

# Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Fonds de placement de droit suisse de la  
catégorie «Fonds immobiliers»

Rapport semestriel non révisé  
au 31 mars 2024



# Contenu

---

3	<b>L'essentiel en bref</b>	12	<b>Prêts et crédits portant intérêt</b>
4	<b>Administration et organes</b>	13	<b>Achats et ventes d'immeubles</b> <b>Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5%</b> <b>Transactions avec des personnes proches</b> <b>Parts en circulation</b> <b>Société immobilière du fonds</b>
5	<b>Informations concernant les tiers</b>	14	<b>Liste des immeubles</b> <b>Données générales sur les immeubles</b> <b>Chiffres relatifs aux immeubles</b> <b>Structure des immeubles locatifs</b> <b>Structure des immeubles à usage professionnel</b>
6	<b>Compte de fortune</b>	20	<b>Notes concernant le rapport semestriel non révisé</b>
7	<b>Compte de résultats</b>		
8	<b>Annexe</b>		
10	<b>Autres placements</b>		
11	<b>Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques</b>		

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande.

En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

# L'essentiel en bref

<b>Données-clés</b>		<b>31.3.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>
Numéro de valeur	1 291 370			
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		16 403 620	16 403 620	16 403 620
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	160.51	163.29	164.95
Prix d'émission par part	CHF	165.00	167.00	169.00
Prix de rachat par part	CHF	154.00	157.00	159.00
Cours de clôture	CHF	227.00	201.00	194.00
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	227.00	214.10	254.50
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	190.00	180.00	179.30
Capitalisation boursière	CHF	3 723,6 mio.	3 297,1 mio.	3 182,3 mio.
Agio		41,42%	23,09%	17,61%
<b>Compte de fortune</b>		<b>31.3.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>
Valeurs vénales des immeubles	CHF	3 989,9 mio.	3 931,5 mio.	3 857,7 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		n/d	2,93%	2,87%
Prix de revient des immeubles	CHF	2 899,1 mio.	2 841,0 mio.	2 746,0 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	4 030,2 mio.	3 978,3 mio.	3 899,7 mio.
Coefficient d'endettement: <sup>1</sup>				
– en % des frais d'investissement		34,08%	31,44%	28,64%
– en % des valeurs vénales		24,76%	22,72%	20,39%
Quote-part des fonds étrangers		34,67%	32,67%	30,62%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		1,39%	1,36%	0,73%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	3,26	3,58	3,97
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	2 633,0 mio.	2 678,5 mio.	2 705,8 mio.
<b>Indications sur le rendement et la performance</b>		<b>31.3.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>
Distribution	CHF	n/d	5.20	5.20
Rendement sur distribution		n/d	2,59%	2,68%
Quote-part de distribution		n/d	99,98%	105,00%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,49% <sup>2</sup>	2,15%	5,22%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,16% <sup>2</sup>	1,71%	3,77%
Rendement de placement		1,51% <sup>2</sup>	2,20%	5,21%
Performance		15,80% <sup>2</sup>	6,31%	–20,56%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		70,84%	71,43%	70,80%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,66%	0,67%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,79%	0,80%	0,68%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		46,80	56,81	22,95
Rapport cours/cash-flow		47,16	38,32	39,03
<b>Compte de résultats</b>		<b>31.3.2024</b>	<b>31.3.2023</b>	<b>31.3.2022</b>
Résultat net	CHF	39,5 mio.	39,6 mio.	38,7 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	0,0 mio.	0,4 mio.	0,0 mio.
Loyers encaissés	CHF	80,4 mio.	78,7 mio.	76,7 mio.
Taux des pertes sur loyers		2,46%	2,67%	3,36%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	6,26	5,60	5,98
Frais d'entretien	CHF	13,8 mio.	14,4 mio.	15,7 mio.

<sup>1</sup> Montant maximum des gages: un tiers de la valeur vénale de tous les immeubles (art. 65, al. 2, LPCC / art. 96, al. 1, OPC)

<sup>2</sup> Calcul pour six mois (1.10.2023–31.3.2024)

# Administration et organes

---

**Direction du fonds** Credit Suisse Funds AG, Zurich

---

**Conseil d'administration**

- **Andreas Binder**, président  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: associé chez Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; chargé de cours à l'université de Saint-Gall; président du conseil d'administration de Binder & Partner AG, Baden; président du conseil d'administration de MDE Beteiligungen AG, Baden; président du conseil d'administration de SwissMediaForum AG, Baden
- **Patrick Tschumper**, vice-président  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du conseil d'administration de Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxembourg, et membre du conseil d'administration de Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- **Eugène Del Cioppo (depuis le 13.12.2023)**, membre  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Directeur UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle; membre du conseil d'administration d'UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg; président du conseil d'administration d'UBS Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg; président du conseil d'administration UBS Third Party Management Company S.A., Luxembourg
- **Jürg Roth**, membre  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil de fondation de la Credit Suisse Fondation de placement, Zurich; membre du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2<sup>e</sup> pilier, Zurich
- **Thomas Vonaesch**, membre  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: président du Conseil d'administration de Helvetia Asset Management AG, Bâle
- **Luca Diener (jusqu'au 13.12.2023)**, vice-président  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director, Diener Financial Consulting, Zurich
- **Hans Peter Bär (jusqu'au 15.3.2024)**, membre  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du conseil d'administration de MultiConcept Fund Management S.A., Luxembourg

---

**Direction**

- **Thomas Schärer**, CEO  
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Emil Stark**, CEO adjoint et responsable Fund Solutions AM  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Représentant de Credit Suisse dans différentes structures du fonds domiciliées au Luxembourg et en Irlande
- **Christian Bieri**, membre, Real Estate Fund Management  
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **David Dubach**, membre, Oversight & ManCo Services  
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Marcus Eberlein**, membre, Performance & Risk Management  
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Gilbert Eyb**, membre, General Counsel  
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Markus Hafner**, membre, Chief Operating Officer  
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Naftali Halonbrenner**, membre, Fund Administration  
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Ralph Warth**, membre, Fund Solutions PLF  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Membres du conseil d'administration de la Postbank SICAV, Luxembourg; Directeur général de RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen
- **Gabriele Wyss**, membre, Chief Compliance Officer  
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds

---

**Banque dépositaire** Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

---

**Société d'audit** PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

---

# Informations concernant les tiers

---

## Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté Wüest Partner AG à Zurich comme expert en estimations. Au sein de Wüest Partner AG, les principaux responsables suivants ont été mandatés:

- **Andreas Ammann**, architecte diplômé EPF/SIA, Wüest Partner AG, Zurich
- **Gino Fiorentin**, architecte diplômé, ETS, MAS, EPF, MTEC/gestion d'entreprise, Wüest Partner AG, Zurich
- **Pascal Marazzi-de Lima**, architecte diplômé EPF, Wüest Partner AG, Zurich

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés susmentionnées du groupe.

---

## Délégation d'autres tâches partielles

La direction du fonds a délégué les décisions de placement à Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich, en tant que gestionnaire de fortune.

