

**Real Estate Investment Management  
Emissions- und Kotierungsprospekt  
Credit Suisse Real Estate Fund Siat**

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

Ausgabe von Fondsanteilen  
gegen Bezugsrecht (September 2015)

Neue Emission 24. August bis 4. September 2015



---

## Credit Suisse Real Estate Fund Siat

### Emissions- und Kotierungsprospekt vom 13. August 2015

Fondsdomizil:	Schweiz
Fondsleitung:	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Depotbank:	Credit Suisse AG, Zürich
Vertrieb:	Schweiz und Liechtenstein

Dieser Emissions- und Kotierungsprospekt, inklusive Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie jede veröffentlichte Ergänzung oder Änderung zum Angebot (je ein «Zusatz zum Prospekt» und zusammen der «Prospekt»), ist die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund Siat (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds») sowie für die Kotierung sämtlicher Anteile des Fonds gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange AG (nachstehend die «SIX Swiss Exchange»). Der Prospekt wird am 10. September 2015 mit einem Zusatz zum Prospekt ergänzt, welcher die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile und die genaue Anzahl der an der SIX Swiss Exchange zu kotierenden Anteile bekannt gibt. Dieser und allfällige weitere Zusätze zum Prospekt bilden integrierende Bestandteile zum Prospekt und müssen zusammen mit diesem gelesen werden.

Potenzielle Anleger werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel «Risiken» sorgfältig durchzulesen.

#### Inhaltsverzeichnis

Das Angebot .....	5
Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund Siat .....	9
Informationen über die Fondsleitung .....	15
Informationen über die Depotbank .....	17
Informationen über Dritte .....	18
Risiken .....	19
Portfolioveränderungen vom 1. April 2015 bis zum 10. August 2015, Immobilien Gesellschaften des Fonds .....	23
Entwicklung laufendes Geschäftsjahr 2014/15 und Ausblick .....	24
Index zur finanziellen Berichterstattung .....	29
Weitere Informationen .....	66
Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag .....	67



---

## Das Angebot

### Rechtsgrundlage

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund Siat hat am 27. Juli 2015 die Emission von

**maximal 1'583'856 Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund Siat beschlossen.**

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 12'670'849 auf maximal 14'254'705 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag verändert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den folgenden Bedingungen angeboten.

### Bezugsfrist

24. August 2015 bis 4. September 2015, 12.00 Uhr.

Später eingereichte Ausübungserklärungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung (siehe nachstehend «Bezugsrechtshandel»). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

### Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Acht (8) bisherige Anteile berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

### Ausgabepreis

**CHF 151.00 netto je neuen Anteil.**

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er basiert auf einem Inventarwert per 31. März 2015 von CHF 135.00 je Anteil und schliesst Wertveränderungen der Liegenschaften, den Einkauf in den laufenden Ertrag (d.h. für die Periode vom 1. Oktober 2014 bis zum 11. September 2015), eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger im In- und Ausland von 2,50% sowie die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens (namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, im Umfang von CHF 4.01 pro Anteil ein.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten im Hinblick auf die Ausgabe von neuen Anteilen per 11. September 2015 geschätzt bzw. überprüft. Diese Schätzungen bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises.

### Teilrückerstattung der Ausgabekommission

Sofern ein Anleger mindestens 26'490 neue Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund Siat bezieht, kann bei der Fondsleitung eine Teilrückerstattung der Ausgabekommission von CHF 1.07 je Anteil beantragt werden.

---

Voraussetzung für die Teilrückerstattung der Ausgabekommission gemäss vorliegendem Abschnitt ist zusätzlich, dass der Anleger die Anteile auf eigene Rechnung erwirbt und als Endanleger offen gelegt wird. Die Teilrückerstattung ist vom entsprechenden Anleger mittels speziellem Antragsformular direkt bei der Fondsleitung (Credit Suisse Funds AG, Real Estate Fund Management SGFC 31, Postfach, 8070 Zürich) bis am 17. September 2015 schriftlich zu beantragen. Das entsprechende Antragsformular kann unter [www.credit-suisse.com/ch/realestate](http://www.credit-suisse.com/ch/realestate) heruntergeladen werden. Die Fondsleitung entscheidet über die Gewährung der Teilrückerstattung. Sie behält sich vor, zwecks Überprüfung der gemeldeten Angaben vom Anleger eine schriftliche Bestätigung der Prüfgesellschaft des Anlegers einzufordern.

**Zuteilung Bezugsrechte**

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 21. August 2015 (nach Handelsschluss); ab 24. August 2015 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

**Bezugsrechtshandel**

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 24. August 2015 bis 1. September 2015 an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

**Ausübung des Bezugsrechts**

Anlegern, die ihre Anteile bei einer Bank im offenen Depot verwahren, werden die Bezugsrechte durch die Depotbank eingebucht, wobei jedem bisherigen Anteil ein Bezugsrecht zugeteilt wird. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.

Bei Anlegern, die ihre Anteile bei sich zu Hause oder in einem Banksafe aufbewahren, erfolgt die Ausübung der Bezugsrechte durch Einreichung des Coupons Nr. 17 ab den bisherigen Anteilen bei ihrer Hausbank (siehe nachstehend «Verurkundung / Verwahrung»).

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

**Liberierung**

11. September 2015

**Lieferung**

Die Anteile können über SIX SIS AG geliefert werden.

**Kotierung /  
Handel der Anteile**

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange ist auf den 11. September 2015 beantragt und bewilligt worden. Die bisherigen Anteile sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Handelswährung ist der Schweizerfranken (CHF).

---

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile und die genaue Anzahl der zu kotierenden Anteile werden (i) nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben und (ii) im Zusatz zum Prospekt enthalten sein.

**Verurkundung / Verwahrung**

Die neuen Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheins zu verlangen. Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilscheine sind bis zum 15. September 2015 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile umgetauscht zu werden. Soweit nach dem 15. September 2015 noch physische Inhaberanteile bestehen, erfolgt eine zwangsweise Rücknahme (siehe Fondsvertrag § 5).

Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

**Ausschüttungen**

Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab 1. Oktober 2014 für das volle Geschäftsjahr 2014/15 (siehe «Verwendung des Erfolgs» hinten unter «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund Siat»).

**Verwendung des Emissionserlöses**

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.

**Valorenummern / ISIN / Tickersymbol**

Anteile Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Valorenummer: 1 291 370

ISIN: CH001 291 370 0

Tickersymbol: SIAT

Bezugsrecht

Valorenummer: 29 091 248

ISIN: CH029 091 248 1

Tickersymbol: SIAT1

**Verkaufsrestriktionen**

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund Siat im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen und juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder die Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

Für das Fürstentum Liechtenstein liegt eine Vertriebsbewilligung vor.

Anteile des Fonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile des Fonds 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 Acts von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

---

**Force Majeure**

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission von neuen Anteilen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

**Terminübersicht**

Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte	21. August 2015 (nach Handelsschluss)
Bezugsrechtsabgang (Ex Coupon Nr. 17)	24. August 2015
Beginn der Bezugsfrist	24. August 2015
Beginn des Bezugsrechtshandels	24. August 2015
Ende des Bezugsrechtshandels	1. September 2015
Ende der Bezugsfrist	4. September 2015, 12.00 Uhr
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile und der genauen Anzahl zu kotierender Anteile	9. September 2015
Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile	11. September 2015
Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange	11. September 2015



---

## Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund Siat

### **Allgemeine Angaben zum Fonds**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006.

Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank erstmals am 10. September 1956 aufgelegt. Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat als übernehmender Immobilienfonds wurde per 1. Oktober 2001 mit den beiden übertragenden Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat 63 und Credit Suisse Real Estate Fund Swissimmobil Serie D vereinigt, indem sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Letzteren auf den Credit Suisse Real Estate Fund Siat übertragen wurden. Der derzeit gültige Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank erstellt und am 13. Juli 2015 von der FINMA bewilligt.

Der aktuelle Fondsvertrag ist noch nicht an die im Jahre 2013 revidierten Bestimmungen des KAG und den neuen Musterfondsvertrag der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA angepasst worden. Die Fondsleitung wird per Ende August 2015 den an das KAG und den neuen Musterfondsvertrag der SFAMA angepassten Fondsvertrag der FINMA zur Genehmigung einreichen (siehe hinten «Fondsvertragsänderungen in Bezug auf das 2013 geänderte Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG)»).

Der Fonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Anteile am Fonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Die Rechtsbeziehung zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung und Depotbank andererseits werden durch den Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geregelt.

### **Anlegerkreis**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat steht privaten wie institutionellen Anlegern offen (bezüglich Einschränkungen siehe «Verkaufsrückstellungen»).

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Erfolg des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 2).

### **Profil des typischen Anlegers**

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des Börsenkurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

---

**Anlagepolitik**

Das Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge.

Beim Credit Suisse Real Estate Fund Siat handelt es sich um einen Immobilienfonds, der in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz investiert. Als Immobilienwerte gelten Grundstücke einschliesslich Zugehör sowie Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Miteigentum an Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann (siehe Fondsvertrag §§ 7–15 für detaillierte Angaben zu den Anlagevorschriften, zur Anlagepolitik und zu den Anlagebeschränkungen).

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat hält Immobilien in indirektem Grundbesitz (siehe hinten «Immobilien des Fonds»).

**Fondsvolumen**

Das Nettofondsvermögen betrug:

per 31. März 2015: CHF 1'710,6 Mio.

per 30. September 2014: CHF 1'741,6 Mio.

per 30. September 2013: CHF 1'725,9 Mio.

per 30. September 2012: CHF 1'697,9 Mio.

**Verkehrswert der Liegenschaften**

Der Verkehrswert der Liegenschaften betrug:

per 31. März 2015: CHF 2'458,0 Mio.

per 30. September 2014: CHF 2'440,6 Mio.

per 30. September 2013: CHF 2'330,4 Mio.

per 30. September 2012: CHF 2'237,6 Mio.

Im Hinblick auf die Ausgabe von Anteilen wurden die Liegenschaften neu geschätzt bzw. überprüft. Per 11. September 2015 beträgt der Verkehrswert der Liegenschaften CHF 2'648,2 Mio.

---

**Weitere Kennzahlen**

<b>Halbjahres- bzw. Jahresabschluss per</b>	<b>31.3.2015</b>	<b>30.9.2014</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>30.9.2012</b>
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung) in CHF	135.00	137.45	136.21	134.00
Agio	45,19%	24,99%	21,06%	28,36%
Schlusskurs in CHF	196.00	171.80	164.90	172.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	199.90	176.50	175.80	184.90
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	172.00	156.20	155.20	159.60
Ausschüttung pro Anteil in CHF	n/a	5.40	5.40	5.40
Ausschüttungsrendite	n/a	3,14%	3,27%	3,14%
Ausschüttungsquote	n/a	87,61%	91,38%	91,28%
Performance	17,54% <sup>1)</sup>	7,65%	-1,10%	5,25%
Anlagerendite	2,20% <sup>1)</sup>	5,04%	5,88%	6,60%
Fremdfinanzierungsquote nach Verkehrswerten	22,72%	20,29%	17,40%	15,83%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,19% <sup>1)</sup>	4,38%	5,88%	6,45%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74,84%	76,65%	75,60%	76,08%
Fondbetriebsaufwand- quote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,73%	0,73%	0,75%	0,76%
Fondbetriebsaufwand- quote NAV (TER <sub>REF</sub> NAV)	1,04%	1,03%	1,02%	1,02%
Mietzinsausfallquote	3,52%	3,34%	2,97%	2,57%

<sup>1)</sup> Berechnung für sechs Monate (1.10.2014 – 31.3.2015)

**Fondsdomizil**

Schweiz

**Fondsleitung**

Credit Suisse Funds AG, Zürich

**Depotbank**

Credit Suisse AG, Zürich

**Vergütungen**

Die Vergütungen und der Auslagenersatz von Fondsleitung und/oder Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland richten sich nach dem Fondsvertrag (siehe §§ 18 f.).

**Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Oktober bis zum 30. September.

**Verwendung des Erfolgs**

Der Nettoertrag des Fonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vorsehen.

Bis zu 30% des Nettoertrags können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettofondsvermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden (siehe § 22 des Fondsvertrages).

---

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

**Relevante Steuervorschriften** **Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Potenzielle Anleger sollten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen. Der vorliegende Prospekt vermag eine individuelle Steuerberatung nicht zu ersetzen.**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat hält Liegenschaften über die von ihm gehaltenen Immobiliengesellschaften und nicht im Direktbesitz.

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Gewinn- und Kapitalsteuern werden nicht vom Fonds, sondern von den vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften entrichtet. Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens). Die vom Immobilienfonds aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten (z.B. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann vom Fonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Immobilienfonds unterliegen. Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung, respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Der Fonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

FATCA:

Der Fonds ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» gemeldet.

---

Abgeltende Quellensteuer:

Dieser Immobilienfonds kann für die abgeltende Quellensteuer im Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland und in der Republik Österreich nicht transparent sein, d.h. die Erhebung der abgeltenden Quellensteuer basiert nicht auf den konkreten Steuerfaktoren des Immobilienfonds (Fonds-Reporting), sondern wird aufgrund einer Ersatzbemessung erfolgen.

EU-Zinsbesteuerung:

Die ausgeschütteten Erträge und/oder der beim Verkauf bzw. der Rückgabe realisierte Zins unterliegen in der Schweiz nicht der europäischen Zinsbesteuerung.

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland ist anzumerken, dass die in § 5 Abs. 1 Nummern 1 und 2 des deutschen Investmentsteuergesetzes (InvStG) genannten Angaben im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und eine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht als «transparent». Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

**Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

#### **Ausgabe und Rücknahme von Anteilen**

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 1).

Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5).

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, falls der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5 und § 17 Ziff. 2). Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5). Unter bestimmten ausserordentlichen Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages). Der Rücknahmepreis wird gemäss § 17 (mit weiteren Verweisen) des Fondsvertrages berechnet und auf einen (1) Franken gerundet.

---

**Handel**

Die Fondsleitung stellt über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.

Der Depotbank dürfen Indikationen über den Inventarwert bzw. über die Entwicklung des Fondsvermögens oder ähnliche Informationen von der Fondsleitung nur weitergegeben werden, sofern diese Angaben dem Anleger ebenfalls zur Verfügung stehen.

**Bekanntmachungen**

Publikationsorgane sind das Schweizerische Handelsamtsblatt sowie die Neue Zürcher Zeitung und das Liechtensteiner Vaterland. Mitteilungen an die Anleger, insbesondere betreffend Änderungen des Fondsvertrages, den Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank sowie die Auflösung des Immobilienfonds erfolgen durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie in der Neuen Zürcher Zeitung und im Liechtensteiner Vaterland (Ziff. 5.4 des Verkaufsprospekts sowie § 23 des Fondsvertrages).

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Neuen Zürcher Zeitung. Die Kurse werden täglich publiziert. Mindestens zweimal pro Monat erfolgt eine Veröffentlichung der Preise im Liechtensteiner Vaterland. Zusätzlich publiziert die Fondsleitung die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet.

Die Fondsleitung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres einen geprüften Jahresbericht sowie innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres einen ungeprüften Halbjahresbericht (siehe § 20 des Fondsvertrages).

**Weitere Angaben zum Fonds**

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsträgern kostenlos bezogen werden. Für weitere, ausführlichere Angaben zum Credit Suisse Real Estate Fund Siat wird auf den geltenden Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag in der Beilage dieses Emissions- und Kotierungsprospekts verwiesen.

**Fondsvertragsänderungen in Bezug auf das 2013 geänderte Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG)**

Der vorliegende Emissions- und Kotierungsprospekt enthält in der Beilage den Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag. Die Fondsleitung wird per Ende August 2015 den an das 2013 revidierte KAG und den neuen Musterfondsvertrag der SFAMA angepassten Fondsvertrag der FINMA zur Genehmigung einreichen. Dieser Emissions- und Kotierungsprospekt basiert auf dem bisherigen Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der am 13. Juli 2015 von der FINMA bewilligt wurde.

---

## Informationen über die Fondsleitung

### Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich. Seit ihrer Gründung als Aktiengesellschaft im Jahre 1984 ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich ausschliesslich im Fondsgeschäft tätig. Die Höhe des Aktienkapitals beträgt CHF 7 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Credit Suisse Funds AG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 30. Juni 2015 insgesamt 220 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilfonds), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 155'639 Mio. belief.

Die Fondsleitung Credit Suisse Funds AG ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant FFI» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» gemeldet.

### Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Dr. Thomas Schmuckli, Präsident

Luca Diener, Vizepräsident, Managing Director, Credit Suisse AG

Maurizio Pedrini, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse AG

Petra Reinhard Keller, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse AG

Jürg Roth, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse AG

Christian Schärer, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse AG

Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied

### Real Estate Ausschuss

Der Real Estate Ausschuss des Verwaltungsrates der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Dr. Thomas Schmuckli, Vorsitzender

Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse AG

Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse AG

Dr. Christoph Zaborowski

### Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Thomas Schärer, CEO

Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions

Michael Bünzli, Mitglied, Legal Counsel

Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management

Tim Gutzmer, Mitglied, Fund Services

Hans-Christoph Nickl, Mitglied, COO

Thomas Vonaesch, Mitglied, Real Estate Fund Management

Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance

---

**Gerichts-, Schieds- und  
Administrativverfahren**

Es liegen keine Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den Credit Suisse Real Estate Fund Siat betreffen.

**Beratung betreffend  
Anlageentscheide**

Die Fondsleitung hat die Credit Suisse AG in Zürich beauftragt, sie als Anlageberaterin bei der Investition der Fondsaktiven zu unterstützen.

Die Credit Suisse AG ist ein weltweit tätiges Finanzdienstleistungsunternehmen, das Kunden im Bereich Private & Retail Banking, Corporate & Investment Banking sowie Asset Management berät. Sie zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in den Bereichen institutionelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung aus.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Credit Suisse Funds AG und der Credit Suisse AG abgeschlossener Vertrag.

**Delegation weiterer  
Teilaufgaben**

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG delegiert:

- Credit Suisse AG, Schweiz: Teilaufgaben in den Bereichen Rechts- und Steuerberatung, Finanzwesen der Fondsleitung, Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Real Estate Portfolio Management und Administration, Facility Management, Personalwesen, Management Information System MIS, Projekt- und Benutzersupport für das Funds Accounting, Risk Management und Investment Guideline Monitoring.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen: Teilaufgaben in den Bereichen Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, KIID-Produktion, dem Erstellen von Reportings sowie weitere Supportaufgaben im Bereich des Riskmanagements.

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

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



---

## Informationen über die Depotbank

### **Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung**

Depotbank ist die Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im Jahre 1856 unter dem Namen Schweizerische Kreditanstalt in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse AG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG, Zürich.

### **Haupttätigkeit**

Die Credit Suisse AG ist eine im Asset Management, Investment Banking und Private Banking international tätige Universalbank.

### **Aufbewahrung des Fondsvermögens**

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt.

Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «participating foreign financial institution (pFFI)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» sowie Section 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

---

## Informationen über Dritte

<b>Zahlstellen</b>	<p>Zahlstelle in der Schweiz ist Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.</p> <p>Vertreterin und Zahlstelle im Fürstentum Liechtenstein ist die LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.</p>
<b>Vertriebsträger</b>	<p>Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz</p> <p>und</p> <p>LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.</p> <p>Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 einzusetzen.</p>
<b>Prüfgesellschaft</b>	<p>KPMG AG, Zürich</p>
<b>Schätzungsexperten</b>	<p>Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert aller Grundstücke, die zum Immobilienfonds gehören, durch die unabhängigen Schätzungsexperten überprüfen.</p> <p>Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden ständigen und unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:</p> <p>Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest &amp; Partner AG, Zürich</p> <p>Urs Hauri, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Solothurn</p> <p>Thomas Pfenninger, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Geroldswil</p> <p>Reto Stiefel, dipl. Architekt ETH, Wüest &amp; Partner AG, Zürich</p>

---

## Risiken

### **Investitionsrisiken**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Credit Suisse Real Estate Fund Siat in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.

### **Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei Wohn- und/oder Geschäftsliegenschaften führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage. Auch können negative Entwicklungen im Ausland zu einem negativen Börsenumfeld führen, das sich auch auf die SIX Swiss Exchange und damit die Kurse der Anteile niederschlägt.

### **Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts**

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen, obschon insbesondere die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften u.a. von der Entwicklung der Konjunktur abhängt. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Teilweise bestehen Überkapazitäten bei Büroflächen. Es ist damit zu rechnen, dass das Angebot bei Geschäftsliegenschaften weiter zunehmen wird und es ist nicht auszuschliessen, dass es auch in den für den Immobilienfonds wichtigen Städten (siehe «Inventar der Liegenschaften») zu weiteren Überkapazitäten, mit entsprechendem Druck auf die Preise, kommen könnte. Dies könnte auch negative Auswirkungen für den Immobilienfonds haben. Bei Wohnliegenschaften in grösseren Stadtgebieten ist die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin vorhanden und könnte sich tendenziell noch verschärfen. Dagegen bestehen in kleineren Städten, in den städtischen Agglomerationen und in den peripheren Gebieten der Schweiz bereits seit einiger Zeit Überkapazitäten und die Marktliquidität in peripheren Gebieten dürfte eher zunehmen. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich erfolgen kann.

