

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht
31. März 2024



Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	12	Verzinsliche Darlehen und Kredite
4	Verwaltung und Organe	13	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden Anteile im Umlauf Immobilien-gesellschaft des Fonds
5	Informationen über Dritte	14	Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
6	Vermögensrechnung	20	Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht
7	Erfolgsrechnung		
8	Anhang		
10	Weitere Anlagen		
11	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
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	160.51	163.29	164.95
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	165.00	167.00	169.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	154.00	157.00	159.00
Schlusskurs	CHF	227.00	201.00	194.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	227.00	214.10	254.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	190.00	180.00	179.30
Börsenkapitalisierung	CHF	3 723,6 Mio.	3 297,1 Mio.	3 182,3 Mio.
Agio		41,42%	23,09%	17,61%
Vermögensrechnung		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 989,9 Mio.	3 931,5 Mio.	3 857,7 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		n/a	2,93%	2,87%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 899,1 Mio.	2 841,0 Mio.	2 746,0 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	4 030,2 Mio.	3 978,3 Mio.	3 899,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		34,08%	31,44%	28,64%
– in % der Verkehrswerte		24,76%	22,72%	20,39%
Fremdkapitalquote		34,67%	32,67%	30,62%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		1,39%	1,36%	0,73%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	3,26	3,58	3,97
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 633,0 Mio.	2 678,5 Mio.	2 705,8 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Ausschüttung	CHF	n/a	5.20	5.20
Ausschüttungsrendite		n/a	2,59%	2,68%
Ausschüttungsquote		n/a	99,98%	105,00%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,49% ²	2,15%	5,22%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,16% ²	1,71%	3,77%
Anlagerendite		1,51% ²	2,20%	5,21%
Performance		15,80% ²	6,31%	–20,56%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		70,84%	71,43%	70,80%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,66%	0,67%	0,67%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,79%	0,80%	0,68%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		46,80	56,81	22,95
Kurs-/Cashflowverhältnis		47,16	38,32	39,03
Erfolgsrechnung		31.3.2024	31.3.2023	31.3.2022
Nettoertrag	CHF	39,5 Mio.	39,6 Mio.	38,7 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,0 Mio.	0,4 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	80,4 Mio.	78,7 Mio.	76,7 Mio.
Mietzinsausfallrate		2,46%	2,67%	3,36%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	6,26	5,60	5,98
Unterhaltsaufwand	CHF	13,8 Mio.	14,4 Mio.	15,7 Mio.

¹ Maximal zulässige Belastung: Ein Drittel der Verkehrswerte (KAG Art. 65 Abs. 2/KKV Art. 96 Abs. 1)

² Berechnung für sechs Monate (1.10.2023–31.3.2024)

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ Andreas Binder, 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■ Patrick Tschumper, Vizepräsident Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Lux- embourg) S.A.; Luxemburg und Mitglied des Verwal- tungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxem- bourg) S.A., Luxemburg■ Eugène Del Cioppo (seit 13.12.2023), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Geschäftsführer UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel; Mitglied des Verwaltungsrates der UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Präsident des Verwaltungsrates der UBS Fund Services (Luxem- bourg) S.A., Luxemburg; Präsident des Verwaltungsrates UBS Third Party Management Company S.A., Luxemburg■ Jürg Roth, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anla- gestiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich■ Thomas Vonaesch, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel■ Luca Diener (bis 13.12.2023), Vizepräsident Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich■ Hans Peter Bär (bis 15.3.2024), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Manage- ment S.A., Luxemburg
Geschäftsleitung	<ul style="list-style-type: none">■ 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, General Counsel Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Markus Hafner, Mitglied, Chief Operating Officer Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Naftali Halonbrenner, Mitglied, Fund Administration 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, Chief Compliance Officer 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 der 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 UBS 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 übertragen.

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

Vermögensrechnung

per 31. März 2024

	31.3.2024 Verkehrswert CHF	30.9.2023 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5 020 510	10 114 568
Grundstücke		
– Wohnbauten	2 613 450 000	2 624 121 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	730 787 720	712 797 720
– Gemischte Bauten	215 677 000	255 077 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	396 767 000	320 296 000
– Baurechtsgrundstücke	19 223 000	19 223 000
– Laufende Sanierungen	13 982 000	0
Total Grundstücke	3 989 886 720	3 931 514 720
Sonstige Vermögenswerte	35 333 879	36 691 716
Gesamtfondsvermögen	4 030 241 109	3 978 321 004
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	346 000 000	296 200 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	98 293 713	95 660 726
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	444 293 713	391 860 726
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	642 000 000	597 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	642 000 000	597 000 000
Total Verbindlichkeiten	1 086 293 713	988 860 726
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 943 947 396	2 989 460 278
Geschätzte Liquidationssteuern	310 936 000	310 936 000
Nettofondsvermögen	2 633 011 396	2 678 524 278
Anzahl Anteile im Umlauf	16 403 620	16 403 620
Nettoinventarwert pro Anteil	160.51	163.29
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 26)	0.00	5.20
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	160.51	158.09
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 678 524 278	2 705 796 567
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	39 785 942	58 041 435
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	–14 900
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 633 011 396	2 678 524 278