La direction du fonds a délégué diverses tâches partielles liées à l'administration du fonds aux sociétés suivantes de UBS Group SA:

- **Credit Suisse SA, Suisse:**  
tâches partielles relevant du conseil juridique et compliance, Facility Management et Management Information System MIS.
- **Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse:**  
tâches partielles relevant du conseil compliance, des ressources humaines, Collateral Management, services informatiques et First Line of Defense Support (FLDS).
- **Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Suisse:**  
Real Estate Administration (comptabilité du fonds et des immeubles, gestion d'immeubles entre autres).
- **Credit Suisse Services SA, Suisse:**  
tâches partielles relevant du conseil compliance, gestion financière de la direction du fonds et conseil fiscal.
- **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:**  
tâches partielles relevant de la comptabilité du fonds ainsi que soutien dans la surveillance des prescriptions de placement.
- **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne:**  
tâches partielles relevant des domaines suivants: comptabilité du fonds, Information Management (données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de feuilles d'information de base et établissement de rapports, entre autres), Legal Reporting (établissement du rapport annuel) et autres tâches de support.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés susmentionnées du groupe. D'autres tâches partielles peuvent être transférées aux sociétés du groupe mentionnées.

L'administration et la gestion technique des immeubles ont été principalement confiées à Wincasa AG, Winterthur, ainsi que CSL Immobilier SA, Zurich. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont réglées dans des contrats séparés.

# Compte de fortune

au 31 mars 2024

<b>Actif</b>	<b>31.3.2024</b> <b>Valeur vénale</b> CHF	<b>30.9.2023</b> <b>Valeur vénale</b> CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5 020 510	10 114 568
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	2 613 450 000	2 624 121 000
– Immeubles à usage commercial	730 787 720	712 797 720
– Immeubles à usage mixte	215 677 000	255 077 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	396 767 000	320 296 000
– Immeubles en droit de superficie	19 223 000	19 223 000
– Assainissements courants	13 982 000	0
Total immeubles	3 989 886 720	3 931 514 720
Autres actifs	35 333 879	36 691 716
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>4 030 241 109</b>	<b>3 978 321 004</b>
<b>Passif</b>		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	346 000 000	296 200 000
– Autres engagements à court terme	98 293 713	95 660 726
Total des engagements à court terme	444 293 713	391 860 726
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	642 000 000	597 000 000
Total des engagements à long terme	642 000 000	597 000 000
Total engagements	1 086 293 713	988 860 726
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>2 943 947 396</b>	<b>2 989 460 278</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	310 936 000	310 936 000
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>2 633 011 396</b>	<b>2 678 524 278</b>
Nombre de parts en circulation	16 403 620	16 403 620
Valeur nette d'inventaire par part	160.51	163.29
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 26)	0.00	5.20
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	160.51	158.09
<b>Variations de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 678 524 278	2 705 796 567
Distributions	–85 298 824	–85 298 824
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0
Résultat total	39 785 942	58 041 435
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	–14 900
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	2 633 011 396	2 678 524 278

## Informations concernant les années précédentes

	<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>
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

# Compte de résultats

(arrêté au 31 mars 2024)

	1.10.2023 jusqu'au 31.3.2024 CHF	1.10.2023 jusqu'au 31.3.2024 CHF	1.10.2022 jusqu'au 31.3.2023 CHF	1.10.2022 jusqu'au 31.3.2023 CHF
<b>Produits</b>				
Intérêts négatifs		1		0
Loyers encaissés		80 107 809		78 477 745
Rentes de droits de superficie encaissées		242 892		235 515
Autres revenus		121 934		194 813
Participation des souscripteurs aux revenus nets cours		0		0
<b>Total des revenus</b>		<b>80 472 636</b>		<b>78 908 073</b>
<b>Charges</b>				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	6 605 905		3 694 967	
Autres intérêts passifs	10 544		158 446	
Rentes de droits de superficie payées	456 272		458 332	
Entretien et réparations	13 821 410		14 410 647	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	2 685 501		2 813 740	
– Frais d'administration	313 296		352 839	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	901 132		834 407	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	2 836 535		3 351 243	
– Taxes	6 850		6 850	
Frais d'estimation et frais d'audit <sup>1</sup>	196 738		208 729	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	9 746 886		9 554 295	
– à la banque dépositaire	267 852		270 580	
– au Market Maker <sup>2</sup>	44 642		135 290	
– au gestionnaire de biens immobiliers	3 091 039		3 037 805	
Frais relatifs au rapport de gestion	5 243		8 729	
Emoluments de surveillance	3 628		6 244	
Autres charges	4 221		5 830	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets cours	0		0	
<b>Total charges</b>	<b>40 997 694</b>	<b>40 997 694</b>	<b>39 308 973</b>	<b>39 308 973</b>
<b>Résultat net</b>		<b>39 474 942</b>		<b>39 599 100</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés		0		363 389
<b>Résultat réalisé</b>		<b>39 474 942</b>		<b>39 962 489</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés		311 000		896 000
<b>Résultat total</b>		<b>39 785 942</b>		<b>40 858 489</b>

<sup>1</sup> Les frais de révision pour les six premiers mois de l'exercice 2023/24 se montent à CHF 64 082.

<sup>2</sup> La rémunération versée au Market Maker est supprimée au 30 novembre 2023.

# Annexe

au 31 mars 2024

## Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, Credit Suisse Group SA et UBS Group SA ont signé un accord de fusion qui a été exécuté au 12 juin 2023. Le fonds a recours à différents services et entretient des relations bancaires avec des filiales consolidées de Credit Suisse Group SA ou de UBS Group SA. Credit Suisse Funds AG a fusionné avec UBS Fund Management (Switzerland) AG au 30 avril 2024. Depuis cette date, UBS Fund Management (Switzerland) AG assume la fonction de direction du fonds. Par conséquent, les relations et les prestataires de services peuvent changer à l'avenir.

		31.3.2024	30.9.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	45,3 mio.	45,3 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	91,1 mio.	91,1 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	2 932,7 mio.	2 775,4 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		aucun	aucun

Chiffres-clés		31.3.2024	30.9.2023
Taux des pertes sur loyers		2,46%	2,46%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales		24,76%	22,72%
Rendement sur distribution		n/d	2,59%
Quote-part de distribution		n/d	99,98%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		70,84%	71,43%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,66%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,79%	0,80%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,49%	2,15%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,16%	1,71%
Agio		41,42%	23,09%
Performance		15,80%	6,31%
Rendement de placement		1,51%	2,20%

## Informations sur les dérivés

Aucun

## Principes d'évaluation de la fortune du fonds et du calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels du fonds, ainsi que les impôts qui seront probablement dus lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en divisant le solde obtenu par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPC ainsi qu'aux directives AMAS de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants agréés par l'autorité de surveillance à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. La valeur vénale d'un immeuble correspond au prix qui pourrait raisonnablement être obtenu en cas de vente au moment de l'estimation. Pour les immeubles en cours de réalisation et les projets de construction, l'estimation s'effectue également à la valeur vénale. En cas d'acquisition ou de cession de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice financier, la valeur vénale des biens dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. Il peut en résulter des écarts d'évaluation.

De plus amples informations sur les valeurs vénales ainsi que sur la méthode d'estimation et les données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers à la clôture de l'exercice.



Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	31.3.2024		30.9.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
<b>a) Rémunérations de la direction du fonds</b>				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,49%	0,70%	0,49%	0,70%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%
– Rémunération pour la gestion des divers immeubles durant la période sous revue, calculée sur la base des loyers bruts encaissés (y c. les rentes de droits de superficie)	3,85%	5,00%	3,81%	5,00%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
<b>b) Rémunérations de la banque dépositaire</b>				
– Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
<b>c) Rémunérations versées au market maker</b>				
– Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,01% <sup>1</sup>	0,01%	0,01%	0,01%

<sup>1</sup> La rémunération versée au Market Maker est supprimée au 30 novembre 2023.

### Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

		31.3.2024	30.9.2023
Achats d'immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	130,4 mio.	234,1 mio.

### Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans

		31.3.2024	30.9.2023
De 1 à 5 ans	CHF	372,0 mio.	296,0 mio.
> 5 ans	CHF	270,0 mio.	301,0 mio.

### Placements

		31.3.2024	30.9.2023
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché (art. 84, al. 2, let. b OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)			
Pour plus de détails, se reporter à la page 14 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	3 989,9 mio.	3 931,5 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 10 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
<b>Total placements</b>	CHF	<b>3 989,9 mio.</b>	<b>3 931,5 mio.</b>

### Remarque générale

De plus amples informations figurent sous la rubrique «L'essentiel en bref».

## Autres placements

Durant les six premiers mois de l'exercice 2023/24, le Credit Suisse Real Estate Fund Siat n'a effectué aucun autre placement (selon l'art. 86 al. 3 let. a OPC) auprès des fonds immobiliers de la même direction du fonds.

### Transactions en cours entre placements collectifs (au 31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

### Transactions effectuées entre placements collectifs (1.10.2023–31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

# Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

## Hypothèques en cours et avances à terme fixe (au 31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	14.02.2024	12.04.2024	97 600 000	2,080%
Avance à terme fixe	15.03.2024	12.04.2024	72 300 000	2,060%
Avance à terme fixe	07.03.2024	30.04.2024	2 200 000	2,070%
Avance à terme fixe	28.03.2024	30.04.2024	7 400 000	1,970%
Avance à terme fixe	16.02.2024	15.05.2024	11 000 000	2,130%
Avance à terme fixe	28.02.2024	31.05.2024	10 500 000	2,050%
Avance à terme fixe	15.03.2024	14.06.2024	35 000 000	2,090%
Hypothèque à taux fixe	30.06.2014	28.06.2024	15 000 000	1,690%
Hypothèque à taux fixe	16.02.2015	31.01.2025	15 000 000	1,310%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2023	14.02.2025	20 000 000	1,700%
Avance à terme fixe	15.03.2024	14.03.2025	20 000 000	1,890%
Hypothèque à taux fixe	28.06.2019	30.06.2025	15 000 000	0,270%
Hypothèque à taux fixe	25.01.2016	26.01.2026	10 000 000	1,160%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2021	16.02.2026	20 000 000	0,010%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2023	16.02.2026	20 000 000	1,720%
Hypothèque à taux fixe	31.07.2017	30.07.2026	15 000 000	0,600%
Hypothèque à taux fixe	15.08.2023	14.08.2026	30 000 000	2,270%
Hypothèque à taux fixe	15.01.2024	15.01.2027	20 000 000	1,830%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2021	15.02.2027	21 500 000	0,030%
Hypothèque à taux fixe	31.07.2017	30.07.2027	15 000 000	0,650%
Hypothèque à taux fixe	15.08.2022	16.08.2027	30 000 000	1,470%
Hypothèque à taux fixe	31.08.2018	30.08.2027	10 000 000	0,740%
Hypothèque à taux fixe	15.01.2024	14.01.2028	30 000 000	1,820%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	15.02.2028	10 000 000	0,510%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2023	15.02.2028	20 000 000	1,810%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2019	28.02.2028	24 500 000	0,580%
Hypothèque à taux fixe	31.08.2018	31.08.2028	20 000 000	0,840%
Hypothèque à taux fixe	15.01.2024	15.01.2029	30 000 000	1,830%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2019	28.02.2029	31 000 000	0,680%
Hypothèque à taux fixe	28.06.2019	28.06.2029	20 000 000	0,310%
Hypothèque à taux fixe	15.08.2022	15.08.2029	20 000 000	1,750%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2021	15.02.2030	20 000 000	0,210%
Hypothèque à taux fixe	16.02.2022	15.02.2030	20 000 000	0,940%
Hypothèque à taux fixe	28.06.2019	28.06.2030	20 000 000	0,390%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2021	14.02.2031	20 000 000	0,260%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	14.02.2031	20 000 000	0,690%
Hypothèque à taux fixe	28.06.2019	27.06.2031	20 000 000	0,460%
Hypothèque à taux fixe	15.08.2023	15.08.2031	20 000 000	2,240%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2021	16.02.2032	20 000 000	0,300%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	16.02.2032	20 000 000	0,730%
Hypothèque à taux fixe	15.08.2022	16.08.2032	30 000 000	2,030%
Hypothèque à taux fixe	15.08.2023	16.08.2032	20 000 000	2,260%
<b>Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe</b>			<b>948 000 000</b>	

## Hypothèques échues et avances à terme fixe (1.10.2023–31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	15.08.2023	13.10.2023	33 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	15.08.2023	13.10.2023	55 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	05.09.2023	13.10.2023	17 400 000	2,150%
Avance à terme fixe	11.09.2023	13.10.2023	4 500 000	2,150%
Avance à terme fixe	15.09.2023	13.10.2023	35 000 000	2,180%
Avance à terme fixe	15.09.2023	31.10.2023	100 000 000	2,140%
Avance à terme fixe	05.10.2023	31.10.2023	1 300 000	2,130%
Avance à terme fixe	25.08.2023	15.11.2023	13 000 000	2,150%
Avance à terme fixe	13.10.2023	15.11.2023	9 800 000	2,120%
Avance à terme fixe	13.10.2023	15.11.2023	17 600 000	2,070%
Avance à terme fixe	23.11.2023	24.11.2023	1 000 000	2,600%
Avance à terme fixe	31.10.2023	30.11.2023	63 500 000	2,100%
Avance à terme fixe	06.11.2023	30.11.2023	2 200 000	2,110%
Avance à terme fixe	13.10.2023	15.12.2023	33 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.12.2023	17 600 000	2,070%
Avance à terme fixe	15.12.2023	18.12.2023	800 000	2,600%
Avance à terme fixe	29.09.2023	29.12.2023	12 300 000	2,100%
Avance à terme fixe	30.11.2023	29.12.2023	67 900 000	2,100%
Avance à terme fixe	13.10.2023	15.01.2024	80 000 000	2,200%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.01.2024	1 000 000	2,130%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.01.2024	17 600 000	2,120%
Avance à terme fixe	20.11.2023	15.01.2024	14 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	24.11.2023	15.01.2024	3 100 000	2,110%
Avance à terme fixe	14.12.2023	15.01.2024	55 500 000	2,250%
Avance à terme fixe	15.12.2023	15.01.2024	27 600 000	2,110%
Avance à terme fixe	15.12.2023	15.01.2024	17 600 000	2,100%
Avance à terme fixe	29.12.2023	15.01.2024	80 800 000	2,140%
Avance à terme fixe	15.01.2024	31.01.2024	9 300 000	2,120%
Avance à terme fixe	12.01.2024	14.02.2024	21 200 000	2,120%
Avance à terme fixe	15.01.2024	14.02.2024	97 600 000	2,070%
Hypothèque à taux fixe	16.02.2022	16.02.2024	11 000 000	0,260%
Avance à terme fixe	25.01.2024	28.02.2024	1 900 000	2,160%
Avance à terme fixe	31.01.2024	28.02.2024	8 500 000	2,140%
Avance à terme fixe	15.01.2024	15.03.2024	64 100 000	2,110%
Avance à terme fixe	15.01.2024	15.03.2024	49 700 000	2,130%
Avance à terme fixe	14.02.2024	15.03.2024	16 900 000	2,130%
Avance à terme fixe	14.02.2024	15.03.2024	2 400 000	2,130%
Avance à terme fixe	15.03.2024	28.03.2024	10 000 000	2,130%

Les taux d'intérêt pour les hypothèques à taux fixe et les avances à terme fixe ne changent pas pendant la durée convenue.