---

<b>Beschränkte Liquidität</b>	Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich speziell bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.
<b>Zinsentwicklung</b>	Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Schuldenbelastung im Durchschnitt aller Grundstücke einen Drittel der Verkehrswerte nicht übersteigen (siehe Fondsvertrag § 14 Ziff. 2).
<b>Bewertung der Immobilien</b>	<p>Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufes richtet.</p> <p>Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben. Auch wenn hauptsächlich längerfristige Mietverträge im Geschäftsimmobiliensbereich abgeschlossen worden sind, existieren keine garantierten Mietzinseinnahmen oder die Gewissheit, auslaufende Verträge mindestens zu den gleichen Bedingungen erneuern zu können.</p>
<b>Erstellen von Bauten, Bauprojekte</b>	Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum notwendig machen und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.
<b>Umweltrisiken</b>	Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften und Projekte beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, es wird mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.
<b>Wettbewerb</b>	Die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsimmobiliens (Stichworte: Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements), könnten zu einem verstärkten Wettbewerb und einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

---

---

	<p>Auch die bilateralen Verträge der Schweiz mit der Europäischen Union («EU») oder ein allfälliger Beitritt der Schweiz zur EU könnten aufgrund der damit einhergehenden Öffnung des Arbeitsmarktes sowie der möglichen teilweisen oder vollständigen Öffnung des schweizerischen Immobilienmarkts für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage führen. Aus heutiger Sicht müssen die möglichen Auswirkungen einer Öffnung des schweizerischen Arbeits- und Immobilienmarkts auf den Wert in der Schweiz gelegener Immobilien als ungewiss bezeichnet werden.</p>
<p><b>Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften</b></p>	<p>Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.</p>
<p><b>Mögliche Interessenkonflikte</b></p>	<p>Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte delegiert hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den Credit Suisse Real Estate Fund Siat, sondern auch für andere Immobilienfonds der Credit Suisse Group AG.</p>
<p><b>Verträge mit Nahestehenden</b></p>	<p>Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds &amp; Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008 (Stand 20. April 2015)).</p>
<p><b>Risiken aufgrund der «best effort»-Emission</b></p>	<p>Die Emission wird kommissionsweise («best effort» basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 24. August 2015 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Swiss Funds &amp; Asset Management Association SFAMA zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010 (Stand 1. Juli 2013)) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.</p>
<p><b>Preisbildung</b></p>	<p>Obwohl die Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund Siat an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden; auch bei einem Immobilienfonds wie dem Credit Suisse Real Estate Fund Siat ist eine Prämie oder ein Discount auf dem Inventar-</p>

---

---

wert möglich. Grössere Preisveränderungen sind jederzeit möglich, insbesondere auch im Falle einer Verschiebung oder Nichtdurchführung dieser Emission.

Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen (siehe § 5 Ziff. 5 in Verbindung mit § 17 des Fondsvertrages) verpflichtet.

**Bisherige Wertentwicklung**

Eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft.

---

## Portfolioveränderungen vom 1. April 2015 bis 10. August 2015, Immobiliengesellschaften des Fonds

### Portfolioveränderungen vom 1. April 2015 bis 10. August 2015

Während dieser Zeitspanne wurden folgende Liegenschaften gekauft oder verkauft.

<b>Käufe</b>	<b>Gebäudeart</b>	<b>GB-Nr.</b>	<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>
Zug, Grafenauweg 2	Arrondierung	4393	3'107

<b>Verkäufe</b>	<b>Gebäudeart</b>	<b>GB-Nr.</b>	<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>
Keine			

### Immobiliengesellschaften des Fonds

SIAT «Aargau» Immobilien AG, Aarau  
SIAT «BE» Immobilien AG, Bern  
SIAT «BL» Immobilien AG, Pratteln  
SIAT «BS» Immobilien AG, Basel  
SIAT «FR» Immobilien AG, Romont  
SIAT «GE» Immobilien AG, Genf  
SIAT «LU» Immobilien AG, Luzern  
SIAT «NE» Immobilien AG, Neuenburg  
SIAT «SG» Immobilien AG, St. Gallen  
SIAT «SH» Immobilien AG, Schaffhausen  
SIAT «SO» Immobilien AG, Olten  
SIAT «TI» Immobiliare SA, Lugano  
SIAT «VD» Immobilien AG, Lausanne  
SIAT «ZG» Immobilien AG, Zug  
SIAT «ZH» Immobilien AG, Zürich

Das Aktienkapital sämtlicher Immobiliengesellschaften gehört zu 100% dem Credit Suisse Real Estate Fund Siat.

---

## Entwicklung laufendes Geschäftsjahr 2014/15 und Ausblick

### Makroökonomische Rahmenbedingungen

Die Schweizer Volkswirtschaft zeigte 2014 ein weiteres gutes Jahr. Im letzten Jahr ist die Schweizer Wirtschaft real um 2% gewachsen und das Wachstum hat sich gegen Jahresende sogar beschleunigt. Zudem war die wirtschaftliche Entwicklung breiter abgestützt als in den Vorjahren – das Wachstum der Binnenwirtschaft hat sich weiter verlangsamt, dafür konnte die Exportwirtschaft stärker zulegen. Dies lag auch an dem verbesserten Konjunkturklima in Europa. Die Eurozone wuchs 2014 real mit 0,9% wieder positiv, nachdem die wirtschaftliche Entwicklung im Vorjahr rückläufig war. Die britische Volkswirtschaft befand sich 2014 mit einer Wachstumsrate von 2,6% wieder auf einem robusten Erholungskurs.

Aufgrund der Aufhebung des Mindestwechsellkurses zum Euro Mitte Januar 2015 durch die Schweizerische Nationalbank und der darauf folgenden schockartigen Aufwertung des Schweizer Frankens steht jedoch die Schweiz konjunkturell vor einem schwierigen Jahr, welches von verschiedenen Unsicherheiten geprägt ist. Die Wirtschaftsleistung war im ersten Quartal rückläufig und die meisten Konjunkturindikatoren haben sich seit Jahresanfang dementsprechend eingetrübt.

Die Ökonomen der Credit Suisse erwarten für 2015 lediglich noch ein reales Wachstum des Schweizer Bruttoinlandprodukts von 0,8%, insbesondere aufgrund des erwarteten Rückgangs der Exportdynamik. Die Konsum- und Investitionsaktivität dürfte dagegen weiterhin robust bleiben. In der Prognose wird ein leichter Anstieg der Arbeitslosigkeit erwartet. Daneben können auch regulatorische Faktoren wie die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative oder die Unternehmenssteuerreform III das Investitionsverhalten der Schweizer Unternehmen beeinflussen. Die Konsumentenpreise dürften sich dagegen relativ deutlich zurückbilden mit einem geschätzten Rückgang von 1,3% für das Jahr 2015.

Ein Grund, dass die Schweizer Wirtschaft nicht in eine Rezession zurückfallen dürfte, liegt auch an den verbesserten Aussichten für die Weltwirtschaft. Der tiefere Ölpreis, der Anstieg des US-Dollars sowie ein erneut gesunkenes Zinsniveau haben die Grundlagen für eine nachhaltige Erholung der Weltwirtschaft gelegt. Profitieren dürften zunächst die Industrieländer, allen voran die Eurozone, die weiterhin einen starken Rückgang der Zinssätze verzeichnete im Umfeld des aggressiven QE-Programms durch die EZB.

### Wohnungsmarkt

Nach einer bemerkenswert langen Boomphase präsentiert sich der Schweizer Wohnungsmarkt gegenwärtig stabil, wobei deutliche regionale und segmentspezifische Unterschiede auszumachen sind. Trotz der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative dürfte sich die Nettoimmigration 2015 nur leicht abschwächen. Angebotsseitig fällt vor allem die starke Neubautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment auf, wobei diesbezüglich der Zenit überschritten sein dürfte.

Im Mietwohnungsmarkt nimmt die Kluft zwischen den Mietpreisen von bestehenden Mietverhältnissen und jenen von neu abgeschlossenen Mietverträgen weiter zu. Die Bestandesmieten bewegen sich



---

infolge des unveränderten Referenzzinssatzes auf dem Vorjahresniveau. Im Gegensatz dazu haben die Preise der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen auch im letzten Jahr um knapp 2,0% zugelegt. Vor allem in den ehemals dynamischsten Regionen ist allerdings eine Marktberuhigung festzustellen. Während die Preissteigerungen zum Beispiel im Kanton Zürich deutlich nachgelassen haben, wurden in der Region Genfersee und im Kanton Wallis über die letzten zwölf Monate sogar rückläufige Wohnungsmieten beobachtet.

Trotz der starken Neubautätigkeit bewegt sich die Zahl der inserierten Mietwohnungen nur leicht über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Es zeigt sich, dass die angebotenen Wohnungen und deren Preis-Leistungsverhältnis am Markt generell gut aufgenommen werden. Eine längere Absorptionszeit ist einzig bei Mietwohnungen an hochpreisigen Standorten auszumachen.

Im Eigentumswohnungsmarkt werden hingegen deutliche Anzeichen einer Marktsättigung erkennbar – zumindest an gewissen Standorten und in spezifischen Preisklassen. Während bei den Handänderungspreisen in vielen Regionen noch Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr zu beobachten sind, liegen die Angebotspreise in mehr als der Hälfte der Gemeinden unter dem Vorjahresniveau. Die Verlagerung der Marktmacht zu den Nachfragern wird durch die aktuelle Marktliquidität zusätzlich untermauert. Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2013 hat sich die Zahl der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen um 16,0% erhöht, dabei fand die stärkste Angebotsausdehnung in Gemeinden mit überdurchschnittlichen Preisniveaus statt.

#### *Ausblick Wohnungsmarkt*

Die Pipeline mit baubewilligten oder sich im Bau befindlichen Mehrfamilienhäusern ist weiterhin gut gefüllt. Entsprechend ist vorerst nicht von einem Rückgang des hohen Wohnungsangebots auszugehen. Auch die Einführung der Negativzinsen durch die SNB sollte tendenziell dazu führen, dass weitere Wohnbauentwicklungen projektiert werden. Bei den bestehenden Mietverhältnissen dürften die Mietpreise in den nächsten Monaten tendenziell stagnieren bzw. sogar noch weiter sinken. Bei den neu inserierten Mietwohnungen rechnet Wüest & Partner mit einem weiteren Abflachen der Preisanstiege. Die eingeführten Negativzinsen haben dagegen zu einer höheren Investorennachfrage und zu weiteren Preissteigerungen von Investmentliegenschaften geführt.

Das Interesse an Eigentumswohnungen dürfte infolge der verlängerten Tiefzinsphase hoch bleiben, aufgrund der regen Neubautätigkeit erscheint der Markt jedoch inzwischen gesättigt. Bis Ende 2015 geht Wüest & Partner gesamtschweizerisch von stabilen Preisen aus. Die sich abzeichnende sanfte Landung dürfte allerdings kleinräumig sowie bei hochpreisigen Objekten von stärkeren Preisabschlägen begleitet sein. Grossräumig werden vor allem in der Westschweiz und der Genferseeregion sinkende Preise erwartet. Die stärksten Preisanstiege dürften in den Regionen Innerschweiz, Ostschweiz und Nordwestschweiz zu beobachten sein.

---

## Geschäftsflächenmarkt

Der Schweizer Geschäftsflächenmarkt befindet sich in einem Ungleichgewicht. Während die Nachfrageindikatoren immer noch intakt sind, ist ein regelrechter Bauboom während der letzten Jahre für ein strukturelles Überangebot verantwortlich.

