 – 24.11 2023	2,60%	–	1 000 000	–1 000 000	–
31.10 2023 – 30.11 2023	2,10%	–	63 500 000	–63 500 000	–
06.11 2023 – 30.11 2023	2,11%	–	2 200 000	–2 200 000	–
20.11 2023 – 07.12 2023	1,91%	–	26 000 000	–26 000 000	–
13.10 2023 – 15.12 2023	2,12%	–	33 000 000	–33 000 000	–
15.11 2023 – 15.12 2023	2,07%	–	17 600 000	–17 600 000	–
07.12 2023 – 15.12 2023	1,80%	–	28 200 000	–28 200 000	–
15.12 2023 – 18.12 2023	2,60%	–	800 000	–800 000	–
15.12 2023 – 20.12 2023	1,80%	–	40 000 000	–40 000 000	–
29.09 2023 – 29.12 2023	2,10%	12 300 000	–	–12 300 000	–
30.11 2023 – 29.12 2023	2,10%	–	67 900 000	–67 900 000	–
13.10 2023 – 15.01 2024	2,20%	–	80 000 000	–80 000 000	–
15.11 2023 – 15.01 2024	2,12%	–	17 600 000	–17 600 000	–
15.11 2023 – 15.01 2024	2,13%	–	1 000 000	–1 000 000	–
20.11 2023 – 15.01 2024	2,11%	–	14 000 000	–14 000 000	–
24.11 2023 – 15.01 2024	2,11%	–	3 100 000	–3 100 000	–
14.12 2023 – 15.01 2024	2,25%	–	55 500 000	–55 500 000	–
15.12 2023 – 15.01 2024	2,11%	–	27 600 000	–27 600 000	–
15.12 2023 – 15.01 2024	2,10%	–	17 600 000	–17 600 000	–
29.12 2023 – 15.01 2024	2,14%	–	80 800 000	–80 800 000	–
20.12 2023 – 19.01 2024	1,80%	–	40 000 000	–40 000 000	–
15.01 2024 – 31.01 2024	2,12%	–	9 300 000	–9 300 000	–
12.01 2024 – 14.02 2024	2,12%	–	21 200 000	–21 200 000	–
15.01 2024 – 14.02 2024	2,07%	–	97 600 000	–97 600 000	–
16.02 2022 – 16.02 2024	0,26%	11 000 000	–	–11 000 000	–
19.01 2024 – 20.02 2024	1,86%	–	40 000 000	–40 000 000	–
25.01 2024 – 28.02 2024	2,16%	–	1 900 000	–1 900 000	–
31.01 2024 – 28.02 2024	2,14%	–	8 500 000	–8 500 000	–
15.01 2024 – 15.03 2024	2,11%	–	64 100 000	–64 100 000	–
15.01 2024 – 15.03 2024	2,13%	–	49 700 000	–49 700 000	–