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2023/24, Credit Suisse Real Estate Fund Siat a reçu les crédits suivants du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund International.

#### Transactions en cours entre placements collectifs (au 31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	19.03.2024	15.04.2024	40 000 000	1,775%
<b>Total des transactions en cours entre placements collectifs</b>			<b>40 000 000</b>	

#### Transactions effectuées entre placements collectifs (1.10.2023–31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	31.10.2023	20.11.2023	40 000 000	1,850%
Crédit	20.11.2023	07.12.2023	26 000 000	1,905%
Crédit	07.12.2023	15.12.2023	28 200 000	1,795%
Crédit	15.12.2023	20.12.2023	40 000 000	1,795%
Crédit	20.12.2023	19.01.2024	40 000 000	1,800%
Crédit	19.01.2024	20.02.2024	40 000 000	1,855%
Crédit	20.02.2024	19.03.2024	40 000 000	1,840%

Les taux d'intérêt appliqués sont des taux moyens conformes au marché entre des avances à terme fixe et des dépôts à terme ou des placements comparables. Les taux d'intérêt sont fixes pendant toute la durée convenue.

## Prêts et crédits portant intérêt

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2023/24, Credit Suisse Real Estate Fund Siat n'a reçu aucun crédit non garanti.

#### Crédits en cours (au 31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

#### Crédits échus (1.10.2023–31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

# Achats et ventes d'immeubles

## Liste des achats et ventes d'immeubles durant l'exercice 2023/24 (situation au 31 mars 2024)

Achats	Type d'immeuble	Terrain n°	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>
Aucun			

Ventes	Type d'immeuble	Terrain n°	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>
Aucun			

## Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Aucun locataire du Credit Suisse Real Estate Fund Siat n'a atteint cette limite.

## Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'elle n'a ni acquis ni aliéné des valeurs immobilières provenant de personnes proches ou destinées à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché (chiffre 18 des directives concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (version du 5 août 2021)).

## Parts en circulation

<b>Situation au 1<sup>er</sup> octobre 2023</b>	<b>16 403 620 parts</b>
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
<b>Situation au 31 mars 2024</b>	<b>16 403 620 parts</b>

## Société immobilière du fonds

SIAT Immobilien AG, Zoug

Le capital-actions de la société immobilière appartient à 100% au Credit Suisse Real Estate Fund Siat.

# Liste des immeubles

## Données générales sur les immeubles / Chiffres relatifs aux immeubles / Structure des immeubles locatifs / Structure des immeubles à usage professionnel