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.3.2024	2 633 011 396	160.51
30.9.2023	2 678 524 278	163.29
30.9.2022	2 705 796 567	164.95

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 31. März 2024)

	1.10.2023 bis 31.3.2024 CHF	1.10.2023 bis 31.3.2024 CHF	1.10.2022 bis 31.3.2023 CHF	1.10.2022 bis 31.3.2023 CHF
Erträge				
Negativzinsen		1		0
Mietzinseinnahmen		80 107 809		78 477 745
Baurechtszinseinnahmen		242 892		235 515
Sonstige Erträge		121 934		194 813
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		80 472 636		78 908 073
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	6 605 905		3 694 967	
Sonstige Passivzinsen	10 544		158 446	
Baurechtszinsen	456 272		458 332	
Unterhalt und Reparaturen	13 821 410		14 410 647	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	2 685 501		2 813 740	
– Verwaltungsaufwand	313 296		352 839	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	901 132		834 407	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	2 836 535		3 351 243	
– Abgaben	6 850		6 850	
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	196 738		208 729	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	9 746 886		9 554 295	
– die Depotbank	267 852		270 580	
– den Market Maker ²	44 642		135 290	
– die Immobilienverwaltungen	3 091 039		3 037 805	
Kosten für Rechenschaftsbericht	5 243		8 729	
Aufsichtsabgaben	3 628		6 244	
Sonstige Aufwendungen	4 221		5 830	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	40 997 694	40 997 694	39 308 973	39 308 973
Nettoertrag		39 474 942		39 599 100
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		363 389
Realisierter Erfolg		39 474 942		39 962 489
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		311 000		896 000
Gesamterfolg		39 785 942		40 858 489

¹ Der Prüfaufwand für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 beläuft sich auf CHF 64 082.

² Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. November 2023.

Anhang

per 31. März 2024

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. Der Fonds bezieht verschiedene Dienstleistungen und unterhält Bankbeziehungen mit konsolidierten Tochtergesellschaften der Credit Suisse Group AG bzw. der UBS Group AG. Die Credit Suisse Funds AG wurde per 30. April 2024 in die UBS Fund Management AG fusioniert. Ab diesem Zeitpunkt hat die UBS Fund Management AG die Fondsleitungsfunktion übernommen. Folglich können Beziehungen und Dienstleister in Zukunft ändern.

		31.3.2024	30.9.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	45,3 Mio.	45,3 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	91,1 Mio.	91,1 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	2 932,7 Mio.	2 775,4 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen		31.3.2024	30.9.2023
Mietzinsausfallrate		2,46%	2,46%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		24,76%	22,72%
Ausschüttungsrendite		n/a	2,59%
Ausschüttungsquote		n/a	99,98%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		70,84%	71,43%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,66%	0,67%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,79%	0,80%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,49%	2,15%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,16%	1,71%
Agio		41,42%	23,09%
Performance		15,80%	6,31%
Anlagerendite		1,51%	2,20%

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 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	31.3.2024		30.9.2023	
	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	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,85%	5,00%	3,81%	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% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

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

	31.3.2024	30.9.2023
Grundstückkäufe	CHF 0,0 Mio.	0,0 Mio.
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 130,4 Mio.	234,1 Mio.

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

	31.3.2024	30.9.2023
1 bis 5 Jahre	CHF 372,0 Mio.	296,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF 270,0 Mio.	301,0 Mio.