Im Zuge der regen Neubautätigkeit hat der Druck auf bestehende Büroflächen zugenommen. Die Vermietung von qualitativ minderwertigen Liegenschaften ist deutlich schwieriger geworden bzw. häufig nur noch mit erheblichen Preiseinbussen oder Zugeständnissen von Seiten der Vermieter möglich. Sowohl bei den neu abgeschlossenen Mietverträgen als auch bei den angebotenen Büroflächen sind in jüngster Vergangenheit Preisrückgänge auszumachen. Am auffälligsten sind die Mietpreiskorrekturen nach unten in den beiden Grosszentren Zürich und allen voran Genf.

Infolge des Bevölkerungswachstums und der gestiegenen Konsumausgaben verzeichneten die Schweizer Detailhandelsumsätze 2014 real einen Anstieg von 1% gegenüber dem Vorjahr. Die grundsätzlich positive Entwicklung kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich der Detailhandel in einem Strukturwandel befindet und nun durch die Frankenstärke weiter unter Druck gerät. Die weiter wachsende Bedeutung des Onlinehandels sowie neue Verkaufsprozesse wie Automaten oder Self-Checkouts führen zu einer veränderten Nachfrage nach Verkaufsflächen. Seit dem zweiten Halbjahr 2013 haben sich die Mieten der angebotenen Verkaufsflächen deutlich schwächer entwickelt als in den Vorjahren, deutliche Preisrückgänge waren in den Grossregionen Zürich und Genf zu beobachten. Dies trifft nicht nur auf B- und C-Lagen zu, auch an den Toplagen war ein Rückgang der Mieten zu verzeichnen.

### *Ausblick Geschäftsflächenmarkt*

Die substanzielle Abflachung des bewilligten Neubauvolumens an Büroflächen vermag noch nicht zu einer Entspannung auf dem Büroflächenmarkt führen. Vielmehr dürfte sich das ohnehin schon anspruchsvolle Marktumfeld akzentuieren, da die wirtschaftliche Abschwächung zu einer schwächeren Nachfrage nach Mietflächen führt. Wüest & Partner geht von sinkenden Büroflächenpreisen von 3,2% für 2015 aus. In der Stadt Zürich sowie in der Region Genfersee dürften die Mieten um 4 bis 5% sinken.

Auch der Verkaufsflächenmarkt bleibt anspruchsvoll. Der wachsende Anteil des Onlinehandels und ein anhaltender Konkurrenzkampf dürften zu weiter sinkenden Flächenumsätzen führen. Grenznahe Regionen werden im aktuellen Umfeld der Frankenstärke durch den Einkaufstourismus im Ausland noch stärker herausgefordert. Entsprechend rar bleiben die Potenziale für Mietpreiserhöhungen, nur Flächen an exzellenten Passantenlagen werden nach wie vor stark nachgefragt. Insgesamt rechnet Wüest & Partner für 2015 mit einem Rückgang der Verkaufsflächenmieten von 1,3%.

Die Situation der Negativzinsen führt aber weiterhin zu einer hohen Nachfrage nach kommerziellen Immobilieninvestitionen. Dies dürfte weiterhin dazu führen, dass die Transaktionspreise und Bewertungen trotz der Abschwächung der Fundamentaldaten weiter gestützt werden.

---

## Baumarkt

Nach einer Dekade, die durch stetig steigende Hochbauinvestitionen gekennzeichnet war, dürfte das Jahr 2014 einen Kulminationspunkt markieren. Wüest & Partner geht davon aus, dass die Hochbauinvestitionen bis Ende 2014 die Marke von 49 Milliarden Franken überschreiten werden. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber 2013 um 3,1% – trotz Kapazitätsengpässen, Mangel an qualifizierten Arbeitskräften und anhaltendem Preiskampf im Baugewerbe. Der massgebliche Treiber bleibt das Neubauvolumen der Mehrfamilienhäuser.

Anders präsentiert sich aktuell die Lage im Segment der Geschäftsgebäude. Nach einem vorläufigen Höhepunkt der Bautätigkeit im Jahr 2012 hat sich die Neubautätigkeit infolge der moderaten Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen und der bereits bestehenden Überkapazitäten rückläufig entwickelt.

Beim baubewilligten Neubauvolumen zeichnet sich derzeit ein Rückgang ab. Für das Jahr 2015 erwartet Wüest & Partner eine leichte Abnahme des Hochbauvolumens um 0,6% auf 48,8 Milliarden Franken. Weiter deutlich zunehmen dürften die Investitionen in «übrige Hochbauten» – wie z. B. Infrastrukturbauten. Bei den Mehrfamilienhäusern dürften die Umbauinvestitionen leicht zunehmen, während bei den Neubauten ein vorsichtigeres Agieren der Investoren erwartet wird. Mit einem Minus von rund 7,0% dürften sich sowohl die Neubaus als auch Umbauinvestitionen in Geschäftsflächen klar rückläufig entwickeln.

---

---

## **Index zur finanziellen Berichterstattung**

Vermögensrechnung per 31. März 2015 (ungeprüft)

Erfolgsrechnung 2014/15 – abgeschlossen per 31. März 2015 (ungeprüft)

Inventar der Liegenschaften per 31. März 2015

Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2015

Vermögensrechnung per 30. September 2014 (geprüft)

Erfolgsrechnung 2013/14 – abgeschlossen per 30. September 2014 (geprüft)

Inventar der Liegenschaften per 30. September 2014

Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2014

Bewertungsbericht per 30. September 2014

Bericht der Prüfgesellschaft per 30. September 2014

## Vermögensrechnung per 31. März 2015

	31.3.2015	30.9.2014
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	394 540	198 701
Grundstücke		
– Wohnbauten	1 498 712 000	1 508 508 000
<i>davon im Baurecht</i>	<i>16 610 000</i>	<i>16 610 000</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>6 742 000</i>	<i>6 742 000</i>
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	664 115 500	664 115 500
<i>davon im Baurecht</i>	<i>12 510 000</i>	<i>12 510 000</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>54 560 000</i>	<i>54 560 000</i>
– Gemischte Bauten	135 640 000	135 640 000
– Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	134 046 500	120 213 000
– Baurechtsgrundstücke	12 108 000	12 108 000
– Laufende Sanierungen	13 329 000	0
Total Grundstücke	2 457 951 000	2 440 584 500
Sonstige Vermögenswerte	26 321 411	31 841 647
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 484 666 951</b>	<b>2 472 624 848</b>
<b>Passiven</b>		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	558 500 000	495 300 000
Sonstige Verbindlichkeiten	31 068 324	51 247 407
Total Verbindlichkeiten	589 568 324	546 547 407
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 895 098 627</b>	<b>1 926 077 441</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	184 474 000	184 474 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 710 624 627</b>	<b>1 741 603 441</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	12 670 849	12 670 849
Inventarwert eines Anteils	135.00	137.45
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2013/14 (Coupon Nr. 16)	0.00	5.40
Inventarwert eines Anteils nach Ausschüttung	135.00	132.05
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	45 327 300	45 327 300
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	84 471 000	84 471 000
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	2 153 547 356	2 119 649 697
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 741 603 441	1 725 856 061
Ausschüttungen	–68 422 584	–68 422 584
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	37 443 770	76 367 164
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	9 642 800
Veränderung der Liquidationssteuern	0	–1 840 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1 710 624 627	1 741 603 441

### Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.3.2015	1 710 624 627	135.00
30.9.2014	1 741 603 441	137.45
30.9.2013	1 725 856 062	136.21

## Erfolgsrechnung 2014/15 – abgeschlossen per 31. März 2015

	1.10.2014 bis 31.3.2015	1.10.2014 bis 31.3.2015	1.10.2013 bis 31.3.2014	1.10.2013 bis 31.3.2014
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Erträge</b>				
Erträge der Post- und Bankguthaben		39		58
Mietzinseinnahmen		65 027 241		65 057 688
Baurechtszinseinnahmen		235 515		235 515
Sonstige Erträge		53 669		97 694
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilscheinen		0		0
<b>Total Erträge</b>		<b>65 316 464</b>		<b>65 390 955</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	3 799 125		4 077 003	
Sonstige Passivzinsen	815		25 981	
Baurechtszinsen	461 613		460 672	
Unterhalt und Reparaturen	7 770 282		7 517 709	
Liegenschaftenverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	1 904 649		1 865 609	
– Verwaltungsaufwand	285 888		261 348	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	593 601		597 170	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	5 079 010		5 081 886	
Schätzungs- und Prüfaufwand	201 995		200 110	
Abschreibungen auf Mobilien	0		435	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	6 057 931		5 790 128	
– die Depotbank	261 240		258 879	
– die Immobilienverwaltungen	2 506 288		2 519 181	
Kosten für Rechenschaftsbericht	27 984		27 182	
Aufsichtsabgaben	4 326		2 250	
Sonstige Aufwendungen	5 294		0	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
<b>Total Aufwand</b>	<b>28 960 041</b>	<b>28 960 041</b>	<b>28 685 543</b>	<b>28 685 543</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>36 356 423</b>		<b>36 705 412</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		1 087 347		-3 755 454 <sup>1)</sup>
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>37 443 770</b>		<b>32 949 958</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		427
<b>Gesamterfolg</b>		<b>37 443 770</b>		<b>32 950 385</b>

<sup>1)</sup> Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde ein Kapitalgewinn aus Liegenschaftsverkäufen von CHF 4 488 997.55 realisiert. Aufgrund eines Steuerentscheids des Verwaltungsgerichts wurde zudem ein realisierter Kapitalverlust von CHF 8 245 452.00 aus im Geschäftsjahr 2007/08 verkauften Liegenschaften verbucht. In der Vermögensrechnung wurden die Liquidationsteuern um die Höhe des Kapitalverlustes reduziert.

## Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m²)	Grundstücksfläche (m²)	Erstellungs-jahr	Erwerbsdatum
<b>Wohnbauten</b>						
Aarau**, General-Guisan-Strasse 52	1	126	4 658	7 016	1968	01.03.1959
Aarau, Maienzugstrasse 18, 20, in der «Tell»	2	23	1 008	1 639	1956	01.05.1957
Adliswil, Bernhofstrasse 51, 53, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67	11	182	5 362	13 100	1966	01.05.1961
Basel**, Claragraben 101, 103, 105 / Klingenthalstrasse 12	4	167	5 673	3 179	1951	01.02.1959
Basel, Davidsbodenstrasse 28	1	25	1 296	444	1963	01.10.1961
Basel, Engelgasse 20, 22 / Lange Gasse 24, 26, 28	5	162	6 712	4 392	1960	01.10.1956
Basel, Hohe-Winde-Strasse 4, 8	2	16	966	1 668	1953	01.04.1959
Basel, Lehenmattstrasse 201	1	19	677	645	1958	01.01.1959
Basel, Neuweilerstrasse 95	1	11	755	418	1993	01.07.1997
Basel, Oberwilerstrasse 153, 155, 157, 159	4	75	4 411	2 103	1941	01.07.1943
Basel**, Schorenweg 20, 22, 30, 32	4	337	13 219	11 796	1961	01.03.1959
Basel, Schützengraben 4, 6	2	45	2 452	1 011	1940	01.01.1942
Basel, St.-Jakobs-Strasse 96	1	37	1 768	1 154	1984	01.06.1989
Bern, Mittelstrasse 16, 18, 20 / Seidenweg 17, 19, 21	6	249	5 788	3 858	1961	01.03.1959
Bern, Winkelriedstrasse 9, 11, 13 / Morgartenstrasse 6	3	149	4 882	5 738	1960	01.07.1959
Birsfelden, Sonnenbergstrasse 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	10	138	4 221	10 968	1970	01.03.1961
Bremgarten, Kapuzinerhügel 1a, 1b	2	42	1 693	3 418	1984	01.01.1998
Brugg, Badstrasse 33, Hochhaus	1	137	4 865	5 297	1963	01.08.1961
Chailly-Montreux, Chemin des Ecoliers 5, 7	2	61	2 045	1 988	1964	01.08.1963
Cham, Alpenblick 7, 9	2	145	4 784	8 206	1966	01.04.1962
Clarens, Rue du Lac 136	1	41	2 586	1 861	1958	01.02.1959
Colombier, Avenue de la Gare 16a	1	41	1 608	2 251	1962	01.04.1963
Corsier-sur-Vevey**, Route de l'Esplanade 9, 10, 11, 12, 13, 14	6	101	3 841	4 505	1960	01.02.1959
Dietikon, Obere Reppischstrasse 61	1	28	875	832	1961	01.06.1960
Dottikon, Hofackerstrasse 7	1	55	1 608	2 997	1963	01.12.1971
Dübendorf, Wilstrasse 36	1	31	1 114	1 498	1995	01.08.1997
Freiburg, Avenue Général-Guisan 36 / Chemin des Roches 1, 3	3	105	4 766	5 440	1964	01.11.1962
Freiburg, Rue Chaillet 1 / Rue Joseph-Reichlen 3, 5	3	46	3 065	1 311	1940	01.06.1938
Genf, Rue Cavour 4	1	27	1 337	275	1937	27.03.1950
Genf, Rue de l'Avenir 14, 16	2	44	2 502	767	1988	31.12.2002
Genf, Rue du Jura 17	1	11	1 057	258	2001	01.02.2003
Genf, Rue J.-Et.-Liotard 11	1	24	1 582	261	1939	30.04.1943
Gland, Route de Cité-Ouest 11, 13, 15, 17, 19	5	219	6 305	3 338	1990	01.04.2004
Glatbrugg, Im Hürdli 2, 4, 6	3	162	6 186	9 931	1981	01.09.1979
Goldach, Bachfeldstrasse 13	1	9	621	1 130	1995	01.12.1956
Goldach, Bachfeldstrasse 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	7	116	3 905	8 286	1954	01.12.1956
Hendschiken, Nussbaumweg 2, 4	2	43	1 470	1 944	1997	01.06.2008
Horgen, Hintere Etzelstrasse 23, 25 / Einsiedlerstrasse 208	5	56	2 307	3 611	2006	31.01.2003
Kloten, Eugen-Wyler-Weg 8, 10, 12 / Dorfstrasse 40, 42	5	70	2 354	1 157	1961	01.08.1960
Kloten, Obstgartenstrasse 16, 18, 20	3	36	1 285	2 190	1961	01.01.1962
Kloten, Schürbungertweg 4, 6	2	31	1 092	1 617	1961	01.12.1962
Kriens, Eichenspesstrasse 12	1	59	2 421	4 898	1983	01.03.1983
Kriens, Feldmühlestrasse 14, 16, 18, 20	4	70	2 520	4 187	1959	01.06.1959
Küsnacht, Oberwachtstrasse 11	1	11	546	874	1944	29.06.1979
Langenthal, Bäreggstrasse 29, 29a, 29b, 31, 33 «Hopferfeld»	3	125	4 165	6 468	2010	01.04.2009
Langenthal, Bäreggstrasse 53, 55, 57, 59, 61, «Hopferen III»	1	143	4 628	7 306	2013	21.02.2012
Lausanne, Avenue du Parc de la Rouvraie 14, 16	2	104	3 768	3 907	1974	01.12.1960
Lausanne, Avenue Riant-Mont 14	1	23	997	1 235	1940	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 16	1	19	971	1 108	1940	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 18	1	18	929	962	1942	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 20	1	20	1 032	866	1942	24.03.1952
Lausanne, Avenue Warnery 10	1	15	770	397	1952	01.08.1956
Lausanne, Chemin de Bérée 44	1	51	1 636	2 032	1994	13.07.1994
Lausanne, Chemin de Champilly 23, 25	2	107	2 520	3 473	1957	01.03.1959
Lausanne, Chemin de Champilly 6, 8, 10, 12	4	107	3 473	5 374	1955	01.04.1957
Lausanne, Chemin de Lucinge 1	1	23	1 255	788	1940	24.10.1941
Lausanne, Chemin de Lucinge 3	1	19	1 033	435	1940	24.10.1941
Lausanne, Chemin de Lucinge 5	1	22	1 210	555	1940	24.10.1941
Lausanne, Route de la Clochette 6, 6A	2	106	2 854	2 688	1991	01.04.2004
Lausanne, Route du Pavement 5, 7, 9	3	306	7 767	11 198	1969	01.12.1960
Lenzburg, Dragonerstrasse 53	1	58	1 571	5 538	1983	01.07.1983
Littau, Längweiher 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	8	260	10 131	11 082	1978	01.04.2009
Luzern, Güterstrasse 2, 2a, 2b, «Citybay»	1	97	5 028	1 812	2011	02.02.2009
Malters, Halde 5, 7 / Sigristhalde 2, 4, «Sigrispark»	4	81	3 416	4 712	2008	30.12.2006
Mont-sur-Lausanne, Chemin des Piécettes 4	1	47	1 535	2 277	1991	01.04.2004



Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertag <sup>1)</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1)</sup>		Bruttoerträge (Nettomietertag) <sup>1)</sup>	Zimmer				
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Alleineigentum	11 574 000	17 375 000	493 637	9 983	2,02	483 654	-	16	34	16	-
Alleineigentum	1 884 000	3 808 000	104 034	-	-	104 034	6	-	6	6	-
Alleineigentum	14 094 000	24 200 000	661 786	-	-	661 786	8	-	36	28	-
Alleineigentum	12 698 000	23 476 000	674 261	15 973	2,37	658 288	38	18	28	2	-
Alleineigentum	3 014 000	4 858 000	135 114	440	0,33	134 674	5	18	-	-	-
Alleineigentum	16 778 050	28 030 000	807 184	4 119	0,51	803 065	19	12	16	26	14
Alleineigentum	2 365 000	4 785 000	120 967	11 760	9,72	109 207	-	2	2	6	2
Alleineigentum	1 594 000	3 107 000	87 312	-	-	87 312	-	4	8	-	-
Alleineigentum	3 207 000	3 418 000	100 404	824	0,82	99 580	-	-	5	3	-
Alleineigentum	9 818 000	17 180 000	473 519	24 763	5,23	448 756	23	25	18	-	-
Alleineigentum	23 856 000	46 306 000	1 341 140	-	-	1 341 140	16	48	116	16	-
Alleineigentum	4 531 182	9 900 000	267 228	-	-	267 228	3	11	8	5	3
Alleineigentum	7 049 000	5 788 000	192 697	560	0,29	192 137	3	12	8	-	-
Alleineigentum	15 892 000	28 960 000	786 387	280	0,04	786 107	7	10	53	14	5
Alleineigentum im Baurecht	7 939 000	16 610 000	545 656	3 824	0,70	541 832	-	8	40	24	-
Alleineigentum	11 384 000	19 620 000	526 892	-	-	526 892	-	20	34	16	-
Alleineigentum	4 645 000	4 614 000	145 624	1 891	1,30	143 733	-	-	5	9	1
Alleineigentum	10 287 000	15 010 000	470 023	3 425	0,73	466 598	-	-	30	31	-
Alleineigentum	3 122 000	3 320 000	153 120	-	-	153 120	6	5	11	6	1
Alleineigentum	17 701 150	28 890 000	754 063	6 302	0,84	747 761	-	23	29	10	-
Alleineigentum	4 019 000	6 170 000	221 338	430	0,19	220 908	-	5	16	11	-
Alleineigentum	3 703 000	5 159 000	160 020	-	-	160 020	-	-	12	12	-
Alleineigentum	8 638 000	12 608 000	370 749	150	0,04	370 599	-	16	10	25	-
Alleineigentum	2 312 000	4 200 000	114 174	805	0,71	113 369	5	-	5	5	-
Alleineigentum	3 046 000	5 714 000	170 932	-	-	170 932	-	-	12	12	-
Alleineigentum	5 278 000	5 304 000	147 884	2 588	1,75	145 296	-	6	6	2	-
Alleineigentum	8 784 000	16 230 000	452 916	-	-	452 916	1	15	32	23	1
Alleineigentum	6 384 000	10 640 000	283 215	1 270	0,45	281 945	-	24	19	3	-
Alleineigentum	1 495 483	3 236 000	162 533	659	0,41	161 874	1	10	13	-	-
Alleineigentum	8 555 600	11 220 000	375 864	-	-	375 864	-	1	2	10	10
Alleineigentum	3 895 100	5 015 000	135 839	-	-	135 839	-	1	-	3	7
Alleineigentum	1 608 687	4 210 000	164 909	-	-	164 909	-	2	20	2	-
Alleineigentum	23 049 000	23 640 000	737 151	3 745	0,51	733 406	-	6	46	8	6
Alleineigentum	21 359 000	24 180 000	687 338	18 480	2,69	668 858	-	15	15	36	-
Alleineigentum	1 952 500	2 014 000	57 942	-	-	57 942	-	1	5	2	-
Alleineigentum	10 694 500	12 360 000	385 311	23 849	6,19	361 462	-	3	24	25	-
Alleineigentum	4 278 300	4 368 000	128 208	165	0,13	128 043	-	-	11	5	-
Alleineigentum	11 857 000	13 940 000	344 982	5 375	1,56	339 607	-	-	9	10	-
Alleineigentum	6 125 000	11 720 000	319 623	765	0,24	318 858	8	14	21	1	-
Alleineigentum	3 117 000	5 317 000	161 544	100	0,06	161 444	-	-	12	6	-
Alleineigentum	2 761 000	5 188 000	136 950	150	0,11	136 800	-	4	10	4	-
Alleineigentum	6 272 000	5 840 000	207 918	4 161	2,00	203 757	-	1	7	8	7
Alleineigentum	4 250 000	9 994 000	267 888	300	0,11	267 588	-	-	20	20	-
Alleineigentum	1 454 000	3 124 000	74 796	-	-	74 796	3	3	3	-	-
Alleineigentum	14 490 000	15 590 000	413 236	10 440	2,53	402 796	4	6	14	22	-
Alleineigentum	18 134 000	18 980 000	517 436	16 183	3,13	501 253	-	13	23	13	-
Alleineigentum	10 074 000	10 770 000	381 300	130	0,03	381 170	-	2	26	16	-
Alleineigentum	2 355 824	4 529 000	125 891	-	-	125 891	9	9	1	-	-
Alleineigentum	1 103 105	2 606 000	100 524	-	-	100 524	9	9	1	-	-
Alleineigentum	1 298 769	2 326 000	90 726	-	-	90 726	6	11	1	-	-
Alleineigentum	1 365 336	2 611 000	99 270	-	-	99 270	8	10	2	-	-
Alleineigentum	1 520 950	2 919 000	87 780	855	0,97	86 925	-	8	5	-	-
Alleineigentum	7 185 800	7 239 000	219 306	510	0,23	218 796	-	17	6	2	-
Alleineigentum	4 964 000	9 749 000	286 779	610	0,21	286 169	22	27	8	1	1
Alleineigentum	6 875 900	12 010 000	337 317	384	0,11	336 933	4	21	31	4	-
Alleineigentum	2 236 540	4 610 000	131 372	-	-	131 372	4	7	6	1	-
Alleineigentum	1 997 041	3 859 000	109 896	-	-	109 896	5	11	1	1	-
Alleineigentum	2 215 669	4 444 000	130 119	-	-	130 119	4	5	6	1	-
Alleineigentum	10 887 000	10 750 000	374 133	120	0,03	374 013	6	16	22	2	-
Alleineigentum	17 086 000	23 530 000	817 933	433	0,05	817 500	3	24	50	19	12
Alleineigentum	6 874 000	6 863 000	193 752	16 460	8,50	177 292	-	1	11	6	-
Alleineigentum	29 667 000	29 920 000	983 538	11 405	1,16	972 133	-	48	35	42	6
Alleineigentum	25 720 000	30 080 000	770 527	1 870	0,24	768 657	-	17	19	10	-
Alleineigentum	11 008 000	11 950 000	316 790	7 946	2,51	308 844	-	-	14	18	-
Alleineigentum	5 341 000	5 935 000	200 468	9 390	4,68	191 078	4	4	8	4	-