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
14.02 2024 – 15.03 2024	2,13%	–	16 900 000	–16 900 000	–
14.02 2024 – 15.03 2024	2,13%	–	2 400 000	–2 400 000	–
20.02 2024 – 19.03 2024	1,84%	–	40 000 000	–40 000 000	–
15.03 2024 – 28.03 2024	2,13%	–	10 000 000	–10 000 000	–
14.02 2024 – 12.04 2024	2,08%	–	97 600 000	–97 600 000	–
15.03 2024 – 12.04 2024	2,06%	–	72 300 000	–72 300 000	–
19.03 2024 – 15.04 2024	1,78%	–	40 000 000	–40 000 000	–
15.04 2024 – 23.04 2024	1,55%	–	40 000 000	–40 000 000	–
07.03 2024 – 30.04 2024	2,07%	–	2 200 000	–2 200 000	–
28.03 2024 – 30.04 2024	1,97%	–	7 400 000	–7 400 000	–
16.02 2024 – 15.05 2024	2,13%	–	11 000 000	–11 000 000	–
12.04 2024 – 15.05 2024	1,85%	–	97 200 000	–97 200 000	–
12.04 2024 – 15.05 2024	1,91%	–	73 500 000	–73 500 000	–
15.04 2024 – 15.05 2024	1,91%	–	2 200 000	–2 200 000	–
10.05 2024 – 15.05 2024	2,36%	–	430 000	–430 000	–
28.02 2024 – 31.05 2024	2,05%	–	10 500 000	–10 500 000	–
30.04 2024 – 31.05 2024	2,07%	–	5 700 000	–5 700 000	–
23.05 2024 – 31.05 2024	2,35%	–	800 000	–800 000	–
15.03 2024 – 14.06 2024	2,09%	–	35 000 000	–35 000 000	–
15.05 2024 – 14.06 2024	1,85%	–	97 200 000	–97 200 000	–
15.05 2024 – 14.06 2024	1,91%	–	73 000 000	–73 000 000	–
15.05 2024 – 14.06 2024	1,90%	–	11 000 000	–11 000 000	–
30.06 2014 – 28.06 2024	1,69%	15 000 000	–	–15 000 000	–
23.05 2024 – 28.06 2024	1,90%	–	2 200 000	–2 200 000	–
31.05 2024 – 28.06 2024	1,91%	–	19 100 000	–19 100 000	–
24.06 2024 – 28.06 2024	2,11%	–	850 000	–850 000	–
23.04 2024 – 12.07 2024	1,85%	–	40 000 000	–40 000 000	–
14.06 2024 – 12.07 2024	1,83%	–	97 200 000	–97 200 000	–
14.06 2024 – 12.07 2024	1,85%	–	44 700 000	–44 700 000	–
12.07 2024 – 30.07 2024	1,33%	–	41 000 000	–41 000 000	–
30.04 2024 – 31.07 2024	1,83%	–	4 000 000	–4 000 000	–
14.06 2024 – 31.07 2024	1,82%	–	6 000 000	–6 000 000	–
25.07 2024 – 31.07 2024	1,31%	–	500 000	–500 000	–
14.06 2024 – 14.08 2024	1,82%	–	20 000 000	–20 000 000	–
28.06 2024 – 14.08 2024	1,74%	–	16 000 000	–16 000 000	–
12.07 2024 – 14.08 2024	1,65%	–	97 200 000	–97 200 000	–
12.07 2024 – 14.08 2024	1,67%	–	8 900 000	–8 900 000	–
18.07 2024 – 14.08 2024	1,71%	–	2 700 000	–2 700 000	–
08.07 2024 – 30.08 2024	1,73%	–	2 400 000	–2 400 000	–
31.07 2024 – 30.08 2024	1,67%	–	10 000 000	–10 000 000	–
31.07 2024 – 30.08 2024	1,74%	–	3 200 000	–3 200 000	–
08.08 2024 – 13.09 2024	1,75%	–	2 300 000	–2 300 000	–
14.08 2024 – 13.09 2024	1,70%	–	50 000 000	–50 000 000	–
14.08 2024 – 13.09 2024	1,75%	–	30 900 000	–30 900 000	–
19.08 2024 – 13.09 2024	1,85%	–	1 400 000	–1 400 000	–
29.08 2024 – 13.09 2024	1,45%	–	10 500 000	–10 500 000	–
30.08 2024 – 30.09 2024	1,74%	–	6 000 000	–6 000 000	–
14.08 2024 – 11.10 2024	1,75%	–	30 000 000	–	30 000 000
14.08 2024 – 15.11 2024	1,59%	–	30 000 000	–	30 000 000
13.09 2024 – 15.11 2024	2,26%	–	8 000 000	–	8 000 000
13.09 2024 – 13.12 2024	1,66%	–	10 000 000	–	10 000 000
13.09 2024 – 15.01 2025	1,66%	–	54 000 000	–	54 000 000
30.09 2024 – 15.01 2025	1,65%	–	3 400 000	–	3 400 000
16.02 2015 – 31.01 2025	1,31%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.02 2023 – 14.02 2025	1,70%	20 000 000	–	–	20 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
15.03 2024 – 14.03 2025	1,89%	–	20 000 000	–	20 000 000
13.09 2024 – 14.03 2025	1,60%	–	10 000 000	–	10 000 000
14.06 2024 – 13.06 2025	1,72%	–	22 000 000	–	22 000 000
28.06 2019 – 30.06 2025	0,27%	15 000 000	–	–	15 000 000
28.06 2024 – 30.06 2025	1,83%	–	15 000 000	–	15 000 000
25.01 2016 – 26.01 2026	1,16%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.02 2021 – 16.02 2026	0,01%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02 2023 – 16.02 2026	1,72%	20 000 000	–	–	20 000 000
31.07 2017 – 30.07 2026	0,60%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.08 2023 – 14.08 2026	2,27%	30 000 000	–	–	30 000 000
15.01 2024 – 15.01 2027	1,83%	–	20 000 000	–	20 000 000
15.02 2021 – 15.02 2027	0,03%	21 500 000	–	–	21 500 000
31.07 2017 – 30.07 2027	0,65%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.08 2022 – 16.08 2027	1,47%	30 000 000	–	–	30 000 000
31.08 2018 – 30.08 2027	0,74%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.01 2024 – 14.01 2028	1,82%	–	30 000 000	–	30 000 000
15.02 2022 – 15.02 2028	0,51%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.02 2023 – 15.02 2028	1,81%	20 000 000	–	–	20 000 000
28.02 2019 – 28.02 2028	0,58%	24 500 000	–	–	24 500 000
31.08 2018 – 31.08 2028	0,84%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.01 2024 – 15.01 2029	1,83%	–	30 000 000	–	30 000 000
28.02 2019 – 28.02 2029	0,68%	31 000 000	–	–	31 000 000
28.06 2019 – 28.06 2029	0,31%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.08 2022 – 15.08 2029	1,75%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02 2021 – 15.02 2030	0,21%	20 000 000	–	–	20 000 000
16.02 2022 – 15.02 2030	0,94%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.06 2024 – 14.06 2030	1,84%	–	20 000 000	–	20 000 000
28.06 2019 – 28.06 2030	0,39%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02 2021 – 14.02 2031	0,26%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02 2022 – 14.02 2031	0,69%	20 000 000	–	–	20 000 000
28.06 2019 – 27.06 2031	0,46%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.08 2023 – 15.08 2031	2,24%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02 2021 – 16.02 2032	0,30%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02 2022 – 16.02 2032	0,73%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.08 2022 – 16.08 2032	2,03%	30 000 000	–	–	30 000 000
15.08 2023 – 16.08 2032	2,26%	20 000 000	–	–	20 000 000
12.07 2024 – 15.07 2033	1,91%	–	30 000 000	–	30 000 000
TOTAL		893 200 000	2 574 180 000	-2 537 980 000	929 400 000