Anlagen

	31.3.2024	30.9.2023
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 3 989,9 Mio.	3 931,5 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 10	CHF 0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF 3 989,9 Mio.	3 931,5 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 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 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2023–31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	14.02.2024	12.04.2024	97 600 000	2,080%
Festvorschuss	15.03.2024	12.04.2024	72 300 000	2,060%
Festvorschuss	07.03.2024	30.04.2024	2 200 000	2,070%
Festvorschuss	28.03.2024	30.04.2024	7 400 000	1,970%
Festvorschuss	16.02.2024	15.05.2024	11 000 000	2,130%
Festvorschuss	28.02.2024	31.05.2024	10 500 000	2,050%
Festvorschuss	15.03.2024	14.06.2024	35 000 000	2,090%
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%
Festvorschuss	15.03.2024	14.03.2025	20 000 000	1,890%
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	15.08.2023	14.08.2026	30 000 000	2,270%
Festhypothek	15.01.2024	15.01.2027	20 000 000	1,830%
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	15.01.2024	14.01.2028	30 000 000	1,820%
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	15.01.2024	15.01.2029	30 000 000	1,830%
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	15.08.2023	15.08.2031	20 000 000	2,240%
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%
Festhypothek	15.08.2023	16.08.2032	20 000 000	2,260%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			948 000 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.10.2023–31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.08.2023	13.10.2023	33 000 000	2,120%
Festvorschuss	15.08.2023	13.10.2023	55 000 000	2,120%
Festvorschuss	05.09.2023	13.10.2023	17 400 000	2,150%
Festvorschuss	11.09.2023	13.10.2023	4 500 000	2,150%
Festvorschuss	15.09.2023	13.10.2023	35 000 000	2,180%
Festvorschuss	15.09.2023	31.10.2023	100 000 000	2,140%
Festvorschuss	05.10.2023	31.10.2023	1 300 000	2,130%
Festvorschuss	25.08.2023	15.11.2023	13 000 000	2,150%
Festvorschuss	13.10.2023	15.11.2023	9 800 000	2,120%
Festvorschuss	13.10.2023	15.11.2023	17 600 000	2,070%
Festvorschuss	23.11.2023	24.11.2023	1 000 000	2,600%
Festvorschuss	31.10.2023	30.11.2023	63 500 000	2,100%
Festvorschuss	06.11.2023	30.11.2023	2 200 000	2,110%
Festvorschuss	13.10.2023	15.12.2023	33 000 000	2,120%
Festvorschuss	15.11.2023	15.12.2023	17 600 000	2,070%
Festvorschuss	15.12.2023	18.12.2023	800 000	2,600%
Festvorschuss	29.09.2023	29.12.2023	12 300 000	2,100%
Festvorschuss	30.11.2023	29.12.2023	67 900 000	2,100%
Festvorschuss	13.10.2023	15.01.2024	80 000 000	2,200%
Festvorschuss	15.11.2023	15.01.2024	1 000 000	2,130%
Festvorschuss	15.11.2023	15.01.2024	17 600 000	2,120%
Festvorschuss	20.11.2023	15.01.2024	14 000 000	2,110%
Festvorschuss	24.11.2023	15.01.2024	3 100 000	2,110%
Festvorschuss	14.12.2023	15.01.2024	55 500 000	2,250%
Festvorschuss	15.12.2023	15.01.2024	27 600 000	2,110%
Festvorschuss	15.12.2023	15.01.2024	17 600 000	2,100%
Festvorschuss	29.12.2023	15.01.2024	80 800 000	2,140%
Festvorschuss	15.01.2024	31.01.2024	9 300 000	2,120%
Festvorschuss	12.01.2024	14.02.2024	21 200 000	2,120%
Festvorschuss	15.01.2024	14.02.2024	97 600 000	2,070%
Festhypothek	16.02.2022	16.02.2024	11 000 000	0,260%
Festvorschuss	25.01.2024	28.02.2024	1 900 000	2,160%
Festvorschuss	31.01.2024	28.02.2024	8 500 000	2,140%
Festvorschuss	15.01.2024	15.03.2024	64 100 000	2,110%
Festvorschuss	15.01.2024	15.03.2024	49 700 000	2,130%
Festvorschuss	14.02.2024	15.03.2024	16 900 000	2,130%
Festvorschuss	14.02.2024	15.03.2024	2 400 000	2,130%
Festvorschuss	15.03.2024	28.03.2024	10 000 000	2,130%

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

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 hat der Credit Suisse Real Estat Fund Siat vom Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International folgende Kredite erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	19.03.2024	15.04.2024	40 000 000	1,775%
Total laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen			40 000 000	

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2023–31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	31.10.2023	20.11.2023	40 000 000	1,850%
Kredit	20.11.2023	07.12.2023	26 000 000	1,905%
Kredit	07.12.2023	15.12.2023	28 200 000	1,795%
Kredit	15.12.2023	20.12.2023	40 000 000	1,795%
Kredit	20.12.2023	19.01.2024	40 000 000	1,800%
Kredit	19.01.2024	20.02.2024	40 000 000	1,855%
Kredit	20.02.2024	19.03.2024	40 000 000	1,840%

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 2023/24 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Siat keine ungesicherten Kredite erhalten.

Laufende Kredite (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Kredite (1.10.2023–31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2023/24 (Stand per 31. März 2024)

Käufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Keine			

Verkäufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Keine			

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 2023	16 403 620 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 31. März 2024	16 403 620 Anteile

Immobilien-gesellschaft des Fonds

SIAT Immobilien AG, Zug

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

Erläuterungen

zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2024

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: 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 Anlagenfonds 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.

CREDIT SUISSE 

Teil des UBS-Konzerns

Credit Suisse Funds AG

Teil des UBS-Konzerns
Uetlibergstrasse 231
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

credit-suisse.com/realestatefunds