Wohnungen														Gewerbe		
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%	
66	4 614	99,06	58	-	-	-	-	-	-	-	-	2	44	2	44	0,94
18	1 008	100,00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	5 196	96,90	102	-	-	-	-	-	-	-	-	8	166	8	166	3,10
86	4 596	81,02	68	7	575	1	39	2	258	1	2	2	203	13	1 077	18,98
23	1 017	78,47	-	-	-	1	49	-	-	-	-	1	230	2	279	21,53
87	6 324	94,22	68	3	152	-	-	-	-	-	-	4	236	7	388	5,78
12	954	98,76	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	12	1	12	1,24
12	677	100,00	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	690	91,39	-	-	-	1	32	-	-	-	-	2	33	3	65	8,61
66	4 061	92,07	-	3	219	1	83	-	-	2	36	3	12	9	350	7,93
196	13 204	99,89	139	-	-	-	-	-	-	-	-	2	15	2	15	0,11
30	2 353	95,96	12	-	-	1	84	-	-	-	-	2	15	3	99	4,04
23	1 576	89,14	11	-	-	2	189	-	-	-	-	1	3	3	192	10,86
89	5 283	91,28	145	1	29	-	-	-	-	8	326	6	150	15	505	8,72
72	4 872	99,80	76	-	-	-	-	-	-	-	-	1	10	1	10	0,20
70	4 170	98,79	64	-	-	-	-	-	-	-	-	4	51	4	51	1,21
15	1 693	100,00	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	4 582	94,18	75	1	283	-	-	-	-	-	-	-	-	1	283	5,82
29	2 045	100,00	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62	4 784	100,00	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	2 010	77,73	8	1	576	-	-	-	-	-	-	-	-	1	576	22,27
24	1 608	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	3 826	99,61	49	-	-	-	-	-	-	-	-	1	15	1	15	0,39
15	875	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 608	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
14	1 114	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	4 676	98,11	32	-	-	-	-	-	-	1	90	-	-	1	90	1,89
46	3 065	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 228	91,85	-	-	-	1	75	-	-	-	-	2	34	3	109	8,15
23	2 013	80,46	18	3	489	-	-	-	-	-	-	-	-	3	489	19,54
11	1 057	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 582	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	6 027	95,59	146	-	-	1	140	-	-	4	138	2	-	7	278	4,41
66	6 108	98,74	93	-	-	-	-	-	-	-	-	3	78	3	78	1,26
8	613	98,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8	1	8	1,29
52	3 875	99,23	61	-	-	-	-	-	-	-	-	3	30	3	30	0,77
16	1 436	97,69	25	-	-	-	-	-	-	-	-	2	34	2	34	2,31
19	2 300	99,70	36	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7	1	7	0,30
44	2 294	97,45	23	-	-	-	-	-	-	-	-	3	60	3	60	2,55
18	1 285	100,00	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 062	97,25	12	-	-	-	-	-	-	-	-	1	30	1	30	2,75
23	2 320	95,83	30	-	-	-	-	-	-	-	-	6	101	6	101	4,17
40	2 520	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	513	93,96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	33	2	33	6,04
46	4 056	97,38	70	-	-	-	-	-	-	-	-	9	109	9	109	2,62
49	4 338	93,73	74	-	-	-	-	-	-	-	-	20	290	20	290	6,27
44	3 768	100,00	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	943	94,58	3	-	-	1	54	-	-	-	-	-	-	1	54	5,42
19	971	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	929	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	1 032	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	668	86,75	-	2	102	-	-	-	-	-	-	-	-	2	102	13,25
25	1 607	98,23	25	-	-	-	-	-	-	1	29	-	-	1	29	1,77
59	2 520	100,00	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	3 433	98,85	43	-	-	-	-	-	-	-	-	4	40	4	40	1,15
18	1 255	100,00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 033	100,00	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	1 080	89,26	4	-	-	2	130	-	-	-	-	-	-	2	130	10,74
46	2 686	94,11	57	-	-	-	-	-	-	3	168	-	-	3	168	5,89
108	7 499	96,55	192	-	-	1	96	-	-	-	-	5	172	6	268	3,45
18	1 571	100,00	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
131	10 119	99,88	123	-	-	-	-	-	-	-	-	6	12	6	12	0,12
46	4 197	83,47	47	1	291	-	-	1	404	2	136	-	-	4	831	16,53
32	3 330	97,48	42	-	-	-	-	-	-	-	-	7	86	7	86	2,52
20	1 352	88,08	24	-	-	2	175	-	-	-	-	1	8	3	183	11,92

---

---

## Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum
Morges, Avenue Paderewski 26a–c	1	110	5 150	5 336	2013	26.05.2011
Neuenburg, Faubourg de l'Hôpital 33, 35, 37	3	72	3 533	4 356	1933	24.11.1942
Neuenburg, Rue de Champréveyres 14	1	75	2 332	2 513	1965	01.01.1963
Neuenburg, Rue de Champréveyres 16 / Route des Gouttes d'Or 17	2	100	4 314	3 000	1965	01.01.1963
Neuhausen, Durstgrabenstrasse 6, 8	2	22	1 104	1 233	1960	01.10.1961
Nussbaumen b. Baden, Kornweg 6 / General-Guisan-Strasse 53	2	43	1 400	2 340	1962	01.09.1961
Olten, Mühletalweg 12, 18, 20, 22	5	109	3 715	5 774	1989	01.07.2008
Olten, Mühletalweg 3	1	63	2 607	5 136	1960	01.08.1959
Olten, Mühletalweg 5	1	159	4 164	4 570	1963	01.12.1956
Olten, Starrkircherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21	10	105	4 470	6 213	1953	01.09.1978
Ostermundigen, Zossstrasse 7, 9, 11	3	26	1 174	1 767	1959	01.11.1958
Pfäffikon, Bründlerstrasse 5, 7	2	29	1 176	1 993	1957	01.01.1957
Pregny-Chambésy**, Chemin des Cornillons 66, 68, 70, 90 92, 94, 96, 98, 100, 102	10	216	10 197	31 908	2002	05.10.2000
Prilly, Avenue du Chablais 43	1	48	1 873	1 815	1993	01.04.2004
Regensdorf, Ostring 35, 37a, 37b, 39	4	96	3 190	4 489	2006	01.05.1961
Renens, Route du Silo 26, 28, 30, 32, 34, 36, «La Vaudaire»	6	167	6 279	6 206	2004	17.07.2003
Rheinfelden, Alte Saline 18, 20, 22, 24, 26	5	91	3 491	4 918	1992	01.10.2002
Rohr, Hauptstrasse 23a, 23b, 23c / Gislifluhstrasse 4, 6, «Auenpark»	5	147	5 985	12 434	2004	28.03.2003
Rothrist, Bernstrasse 120, 120a, 120b, 120c	4	85	3 549	3 357	1982	01.03.1987
Rothrist, Sennhofweg 1, 3	2	45	1 512	2 834	1960	01.07.1959
Sargans, Malerva Süd	5	178	6 234	11 725	2010	24.10.2008
Sargans**, Malerva Süd, 3. Etappe	1	139	4 809	7 397	2012	18.03.2011
Siebnen, Kapellstrasse 3	1	49	1 512	1 543	1983	01.04.1983
Solothurn, St. Josefsgasse 14 / Schützenmattstrasse 14, 16, 18, 20	5	82	2 602	4 132	1964	01.12.1960
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 74, 76, 78, 80	4	51	2 540	2 982	1965	01.12.1971
Steinhausen, Pilatusstrasse 9, 11, 13, 15, 17	5	77	2 797	5 527	1964	01.11.1963
Suhr, Metzgergasse 7	1	46	1 185	1 825	1965	01.12.1971
Thalwil, Tannstrasse 2, 4 / Albisstrasse 35, 37	4	37	1 944	3 271	1957	01.09.1958
Thun, Hohmadstrasse 17, 17a	2	32	1 269	1 693	1957	01.01.1959
Thun, Jungfraustrasse 15, 15a	2	28	1 262	1 605	1961	01.12.1959
Tübach, Kirchstrasse 1	2	37	1 499	1 870	2006	01.10.2006
Turgi, Grubstrasse 12	1	56	1 810	2 356	1966	01.12.1971
Urdorf, Bahnhofstrasse 53, 55, 57, 59, 61	5	70	2 701	5 251	1965	01.05.1961
Uster, Ackerstrasse 3, 5, 7, 9, 11	5	94	2 958	5 444	1959	01.01.1959
Uznach*, Zürcherstrasse 86 / St. Josefstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11						
Uzwil, Waldhofstrasse 11a, 11b	2	35	1 155	2 346	1984	01.05.1987
Viganello, Salita Viano 16	1	28	1 206	1 229	1989	01.04.1989
Villeneuve, Pont-Noir 5, 7	2	78	2 400	4 777	1989	01.09.1988
Volketswil, Ackerstrasse 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55	7	162	6 120	9 038	1995	01.08.2002
Wallisellen, Archengässli 3, 5	2	40	1 490	1 463	1961	01.06.1996
Wettingen, Bahnhofstrasse 9	1	19	810	1 058	1961	01.12.1971
Wetzikon, Feldweg 10, 12 / Stationsstrasse 44, 46	4	86	2 509	1 951	1962	01.11.1960
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225, 227	4	49	1 944	3 879	1973	01.03.1974
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	4	44	1 624	2 869	1960	01.11.1958
Winterthur, Langgasse 29, 31	2	32	1 415	759	1958	01.11.1956
Winterthur, St. Gallerstrasse 82, 84	2	31	1 543	937	1937	01.10.1941
Yverdon-les-Bains, Chemin de Fontenay 22 / Rue de Neuchâtel 51	2	84	3 714	1 113	1960	01.04.1959
Zufikon, Bachhaldenstrasse 23, 25, 27, 29, 31, 33	6	94	3 361	6 533	1974	01.03.1979
Zürich, Baurstrasse 30, 32, 34, 36, 38	5	60	4 650	2 427	1939	24.11.1938
Zürich, Brahmstrasse 10, 12	2	22	1 419	1 967	1945	01.06.1946
Zürich, Bremgartnerstrasse 82	1	19	826	366	1957	01.12.1958
Zürich**, Brunaustr. 41 / Kurfürstenstr. 17, 21, 23, 25, 27, 29, 31 / Scheideggstr. 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68	5	108	4 454	13 230	1942	05.03.1941
Zürich, General-Wille-Strasse 17	1	20	982	356	1939	01.01.1941
Zürich, Kurfürstenstrasse 28, 30	2	13	285	891	1945	30.06.1943
Zürich, Margrit-Rainer-Strasse 16, 18, 20, 22, «Am Föhrenhain»	4	142	7 812	5 495	2000	01.04.1999
Zürich, Neugasse 80	1	19	1 212	396	1934	01.01.1942
Zürich, Röschiachsteig 1	1	10	665	496	1940	01.04.1941
Zürich, Schimmelstrasse 11	1	17	835	378	1938	01.10.1938
Zürich, Schimmelstrasse 12	1	13	1 001	309	1938	01.09.1941
Zürich, Stampfenbachstrasse 105, 107	2	37	2 388	592	1939	15.07.1938
Zürich**, Uetlibergstrasse 25, 27, 29	3	36	2 362	1 189	1938	01.10.1940
Zürich, Werdstrasse 121, 123, 125	3	36	2 510	1 189	1938	01.07.1938
Zürich, Wildbachstrasse 22	1	11	750	302	1940	01.09.1941
Zürich, Witikonstrasse 497, 499, 515	3	45	1 734	2 767	1966	01.06.1962
<b>Total I</b>	<b>355</b>	<b>9 507</b>	<b>364 390</b>	<b>466 784</b>		