Autres placements selon l'art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique d'immeubles	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées m <sup>2</sup>	Surface m <sup>2</sup>	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers théorique <sup>1</sup> en CHF	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements <sup>1</sup> en CHF	Produits bruts (Produit net des loyers) <sup>1</sup> en CHF	
														en CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>														
Aarau*, General-Guisan-Strasse 52		1	132	4 658	7 016	1968	01.03.1959	Propriété exclusive	19 311 000	25 119 000	493 154	93 129	18,88	400 025
Aarau, Maienzugstrasse 18, 20, in der «Telli»		2	24	1 008	1 639	1956	01.05.1957	Propriété exclusive	2 139 000	3 950 000	108 908	–	–	108 908
Adliswil*, Bernhofstrasse 51, 53, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67		11	182	5 362	13 100	1966	01.05.1961	Propriété exclusive	15 454 000	28 684 000	720 321	4 545	0,63	715 776
Arbon-Stachen, Im Löffelratt 3	●	1	54	1 943	4 072	2016	01.07.2020	Propriété exclusive	10 634 000	11 020 000	208 749	1 300	0,62	207 449
Bâle, Colmarerstrasse 26, 28		2	22	1 152	515	1955	01.10.1956	Propriété exclusive	2 403 000	5 269 000	137 049	10 864	7,93	126 185
Bâle*, Davidsbodenstrasse 28	●	1	25	1 265	444	1963	01.10.1961	Propriété exclusive	4 857 000	6 097 000	139 845	7 295	5,22	132 550
Bâle*, Engelgasse 20, 22/ Lange Gasse 24, 26, 28		5	160	6 558	4 392	1960	01.10.1956	Propriété exclusive	18 907 050	36 469 000	841 866	31 551	3,75	810 315
Bâle, Hohe-Winde-Strasse 4, 8		2	17	966	1 668	1953	01.04.1959	Propriété exclusive	3 471 000	6 838 000	126 696	900	0,71	125 796
Bâle, Lehenmattstrasse 201		1	19	677	645	1958	01.01.1959	Propriété exclusive	1 927 000	4 180 000	92 904	2 378	2,56	90 526
Bâle, Neuweilerstrasse 95		1	11	752	418	1993	01.07.1997	Propriété exclusive	3 207 000	3 844 000	90 974	2 260	2,48	88 714
Bâle, Oberwilerstrasse 153, 155, 157, 159		4	76	4 441	2 103	1941	01.07.1943	Propriété exclusive	10 632 000	20 450 000	493 858	19 800	4,01	474 058
Bâle, Schorenweg 38, «Sky Lights»	●●	1	232	4 938	4 233	2016	08.10.2012	Propriété exclusive	35 151 000	46 940 000	865 329	38 170	4,41	827 159
Bâle, Schützengraben 4, 6		2	46	2 461	1 011	1940	01.01.1942	Propriété exclusive	4 531 182	13 570 000	278 479	9 634	3,46	268 845
Bâle, St.-Jakobs-Strasse 96		1	37	1 768	1 154	1984	01.06.1989	Propriété exclusive	10 070 000	12 740 000	241 564	22 066	9,13	219 498
Berne, Mittelstrasse 16, 18, 20/ Seidenweg 17, 19, 21		6	251	5 746	3 858	1961	01.03.1959	Propriété exclusive	17 798 000	38 450 000	828 075	11 079	1,34	816 996
Berne*, Winkelriedstrasse 9, 11, 13/Morgartenstrasse 6		3	150	4 882	5 738	1960	01.07.1959	Propriété excl. en droit de superficie	10 052 000	22 198 000	590 167	6 508	1,10	583 659
Birsfelden, Sonnenbergstrasse 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32		10	137	4 218	10 968	1970	01.03.1961	Propriété exclusive	11 439 000	23 100 000	549 501	14 925	2,72	534 576
Bremgarten*, Kapuzinerhügel 1a, 1b		2	44	1 693	3 429	1984	01.01.1998	Propriété exclusive	7 890 000	9 039 000	176 300	1 230	0,70	175 070
Brugg, Badstrasse 33		1	144	4 895	5 297	1963	01.08.1961	Propriété exclusive	10 731 000	18 520 000	477 084	4 248	0,89	472 836
Bülach, Gussstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54/BB6	●●	3	190	9 262	5 537	2019	22.05.2017	Propriété exclusive	59 345 000	69 410 000	1 283 167	2 746	0,21	1 280 421
Cadenazzo, Via Sasso Corbaro 17, 19, 21, 23	●	1	109	3 418	4 704	2019	08.03.2016	Propriété exclusive	18 763 000	18 830 000	408 114	15 815	3,88	392 299
Chailly-Montreux*, Chemin des Ecoliers 5, 7		2	64	2 122	1 988	1964	01.08.1963	Propriété exclusive	9 117 000	7 895 000	166 318	60 414	36,32	105 000
Cham, Alpenblick 7, 9		2	150	4 784	8 206	1966	01.04.1962	Propriété exclusive	19 600 150	40 510 000	774 794	13 303	1,72	761 491
Clarens, Rue du Lac 136		1	41	2 586	1 861	1958	01.02.1959	Propriété exclusive	4 266 000	7 318 000	244 493	–	–	244 493
Colombier, Avenue de la Gare 16a		1	41	1 608	2 251	1962	01.04.1963	Propriété exclusive	3 965 000	6 334 000	173 450	–	–	173 450
Corsier-sur-Vecvey, Route de l'Esplanade 9, 10, 11, 12, 13, 14		6	101	3 841	4 605	1960	01.02.1959	Propriété exclusive	8 965 000	14 000 000	394 287	3 420	0,87	390 867
Cugy, Impasse du Clos du Savua 1–5		1	129	3 796	8 657	2014	01.04.2019	Propriété exclusive	19 825 000	21 010 000	442 211	4 728	1,07	437 483
Dietikon, Obere Reppischstrasse 61		1	28	875	832	1961	01.06.1960	Propriété exclusive	2 312 000	5 380 000	120 360	782	0,65	119 578
Dübendorf, Am Giessenpark 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17/Giessenstrasse 1, 3 «Giessenhof»	●●	11	331	14 194	8 139	2019	27.03.2014	Propriété exclusive	95 578 000	122 700 000	2 192 120	13 619	0,62	2 178 501
Dübendorf, Giessenplatz 1, 2, 3 «Giessenturm»	●●	2	335	16 845	6 584	2019	27.03.2014	Propriété exclusive	126 774 000	141 660 000	2 959 089	13 100	0,44	2 945 989
Dübendorf, Giessenplatz 4, 5, 6 «Am Giessenplatz»	●	1	81	3 333	7 586	2021	27.03.2014	Propriété exclusive	33 303 000	34 180 000	597 606	8 400	1,41	589 206
Dübendorf, Wilstrasse 36		1	32	1 114	1 498	1995	01.08.1997	Propriété exclusive	5 350 000	6 670 000	147 480	520	0,35	146 960
Fribourg, Avenue Général-Guisan 36/Chemin des Roches 1, 3		3	106	4 796	5 440	1964	01.11.1962	Propriété exclusive	8 847 000	20 620 000	487 093	1 485	0,30	485 608
Fribourg*, Rue Chaillet 1/Rue Joseph-Reichlen 3, 5		3	64	3 065	1 311	1940	01.06.1938	Propriété exclusive	7 594 000	14 930 000	320 138	1 523	0,48	318 615
Genève*, Rue Cavour 4		1	27	1 337	275	1937	27.03.1950	Propriété exclusive	1 930 157	5 767 000	181 224	51 905	28,64	129 319
Genève, Rue de l'Avenir 14, 16		2	45	2 522	767	1988	31.12.2002	Propriété exclusive	8 662 000	15 720 000	384 145	–	–	384 145
Genève, Rue du Jura 12		1	17	964	262	1900	01.07.2020	Propriété par étage	12 689 000	11 480 000	201 338	18 800	9,34	182 538
Genève, Rue du Jura 17		1	11	1 057	258	2001	01.02.2003	Propriété exclusive	3 895 000	6 275 000	145 232	615	0,42	144 617
Genève, Rue J.-Et.-Liottard 11		1	24	1 582	261	1939	30.04.1943	Propriété exclusive	1 733 687	5 927 000	192 901	430	0,22	192 471
Gland, Route de Cité-Ouest 11, 13, 15, 17, 19	●	5	228	6 308	3 338	1990	01.04.2004	Propriété exclusive	23 270 000	31 710 000	753 297	10 128	1,34	743 169
Glatbrugg, Im Hürdi 2, 4, 6		3	164	6 265	9 931	1981	01.09.1979	Propriété exclusive	21 568 000	34 210 000	749 019	11 845	1,58	737 174
Goldach, Bachfeldstrasse 13		1	9	621	1 130	1995	01.12.1956	Propriété exclusive	2 133 000	2 222 000	62 720	5 856	9,34	56 864
Goldach, Bachfeldstrasse 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27		7	126	3 905	8 286	1954	01.12.1956	Propriété exclusive	11 629 000	15 570 000	388 213	12 049	3,10	376 164
Hendschiken, Nussbaumweg 2, 4		2	46	1 470	1 944	1997	01.06.2008	Propriété exclusive	4 308 000	5 291 000	129 282	767	0,59	128 515
Horgen, Einsiedlerstrasse 400, 402, 404		3	43	1 422	1 823	1991	01.12.1997	Propriété exclusive	7 984 000	8 987 000	196 010	-5 600	-2,86	201 610
Horgen, Hintere Etzelstrasse 23, 25/Einsiedlerstrasse 208		5	61	2 307	3 611	2006	31.01.2003	Propriété exclusive	11 904 000	18 050 000	356 992	4 378	1,23	352 614
Kloten, Eugen-Wylerstrasse 8, 10, 12/Dorfstrasse 40, 42		5	71	2 377	1 157	1961	01.08.1960	Propriété exclusive	6 231 000	16 050 000	338 086	20 328	6,01	317 758
Kloten, Obstgartenstrasse 16, 18, 20		3	36	1 285	2 190	1961	01.01.1962	Propriété exclusive	3 117 000	7 477 000	170 028	–	–	170 028
Kloten, Schürbungertweg 4, 6		2	31	1 092	1 617	1961	01.12.1962	Propriété exclusive	2 811 000	6 645 000	145 866	25	0,02	145 841
Kriens, Eichenspesstrasse 12		1	55	2 440	4 898	1983	01.03.1983	Propriété exclusive	10 748 000	13 920 000	286 351	720	0,25	285 631
Kriens, Feldmühlestasse 14, 16, 18, 20		4	72	2 520	4 187	1959	01.06.1959	Propriété exclusive	4 373 000	12 600 000	296 803	-1 176	-0,40	297 979
Künsnacht, Oberwachtstrasse 11		1	11	546	874	1944	29.06.1979	Propriété exclusive	1 478 000	4 374 000	82 437	455	0,55	81 982
Langenthal, Bäreggstrasse 29, 29a, 29b, 31, 33, «Hopferenfeld»		3	125	4 165	6 468	2010	01.04.2009	Propriété exclusive	14 545 000	19 370 000	426 612	3 720	0,87	422 892
Langenthal, Bäreggstrasse 53, 55, 57, 59, 61, «Hopferen Ill»	●●	1	139	4 628	7 306	2013	21.02.2012	Propriété exclusive	18 174 000	24 200 000	515 604	27 048	5,25	488 556
Lausanne*, Avenue du Parc de la Rouvraie 14, 16		2	104	3 768	3 907	1974	01.12.1960	Propriété exclusive	11 950 000	15 081 000	408 137	25 624	6,28	382 513
Lausanne, Avenue Riant-Mont 14		1	23	997	1 235	1940	24.03.1952	Propriété exclusive	2 355 824	5 420 000	132 164	494	0,37	131 670
Lausanne, Avenue Riant-Mont 16		1	19	971	1 108	1940	24.03.1952	Propriété exclusive	1 160 105	2 886 000	107 922	–	–	107 922
Lausanne, Avenue Riant-Mont 18		1	18	929	962	1942	24.03.1952	Propriété exclusive	1 356 769	2 882 000	113 688	–	–	113 688
Lausanne, Avenue Riant-Mont 20		1	20	1 032	866	1942	24.03.1952	Propriété exclusive	1 365 336	2 870 000	104 334	–	–	104 334
Lausanne, Avenue Wamery 10		1	15	770	397	1952	01.08.1956	Propriété exclusive	1 520 850	3 688 000	93 455	–	–	93 455
Lausanne, Chemin de Champilly 23, 25		2	107	2 520	3 473	1957	01.03.1959	Propriété exclusive	4 964 000	11 400 000	312 940	2 700	0,86	310 240
Lausanne, Chemin de Champilly 6, 8, 10, 12		4	106	3 463	5 374	1955	01.04.1957	Propriété exclusive	6 875 900	13 970 000	376 990	-90	-0,02	377 080
Lausanne, Chemin de Lucinge 1		1	23	1 255	788	1940	24.10.1941	Propriété exclusive	2 236 540	6 098 000	136 712	–	–	136 712
Lausanne, Chemin de Lucinge 3														