Laufende und abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Während des Geschäftsjahres 2023/2024 hat der Immobilienfonds CS REF Siat von den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse 1a Immo PK folgende Hypotheken erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
31.10.2023 – 20.11.2023	1,85%	–	40 000 000	–40 000 000	–
20.11.2023 – 07.12.2023	1,91%	–	26 000 000	–26 000 000	–
07.12.2023 – 15.12.2023	1,80%	–	28 200 000	–28 200 000	–
15.12.2023 – 20.12.2023	1,80%	–	40 000 000	–40 000 000	–
20.12.2023 – 19.01.2024	1,80%	–	40 000 000	–40 000 000	–
19.01.2024 – 20.02.2024	1,86%	–	40 000 000	–40 000 000	–
20.02.2024 – 19.03.2024	1,84%	–	40 000 000	–40 000 000	–
19.03.2024 – 15.04.2024	1,78%	–	40 000 000	–40 000 000	–
15.04.2024 – 23.04.2024	1,55%	–	40 000 000	–40 000 000	–
12.07.2024 – 30.07.2024	1,33%	–	41 000 000	–41 000 000	–
29.08.2024 – 13.09.2024	1,45%	–	10 500 000	–10 500 000	–
13.09.2024 – 11.10.2024	1,69%	–	17 500 000	–	17 500 000
30.07.2024 – 31.10.2024	1,43%	–	41 000 000	–	41 000 000
Total		–	444 200 000	–385 700 000	58 500 000

Der kreditaufnehmende und der kreditgewährende Immobilienfonds partizipieren gleichermassen an den vereinbarten Darlehenskonditionen.

Gesamttotal Hypotheken	987 900 000
-------------------------------	--------------------

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

An den Verwaltungsrat der
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Basel, 23. Dezember 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 3 bis 8 und 22 bis 37) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus für das am 30. September 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 18. Dezember 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.



Sonstige Informationen

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund Siat gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2024 einzeln bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 175 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und angefangene Bauten). Davon werden zwei Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, als angefangene Bauten ausgewiesen.

Die bewertungsrelevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den Credit Suisse Real Estate Fund Siat akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter über die methodischen Bewertungsarbeiten bis zur Abgabe der Ergebnisse neutral durchgeführt.

Bewertungsstandards

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

Bewertungsmethode

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

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und wenn nötig die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung.

Bewertungsergebnis

Per 30. September 2024 wird der Marktwert des Gesamtportfolios auf CHF 4'085,4 Mio. geschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 153,9 Mio., respektive 3,91% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 2,93% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,15% bis 4,10% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,43%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, den 24. Oktober 2024

Wüest Partner AG

Viktoria Herdt
Manager

Andreas Ammann
Partner

Immobilien-gesellschaften

Immobilien-gesellschaften

SIAT Immobilien AG, Zug

Das Aktienkapital der Immobilien-gesellschaft gehört zu 100% dem Credit Suisse Real Estate Fund Siat.

Bildnachweis

- Réne & Dimitri Dürr, Architekturfotografie, Zürich
Brunnen, Rosalia-Allee 1, 3, 5, 7, "Nova Brunnen"
- Roger Frei, Architekturfotograf, Zürich
Dübendorf, Giessenplatz 7, 8, "GiessenLab"
- Reto Duriet Photography, Genf und Backbone, Genf
Neuenburg, Faubourg de l'Hôpital 33, 35, 37
- Marcel Rickli Fotografie, Zürich
Zürich, Kanzleistrasse 57