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertrag <sup>1)</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1)</sup>		Bruttoerträge (Nettommietertrag) <sup>1)</sup>	Zimmer				5+
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	
Alleineigentum	34 549 000	34 630 000	925 620	106 474	11,50	819 146	1	14	21	20	-
Alleineigentum	2 132 075	5 829 000	269 137	4 197	1,56	264 940	15	14	18	1	5
Alleineigentum	7 449 000	8 084 000	246 420	4 165	1,69	242 255	-	5	16	6	1
Alleineigentum	11 312 000	14 050 000	414 645	140	0,03	414 505	10	5	32	12	2
Alleineigentum	2 126 300	2 730 000	93 306	2 530	2,71	90 776	-	-	8	8	-
Alleineigentum	4 288 000	5 579 000	148 864	480	0,32	148 384	-	12	6	2	2
Alleineigentum	11 588 000	9 775 000	322 425	26 658	8,27	295 767	4	7	16	8	3
Alleineigentum	7 658 000	9 592 000	282 774	380	0,13	282 394	-	17	15	7	-
Alleineigentum	14 760 000	17 160 000	487 065	16 475	3,38	470 590	12	25	14	15	-
Alleineigentum	11 217 000	12 410 000	392 262	3 725	0,95	388 537	-	-	47	13	-
Alleineigentum	2 737 000	4 713 000	127 602	-	-	127 602	-	-	12	6	-
Alleineigentum	2 019 000	4 433 000	129 834	13 727	10,57	116 107	-	4	4	8	-
Alleineigentum	54 431 000	64 431 000	1 978 087	161 478	8,16	1 816 609	-	-	-	24	44
Stockwerkeigentum	4 956 000	6 742 000	210 789	2 412	1,14	208 377	-	12	8	-	-
Alleineigentum	12 262 000	15 140 000	387 558	8 771	2,26	378 787	-	-	10	18	2
Alleineigentum	22 298 000	23 940 000	686 626	10 631	1,55	675 995	-	12	3	18	27
Alleineigentum	10 324 000	12 310 000	355 256	1 100	0,31	354 156	-	2	16	17	2
Alleineigentum	20 556 000	20 690 000	554 800	34 833	6,28	519 967	-	-	4	29	6
Alleineigentum	10 233 000	10 610 000	340 373	40 864	12,01	299 509	-	-	15	15	2
Alleineigentum	2 676 400	4 631 000	142 865	2 598	1,82	140 267	-	-	24	-	-
Alleineigentum	22 049 000	24 270 000	669 638	20 770	3,10	648 868	3	13	27	25	2
Alleineigentum	18 459 000	19 180 000	524 984	4 501	0,86	520 483	-	24	18	12	-
Alleineigentum	5 929 000	5 606 000	181 776	425	0,23	181 351	2	3	8	6	-
Alleineigentum	6 163 000	8 554 000	283 316	10 525	3,71	272 791	-	3	22	10	-
Alleineigentum	9 240 000	11 040 000	305 106	2 683	0,88	302 423	-	-	20	20	-
Alleineigentum	5 928 000	13 150 000	320 592	160	0,05	320 432	-	-	22	12	-
Alleineigentum	2 563 000	4 055 000	118 727	1 035	0,87	117 692	-	10	5	5	-
Alleineigentum	3 888 000	9 686 000	231 630	-	-	231 630	-	-	6	6	12
Alleineigentum	2 678 000	3 855 000	145 719	2 651	1,82	143 068	6	3	15	-	-
Alleineigentum	2 505 000	3 883 000	120 659	-	-	120 659	-	6	-	12	-
Alleineigentum	5 253 700	5 273 000	143 096	15 974	11,16	127 122	-	-	3	6	3
Alleineigentum	5 410 000	7 048 000	201 365	1 390	0,69	199 975	8	8	16	-	-
Alleineigentum	8 815 000	13 090 000	346 692	570	0,16	346 122	1	9	17	7	2
Alleineigentum	6 302 000	11 820 000	356 922	1 707	0,48	355 215	-	-	22	22	-
Alleineigentum	4 705 000	3 798 000	115 137	9 376	8,14	105 761	4	-	3	8	-
Alleineigentum	4 146 000	3 667 000	120 267	2 900	2,41	117 367	-	-	3	6	2
Alleineigentum	9 861 000	7 332 000	268 224	815	0,30	267 409	-	-	16	16	-
Alleineigentum	24 978 000	27 210 000	740 397	18 564	2,51	721 833	-	6	24	40	-
Alleineigentum	5 999 000	7 587 000	203 260	195	0,10	203 065	-	7	14	-	-
Alleineigentum	1 946 000	3 286 000	90 860	3 203	3,53	87 657	-	2	3	6	-
Alleineigentum	6 021 000	10 430 000	306 034	3 100	1,01	302 934	4	4	16	16	-
Alleineigentum	6 029 000	7 167 000	209 208	-	-	209 208	3	4	10	10	-
Alleineigentum	2 639 000	5 484 000	163 226	5 040	3,09	158 186	-	-	18	6	-
Alleineigentum	2 691 000	6 941 000	172 779	2 474	1,43	170 305	3	5	12	4	-
Alleineigentum	1 049 000	3 597 000	112 734	-	-	112 734	4	3	9	3	-
Alleineigentum	5 982 000	10 050 000	304 674	475	0,16	304 199	7	16	16	8	1
Alleineigentum	11 062 000	13 870 000	386 420	3 182	0,82	383 238	-	4	18	18	4
Alleineigentum	5 796 000	24 560 000	588 617	-	-	588 617	-	30	30	-	-
Alleineigentum	3 362 000	8 551 000	213 674	-	-	213 674	-	18	4	-	-
Alleineigentum	2 609 300	5 010 000	123 858	-	-	123 858	8	6	5	-	-
Alleineigentum	59 651 651	74 399 000	908 365	720	0,08	907 645	-	11	21	12	1
Alleineigentum	2 448 000	6 792 000	173 416	-	-	173 416	-	16	-	1	-
Alleineigentum	1 623 000	2 787 000	63 420	480	0,76	62 940	-	2	1	1	-
Alleineigentum	26 454 000	37 820 000	975 467	6 245	0,64	969 222	6	20	16	32	-
Alleineigentum	1 709 000	6 485 000	177 224	-	-	177 224	1	5	11	-	-
Alleineigentum	681 000	3 218 000	91 356	-	-	91 356	1	4	5	-	-
Alleineigentum	1 720 000	4 439 000	106 961	509	0,48	106 452	5	5	5	-	-
Alleineigentum	1 477 000	3 909 000	97 770	-	-	97 770	-	-	5	5	-
Alleineigentum	4 361 700	13 150 000	327 786	348	0,11	327 438	-	-	16	8	-
Alleineigentum	3 896 000	13 349 000	323 904	-	-	323 904	-	16	16	1	-
Alleineigentum	4 730 000	11 480 000	305 813	-	-	305 813	-	14	22	-	-
Alleineigentum	1 299 000	4 175 000	93 127	-	-	93 127	-	-	10	-	-
Alleineigentum	5 776 000	8 609 000	224 087	863	0,39	223 224	8	-	8	4	5
<b>1 090 219 612</b>	<b>1 509 057 000</b>	<b>42 233 760</b>	<b>786 390</b>	<b>1,86</b>	<b>41 447 370</b>	<b>356</b>	<b>1 031</b>	<b>1 934</b>	<b>1 188</b>	<b>204</b>	