# Liste des immeubles

## Données générales sur les immeubles / Chiffres relatifs aux immeubles / Structure des immeubles locatifs / Structure des immeubles à usage professionnel

Autres placements selon l'art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA

\* Les valeurs indiquées comprennent les travaux d'assainissement en cours  
<sup>1</sup> non annualisé  
<sup>2</sup>Copropriété 116/1 000 = 4 871 m<sup>2</sup> (surface totale de l'immeuble = 41 991 m<sup>2</sup>)  
<sup>3</sup>Copropriété 1/3 = 3 605 m<sup>2</sup> (surface totale de l'immeuble = 10 815 m<sup>2</sup>)  
<sup>4</sup> Copropriété en droit de superficie, appartenant pour moitié à Siat Immobilien AG, Zug et pour moitié au Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (surface totale de l'immeuble = 22 585 m<sup>2</sup>)

● greenproperty Bronze  
 ● greenproperty Argent  
 ● greenproperty Or  
 ● Minergie  
 ● Minergie-Eco  
 ● SNBS 2.0 Or  
 ● CEBC (CH)

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique d'immeubles	Nombre	Total des objets loués	Total des surfaces louées	Surface	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théorique <sup>1</sup>	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements <sup>1</sup>		Produits bruts (Produit net des loyers) <sup>1</sup>	
									en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en CHF	en CHF
Zürich, Witikonstrasse 497, 499, 515		3	45	1 734	2 767	1966	01.06.1962	Propriété exclusive	5 906 000	10 550 000	240 780	1 340	0,56	239 440	
<b>Total immeubles d'habitation</b>		<b>355</b>	<b>11 274</b>	<b>430 539</b>	<b>503 404</b>				<b>1 767 661 610</b>	<b>2 621 951 000</b>	<b>56 711 075</b>	<b>1 216 719</b>	<b>2,15</b>	<b>55 494 356</b>	
<b>dont en propriété par étage</b>									<b>17 662 000</b>	<b>17 715 000</b>	<b>417 244</b>	<b>19 125</b>	<b>4,58</b>	<b>398 119</b>	
<b>dont en droit de superficie</b>									<b>10 052 000</b>	<b>22 198 000</b>	<b>590 167</b>	<b>6 508</b>	<b>1,10</b>	<b>583 659</b>	
<b>Immeubles à usage commercial</b>															
Aarau*, Entfelderstrasse 2, 4, «Atrium»		1	132	6 280	2 770	2001	01.03.2000	Propriété exclusive	23 158 000	26 012 000	767 936	4 534	0,59	763 402	
Bâle*, Güterstrasse 180 / Jurastrasse 4, 10 / Pfeffingerstrasse 55, «Gundeliton»		4	424	21 188	5 673	1978	01.02.2005	Propriété exclusive	59 634 000	59 766 000	1 929 549	53 494	2,77	1 876 055	
Bâle*, Steinenvorstadt 27, 29		2	25	2 444	477	1985	01.07.1998	Propriété exclusive	22 530 000	20 382 000	272 552	53 020	19,45	219 532	
Berne*, Neuengasse 43		1	34	2 697	756	1958	01.01.1959	Propriété excl. en droit de superficie	10 168 000	15 170 000	786 690	522	0,07	786 168	
Genève, Rue des Confessions 19, 21 (garages)		1	50	–	1 796	1952	01.01.1956	Propriété exclusive	695 000	2 143 000	65 580	1 530	2,33	64 050	
Lucerne, Weinmarkt 11 / Rössligasse 17	●	1	39	1 737	333	1956	01.10.1956	Propriété exclusive	3 934 050	14 870 000	323 779	16 741	5,17	307 038	
Lucerne, Weinmarkt 9 / Rössligasse 21		1	23	1 929	360	1958	01.09.1956	Propriété exclusive	10 618 000	20 770 000	402 810	5 704	1,42	397 106	
Montagny-près-Yverdon, En Chamard 35		1	57	3 158	3 194	1991	01.04.2019	Propriété exclusive	11 047 000	9 357 000	363 971	7 345	2,02	356 626	
Pully*, Avenue du Prieuré 8		1	25	1 009	750	1987	01.04.2019	Propriété exclusive	7 734 000	5 272 000	125 838	2 520	2,00	123 318	
Renens, Rue de Lausanne 21		1	27	3 060	832	1905	01.04.2004	Propriété exclusive	13 012 000	14 670 000	367 905	23 256	6,32	344 649	
Soleure*, Domacherstrasse 26, 26a, 28, 28a, «perron 1»	●	1	200	13 663	5 391	2009	21.12.2006	Propriété exclusive	53 293 000	53 257 000	1 461 730	65 349	4,47	1 396 381	
St-Gall*, St.-Leonhard-Strasse 35, «Neumarkt 1»		1	123	7 115	2 267	1963	01.01.1959	Propriété exclusive	36 913 000	36 974 000	1 229 117	7 661	0,62	1 221 456	
St-Gall, St.-Leonhard-Strasse 39, «Neumarkt 2»		1	258	7 802	2 777	1967	01.01.1962	Propriété par étage	49 496 000	47 360 000	1 486 743	40 105	2,70	1 446 638	
Vevey*, Avenue de la Gare 9 / Rue Simplon 48		2	53	3 317	1 212	1991	01.07.1999	Propriété exclusive	15 105 000	16 033 000	432 373	3 341	0,77	429 032	
Zoug*, Grafenauweg 2		1	56	5 838	3 107	2000	01.07.2015	Propriété exclusive	47 192 000	45 711 000	739 787	–117	–0,02	739 904	
Zoug*, Grafenauweg 4 (Ost II), 6 (Ost I), 8 (West I), 10 (West II)		4	360	16 945	8 872	1993	01.12.1998	Propriété exclusive	115 238 000	135 092 000	2 833 411	21 906	0,77	2 811 505	
Zürich*, Gottfried-Keller-Strasse 7		1	72	3 893	837	1966	01.09.1958	Propriété exclusive	20 876 750	59 528 000	1 241 824	23 521	1,89	1 218 303	
Zürich, Hottingerstrasse 14, 14b, 14c		1	32	1 138	665	1977	03.08.1976	Propriété exclusive	6 504 136	10 480 000	274 766	930	0,34	273 836	
Zürich*, Kalandplatz 1–11 / Kalandergasse 1, 4 / Büthenweg 16–22 / Giesshübelstr. 17, «Sihlcity»		2	136	11 727	4 871	2007	26.06.2003	Copropriété <sup>2</sup>	77 727 000	94 866 720	2 426 619	73 697	3,04	2 362 922	
Zürich, Kanzleistrasse 57	●	1	72	2 275	994	1982	01.08.1995	Propriété exclusive	24 425 000	23 980 000	459 688	13 390	2,91	446 298	
Zürich, Tödistrasse 48		1	36	3 405	702	1957	01.12.1956	Propriété exclusive	11 006 000	24 450 000	616 906	8 940	1,45	607 966	
<b>Total Immeubles à usage commercial</b>		<b>30</b>	<b>2 234</b>	<b>120 620</b>	<b>48 636</b>				<b>620 305 936</b>	<b>736 143 720</b>	<b>18 609 574</b>	<b>427 389</b>	<b>2,30</b>	<b>18 182 185</b>	
<b>dont en propriété par étage</b>									<b>49 496 000</b>	<b>47 360 000</b>	<b>1 486 743</b>	<b>40 105</b>	<b>2,70</b>	<b>1 446 638</b>	
<b>dont en droit de superficie</b>									<b>10 168 000</b>	<b>15 170 000</b>	<b>786 690</b>	<b>522</b>	<b>0,07</b>	<b>786 168</b>	

<b>Immeubles à usage mixte</b>															
<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction</b>															
Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique d'immeubles	Nombre	Total des objets loués	Total des surfaces louées	Surface	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théorique <sup>1</sup>	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements <sup>1</sup>		Produits bruts (Produit net des loyers) <sup>1</sup>	
Bâle, Claragraben 101, 103, 105 / Klingenthalstrasse 12		4	185	5 732	3 179	1951	01.02.1959	Propriété exclusive	13 800 000	29 220 000	723 267	32 242	4,46	691 025	
Bâle, Erlenmattstrasse 51–93 / Signalstrasse 1–21, «Bälelo Erlenmatt»	●●●	1	210	10 438	3 605	2019	01.07.2016	Copropriété <sup>3</sup>	79 925 000	81 290 000	1 568 645	64 869	4,14	1 503 776	
Berne, Mittelstrasse 23		1	25	1 183	543	1956	01.07.1957	Propriété exclusive	2 143 000	6 238 000	145 629	–	–	145 629	
Berne, Mombjougstrasse 75		1	27	2 164	710	1938	01.05.1938	Propriété exclusive	4 986 749	9 035 000	238 629	5 608	2,35	233 021	
Brugg, Bahnhofstrasse 5		1	44	1 974	955	1986	01.03.1995	Propriété exclusive	12 296 000	9 503 000	259 930	4 883	1,88	255 047	
Bülach, Winterthurerstrasse 3, 5 / Bahnhofstrasse 22		2	49	2 039	1 545	1960	01.04.1959	Propriété exclusive	4 559 000	11 060 000	270 740	560	0,21	270 180	
Horgen, Dammstrasse 12, 14, 16	●●	1	104	5 473	3 178	1988	01.07.2010	Propriété exclusive	26 482 000	29 270 000	775 336	18 929	2,44	756 407	
Kloten, Dorfstrasse 27, 29, 29a		3	46	1 670	2 301	1899/1987	01.07.2007	Propriété exclusive	6 153 000	7 043 000	189 454	3 249	1,71	186 205	
Oron-la-Ville, Route de Palézieux 13		1	49	855	3 828	2012	01.04.2019	Propriété exclusive	4 354 000	4 267 000	105 631	970	0,92	104 661	
Pratteln*, Burggartenstrasse 2, 4, 4a	●	3	54	2 658	1 218	1960	01.11.1959	Propriété exclusive	5 976 000	8 028 000	279 185	1 562	0,56	277 623	
St-Gall, Goliathgasse 37 Magnihalden 17		1	23	1 440	646	1920/1949	01.11.2018	Propriété exclusive	9 842 000	9 798 000	184 193	5 216	2,83	178 977	
Winterthur, Ruhtalstrasse 12		1	40	2 178	1 768	1957	01.12.1956	Propriété exclusive	4 429 000	11 050 000	229 107	48 612	21,22	180 495	
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>		<b>20</b>	<b>856</b>	<b>37 804</b>	<b>23 476</b>				<b>174 945 749</b>	<b>215 802 000</b>	<b>4 969 746</b>	<b>186 700</b>	<b>3,76</b>	<b>4 783 046</b>	

<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction</b>															
Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique d'immeubles	Nombre	Total des objets loués	Total des surfaces louées	Surface	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théorique <sup>1</sup>	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements <sup>1</sup>		Produits bruts (Produit net des loyers) <sup>1</sup>	
Bâle, Schorenweg 20, 22, 30, 32		4	197	13 715	11 796	1961	01.03.1959	Propriété exclusive	51 357 000	83 487 000	975 890	105 223	10,78	870 667	
Brunnen, «Nova Brunnen», Baufeld B1–B4	●●	4	–	–	6 354	2024	10.02.2022	Propriété exclusive	52 949 000	52 730 000	–	–	–	–	
Dübendorf, Giessenplatz 7, 8 «GiessenLab»	●	1	–	–	2 222	2024	27.03.2014	Propriété exclusive	41 818 000	41 784 000	–	–	–	–	
Liestal, Bahnhofstrasse 3 / Rheinstrasse 3, 5 / Schützenstrasse 4, 6, 8, 10, 12		1	67	3 988	5 734	1800/1975	18.12.2019	Propriété exclusive	23 898 000	25 089 000	47 526	–	–	47 526	
Lugano-Massagno, Via Gen. Henri Guisan 13,15 / Via Ciusarella 5		2	63	3 135	2 983	1960	01.05.2018	Propriété exclusive	20 503 000	11 217 000	272 419	90 595	33,26	181 824	
Neuchâtel, Faubourg de l'Hôpital 33, 35, 37		3	81	4 317	4 356	1933	24.11.1942	Propriété exclusive	16 637 075	21 562 000	77 645	–	–	77 645	
Spreitenbach, Tivoli-Garten		1	–	–	11 293	2024	05.02.2020	Copropriété en droit de superficie <sup>4</sup>	113 264 000	113 747 000	–	–	–	–	
Winterthur, St. Gallerstrasse 82, 84		2	30	1 490	937	1937	01.10.1941	Propriété exclusive	4 556 000	7 121 000	–	–	–	–	
Zürich, Seefeldstrasse 26, 28, 32, 34	●	4	85	3 943	1 408	1940	01.10.1938	Propriété exclusive	7 015 000	40 030 000	470 560	–	–	470 560	
<b>Total terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction</b>		<b>22</b>	<b>523</b>	<b>30 588</b>	<b>47 083</b>				<b>331 997 075</b>	<b>396 767 000</b>	<b>1 844 040</b>	<b>195 818</b>	<b>10,62</b>	<b>1 648 222</b>	
<b>dont en droit de superficie</b>									<b>113 264 000</b>	<b>113 747 000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	

<b>Immeubles en droit de superficie</b>															
Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique d'immeubles	Nombre	Total des objets loués	Total des surfaces louées	Surface	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théorique <sup>1</sup>	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements <sup>1</sup>		Produits bruts (Produit net des loyers) <sup>1</sup>	
Oltan, Wilerweg 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94 / Speiserstrasse 5 «Wilerfeld»		1	–	–	11 260	Superficiaire	01.08.1958	Propriété exclusive	1 379 835	4 883 000	79 968	–	–	79 968	
Zürich, Rennweg 19		1	–	–	285	Superficiaire	01.03.1973	Propriété exclusive	2 808 000	14 340 000	162 924	–	–	162 924	
<b>Total Immeubles en droit de superficie</b>		<b>2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>11 545</b>				<b>4 187 835</b>	<b>19 223 000</b>	<b>242 892</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>242 892</b>	

<b>Total général</b>		<b>428</b>	<b>14 8</b>
----------------------	--	------------	-------------



# Notes

## concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2024

### **Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis**

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni remises à l'intérieur des Etats-Unis et de ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues, ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.

### **Note 2: Traitement fiscal en Alle- magne**

En tant que masse d'actifs, le fonds étranger n'est pas assujéti en Allemagne à l'impôt sur les sociétés et à la taxe professionnelle. Il est toutefois soumis en partie à l'impôt sur les sociétés au titre des revenus immobiliers nationaux, des revenus de participation nationaux et autres revenus nationaux au sens de l'impôt limité sur le revenu, à l'exception des gains réalisés lors de la vente de parts à des sociétés de capitaux. Le taux d'imposition est de 15%.

Les revenus des fonds d'investissement (revenus d'investissement) sont imposables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. En font partie les distributions du fonds, les montants forfaitaires anticipés ainsi que les gains réalisés lors de la vente de parts de fonds par les investisseurs.

Le Credit Suisse Real Estate Fund Siat est considéré comme un fonds immobilier effectuant – du point de vue allemand – tous ses investissements à l'étranger et bénéficie à ce titre d'une exonération fiscale partielle de 80%. Les revenus d'investissement sont donc exonérés d'impôt à hauteur de 80% pour les investisseurs.

La part des revenus d'investissement imposable est en général soumise à une retenue fiscale de 25% (majorée de la contribution de solidarité et, le cas échéant, de l'impôt ecclésiastique).

La retenue fiscale peut ne pas s'appliquer lorsque l'investisseur est fiscalement domicilié en Allemagne et qu'il peut présenter un certificat d'exonération, dans la mesure où les montants imposables n'excèdent pas 1 000 euros pour une déclaration individuelle ou 2 000 euros en cas de déclaration conjointe pour un couple.

Il en va de même sur présentation d'un certificat pour les personnes susceptibles de ne pas être imposées au titre de l'impôt sur le revenu («attestation de non-imposition»).

Si l'investisseur résident conserve ses parts dans un dépôt en Allemagne, la banque dépositaire, en tant que domicile de paiement, n'applique pas la retenue fiscale lorsqu'un certificat d'exonération certifié conforme ou une attestation de non-imposition délivrée par l'administration fiscale et valable pour une durée maximale de trois ans lui sont présentés avant l'échéance fixée pour la distribution. Dans ce cas, l'investisseur perçoit l'intégralité des dividendes distribués.

### **Remarques générales**

Les explications fiscales se basent sur la situation de droit connue actuellement. Elles s'adressent aux personnes qui sont soumises en Allemagne à une obligation fiscale illimitée au titre de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés. Il ne peut toutefois pas être garanti que l'évaluation fiscale ne sera pas modifiée par la législation, la jurisprudence ou des décrets de l'administration fiscale.

### **Note 3: Publication des surfaces vacantes**

Pour les rénovations complètes ou les repositionnements/revitalisations avec un volume d'investissement représentant plus de 15,0% de la valeur vénale avant rénovation complète ou repositionnement/revitalisation, l'immeuble est reclassé au début du congé donné aux locataires en terrain à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et en immeubles en construction. Au début du congé donné aux locataires, seuls les baux de location en cours sont portés au débit. Pour les surfaces dont les locataires ont reçu un congé et qui ne peuvent plus être louées suite à la rénovation, les loyers et les surfaces vacantes ne sont pas portés au débit. A partir du moment où il peut de nouveau être exploité, l'immeuble est reclassé en immeuble en portefeuille et les loyers ainsi que les surfaces vacantes sont portés au débit.

## Note 4: Reprise du Credit Suisse Funds AG par UBS Fund Management (Switzerland) AG

### Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» (ci-après le «fonds»)

#### I. Reprise du Credit Suisse Funds AG par UBS Fund Management (Switzerland) AG

Credit Suisse Funds AG, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire, annonce aux investisseurs du fonds la reprise planifiée de Credit Suisse Funds AG, Zurich, par UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle («reprise»).

La reprise intervient au moyen d'une fusion par absorption dans le sens de l'art. 3 al. 1 let. a LFus. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'avec la reprise, en vertu de la loi, tous les actifs et les passifs, et donc tous les droits et les obligations de Credit Suisse Funds AG sont transférés à UBS Fund Management (Switzerland) AG (art. 22 al. 1 LFus). L'inscription dans le registre du commerce est prévue pour le **30 avril 2024**.

Pour le **30 avril 2024**, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, reprend donc, avec l'approbation de la FINMA, la fonction de direction de fonds pour le fonds.

La banque dépositaire du fonds reste Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. La reprise n'affecte pas les délégations aux gestionnaires de fortune du fonds. La reprise n'entraîne pas de frais pour les investisseurs.

Dans le cadre de la reprise, il y aura aussi un changement de la société d'audit du fonds. La société d'audit actuelle, PricewaterhouseCoopers SA, Zurich, sera remplacée par Ernst & Young SA, Bâle, à partir du **1<sup>er</sup> juin 2024**.

#### II. Modifications du contrat de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire et sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier comme suit le contrat de fonds au **30 avril 2024**:

##### 1. § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune

###### Art. 2 (modification en gras):

«2. La direction du fonds est **UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle.**»

#### III. Modifications du prospectus

Le prospectus est adapté en conséquence.

Les modifications de la teneur, le prospectus auquel a été intégré le contrat de fonds, la feuille d'information de base ainsi que les derniers rapports semestriels et annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG jusqu'à l'inscription au registre du commerce de la fusion et à partir de cette dernière auprès d'UBS Fund Management (Switzerland) AG et de la banque dépositaire.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis en lien avec l'art. 35a al. 1 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC), les investisseurs sont informés que le contrôle et la constatation par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA de la conformité avec la loi des modifications apportées au contrat de fonds s'étend aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a – g OPC.

**CREDIT SUISSE** 

Fait partie du Groupe UBS

**Credit Suisse Funds AG**

Entité du groupe UBS  
Uetlibergstrasse 231  
CH-8045 Zurich

Tél. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

[credit-suisse.com/realstatefunds](https://credit-suisse.com/realstatefunds)