Wohnungen														Gewerbe		
Total Wohnungen				Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%	Parking	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
56	5 150	100,00	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	3 533	100,00	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	2 015	86,41	37	-	-	-	-	-	1	50	9	267	10	317	13,59	
61	4 040	93,65	21	2	226	-	-	-	-	-	16	48	18	274	6,35	
16	1 104	100,00	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	1 358	97,00	19	-	-	-	-	-	-	-	2	42	2	42	3,00	
38	3 123	84,06	63	-	-	-	-	1	190	1	27	6	375	8	592	15,94
39	2 607	100,00	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	4 164	100,00	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	4 300	96,20	43	2	170	-	-	-	-	-	-	-	-	2	170	3,80
18	1 152	98,13	6	-	-	-	-	-	-	-	2	22	2	22	1,87	
16	1 176	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68	10 092	98,97	143	-	-	-	-	-	3	77	2	28	5	105	1,03	
20	1 249	66,68	19	-	-	1	180	-	-	8	444	-	-	9	624	33,32
30	3 086	96,74	58	-	-	-	-	-	-	-	8	104	8	104	3,26	
60	6 279	100,00	107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	3 296	94,41	42	-	-	-	-	-	-	-	12	195	12	195	5,59	
39	4 886	81,64	89	-	-	2	308	-	-	5	130	12	661	19	1 099	18,36
32	2 991	84,28	45	4	331	1	174	-	-	-	3	53	8	558	15,72	
24	1 512	100,00	20	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
70	6 072	97,40	98	-	-	-	-	-	-	-	10	162	10	162	2,60	
54	4 728	98,32	79	-	-	-	-	-	-	-	6	81	6	81	1,68	
19	1 460	96,56	27	-	-	-	-	-	-	-	3	52	3	52	3,44	
35	2 602	100,00	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	2 540	100,00	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	2 768	98,96	41	-	-	-	-	-	-	-	2	29	2	29	1,04	
20	1 185	100,00	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 944	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 269	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 218	96,51	8	-	-	-	-	-	-	-	2	44	2	44	3,49	
12	1 404	93,66	19	-	-	-	-	-	-	-	6	95	6	95	6,34	
32	1 768	97,68	21	-	-	-	-	-	-	-	3	42	3	42	2,32	
36	2 671	98,89	32	-	-	-	-	-	-	-	2	30	2	30	1,11	
44	2 910	98,38	48	1	17	-	-	-	-	-	1	31	2	48	1,62	
15	1 120	96,97	18	-	-	-	-	-	-	-	2	35	2	35	3,03	
11	1 206	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	2 400	100,00	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	6 120	100,00	92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	1 490	100,00	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	778	96,05	7	-	-	-	-	-	-	-	1	32	1	32	3,95	
40	2 480	98,84	44	-	-	-	-	-	1	14	1	15	2	29	1,16	
27	1 944	100,00	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 578	97,17	16	-	-	-	-	-	-	-	4	46	4	46	2,83	
24	1 415	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	1 371	88,85	9	1	136	-	-	-	1	35	1	1	3	172	11,15	
48	3 321	89,42	31	5	393	-	-	-	-	-	-	-	5	393	10,58	
44	3 302	98,24	46	-	-	-	-	-	-	-	4	59	4	59	1,76	
60	4 650	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	1 419	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	826	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	4 438	99,64	60	-	-	-	-	-	-	-	3	16	3	16	0,36	
17	967	98,47	2	-	-	-	-	-	-	-	1	15	1	15	1,53	
4	272	95,44	8	-	-	-	-	-	-	-	1	13	1	13	4,56	
74	7 443	95,28	61	-	-	3	303	-	2	48	2	18	7	369	4,72	
17	1 113	91,83	-	1	54	-	-	-	-	-	1	45	2	99	8,17	
10	665	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	810	97,01	-	-	-	-	-	-	1	21	1	4	2	25	2,99	
10	930	92,91	2	1	71	-	-	-	-	-	-	-	1	71	7,09	
24	2 178	91,21	-	-	-	1	60	-	7	62	5	88	13	210	8,79	
33	2 362	100,00	2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
36	2 510	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	726	96,80	-	-	-	-	-	-	-	-	1	24	1	24	3,20	
25	1 656	95,50	16	-	-	-	-	-	-	-	4	78	4	78	4,50	
<b>4 713</b>	<b>350 243</b>	<b>96,12</b>	<b>4 416</b>	<b>39</b>	<b>4 114</b>	<b>23</b>	<b>2 171</b>	<b>4</b>	<b>852</b>	<b>52</b>	<b>1 833</b>	<b>260</b>	<b>5 177</b>	<b>378</b>	<b>14 147</b>	<b>3,88</b>

---

---

## Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Aarau, Entfelderstrasse 2, 4, «Atrium»	1	132	6 280	2 804	2001	01.03.2000
Basel**, Güterstrasse 180 / Jurastrasse 4, 10 / Pfeffingerstrasse 55, «Gundelitor»	4	420	21 239	5 673	1978	01.02.2005
Basel, Steinenvorstadt 27, 29	2	27	2 835	477	1985	01.07.1998
Bern, Neuengasse 43	1	34	2 708	756	1958	01.01.1959
Brugg, Bahnhofstrasse 5	1	42	1 930	955	1986	01.03.1995
Chiasso, Corso San Gottardo 30	1	33	3 018	841	1971	01.06.1962
Chiasso, Vicolo dei Calvi (Parkplätze)	–	32	–	833	1971	01.06.1962
Genf, Rue des Confessions 19, 21 (Garagen)	1	50	–	1 796	1952	01.01.1956
Luzern, Weinmarkt 11 / Rössligasse 17	1	36	1 736	333	1956	01.10.1956
Luzern, Weinmarkt 9 / Rössligasse 21	1	25	1 962	360	1958	01.09.1956
Renens, Rue de Lausanne 21	1	27	3 060	832	1905	01.04.2004
Solothurn, Dornacherstrasse 26, 28, «perron 1»	1	189	13 505	5 391	2009	21.12.2006
St. Gallen, St.-Leonhard-Strasse 35, «Neumarkt 1»	1	134	7 086	2 267	1963	01.01.1959
St. Gallen**, St.-Leonhard-Strasse 39, «Neumarkt 2»	1	246	8 425	2 777	1967	01.01.1962
Uzwil, Bahnhofstrasse 82, «Mühlehof»	1	113	4 969	2 543	2010	09.02.2009
Vevey, Avenue de la Gare 9 / Rue Simplon 48	2	52	3 317	1 212	1991	01.07.1999
Wil**, Bronschhoferstrasse 2, 4	2	72	5 211	1 791	1968	01.12.2008
Zug, Grafenauweg 4 (Ost I), 6 (Ost I), 8 (West I), 10 (West II)	4	362	16 987	8 869	1993	01.12.1998
Zürich, Gottfried-Keller-Strasse 7	1	71	3 843	837	1966	01.09.1958
Zürich, Hottingerstrasse 14	1	27	1 114	665	1977	03.08.1976
Zürich, Kanzleistrasse 57	1	74	2 324	994	1982	01.08.1995
Zürich**, Sihlcity	1	1 138	11 328	4 871	2007	26.06.2003
Zürich, Tödistrasse 48	1	34	3 447	702	1957	01.12.1956
<b>Total II</b>	<b>31</b>	<b>3 370</b>	<b>126 324</b>	<b>48 579</b>		
<b>Gemischte Bauten</b>						
Bad Ragaz**, Bartholoméplatz 3	1	35	1 746	671	1920	01.04.2008
Basel, Colmarerstrasse 26, 28	2	22	1 152	515	1955	01.10.1956
Bern, Mittelstrasse 23	1	25	1 183	543	1956	01.07.1957
Bern**, Monbijoustrasse 75	1	28	2 164	710	1938	01.05.1938
Bülach**, Winterthurerstrasse 3, 5 / Bahnhofstrasse 22	2	49	2 039	1 545	1960	01.04.1959
Horgen, Dammstrasse 12, 14, 16	1	107	5 515	3 178	1988	01.07.2010
Horgen, Einsiedlerstrasse 400, 402, 404	3	41	1 422	1 823	1991	01.12.1997
Kloten, Dorfstrasse 27, 29, 29a	3	38	1 670	2 301	1899/1987	01.07.2007
Minusio, Via Motta 7, «Casa Mariagrazia»	1	47	1 383	843	1986	01.05.2008
Morges, Avenue Paderewski 32a, 32b	1	37	1 630	2 592	2013	30.05.2011
Pratteln, Burggartenstrasse 2, 4, 4a	3	58	2 658	1 218	1960	01.11.1959
Wil, Bronschhoferstrasse 79, 81, Höhenstrasse 46, 48	4	138	3 929	6 430	1990	01.08.2011
Winterthur, Ruhtalstrasse 12	1	43	2 160	1 768	1957	01.12.1956
Zürich, Seefeldstrasse 26, 28, 32, 34	4	88	3 955	1 408	1940	01.10.1938
<b>Total III</b>	<b>28</b>	<b>756</b>	<b>32 606</b>	<b>25 545</b>		
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>						
Basel, Schorenweg 38	1	157	–	4 233	2016	08.10.2012
Dübendorf, Überlandstrasse, «Giessen-Areal»	2	375	12 057	23 561	2019	27.03.2014
Neuchâtel, Route des Gouttes, «Le Domaine du Lac»	1	–	–	3 153	2016	16.07.2014
Winterthur, Else-Züblin-Strasse 83, «Roy»	1	–	–	9 518	2016	26.06.2013
<b>Total IV</b>	<b>5</b>	<b>532</b>	<b>12 057</b>	<b>40 465</b>		
<b>Baurechtsgrundstücke</b>						
Olten, Wilerfeld	1	3	3	11 260	Baurechtgeber	01.08.1958
Zürich, Rennweg 19	1	1	84	285	Baurechtgeber	01.03.1973
<b>Total V</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>87</b>	<b>11 545</b>		
<b>Gesamttotal</b>	<b>421</b>	<b>14 169</b>	<b>535 464</b>	<b>592 918</b>		

\* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften

\*\* Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen.

<sup>1)</sup> Nicht annualisiert<sup>2)</sup> Miteigentum  $11\%_{1000} = 4\,871\text{ m}^2$  (totale Grundstücksfläche = 41 991 m<sup>2</sup>)



Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietlertrag <sup>1)</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1)</sup>		Bruttoerträge (Nettomietlertrag) <sup>1)</sup>	Zimmer				
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Alleineigentum	21 662 000	24 910 000	757 238	-	-	757 238	-	1	-	3	1
Alleineigentum	54 099 000	46 535 000	1 719 857	27 438	1,60	1 692 419	18	13	14	13	6
Alleineigentum	13 702 000	17 590 000	533 563	26 852	5,03	506 711	1	13	1	-	-
Alleineigentum im Baurecht	9 695 000	12 510 000	807 747	-	-	807 747	-	-	-	-	-
Alleineigentum	8 104 000	6 527 000	228 060	-	-	228 060	1	4	5	-	-
Alleineigentum	7 674 500	6 802 000	243 803	80 085	32,85	163 718	-	-	-	2	-
Alleineigentum	615 500	563 500	21 120	1 430	6,77	19 690	-	-	-	-	-
Alleineigentum	695 000	1 869 000	53 520	-	-	53 520	-	-	-	-	-
Alleineigentum	3 761 050	13 700 000	342 960	5 158	1,50	337 802	2	9	1	-	-
Alleineigentum	5 258 000	15 770 000	399 139	-	-	399 139	6	-	-	-	-
Alleineigentum	13 012 000	12 570 000	349 144	300	0,09	348 844	-	6	3	6	-
Alleineigentum	51 897 567	48 570 000	1 506 705	206 208	13,69	1 300 497	-	10	6	24	-
Alleineigentum	29 466 000	42 700 000	1 305 136	62 020	4,75	1 243 116	-	-	-	-	-
Stockwerkeigentum	40 328 000	54 628 000	1 804 255	77 071	4,27	1 727 184	-	-	-	-	-
Alleineigentum	18 980 000	14 810 000	442 913	87 022	19,65	355 891	-	-	3	-	-
Alleineigentum	12 240 000	12 970 000	400 211	2 017	0,50	398 194	8	4	7	1	1
Alleineigentum	28 675 000	24 920 000	692 816	228 445	32,97	464 371	-	8	4	-	1
Alleineigentum	99 132 000	109 820 000	3 522 633	-	-	3 522 633	-	-	-	-	-
Alleineigentum	16 264 750	51 330 000	1 230 102	-	-	1 230 102	-	-	-	-	-
Alleineigentum	5 500 136	9 834 000	301 076	150 952	50,14	150 124	-	-	-	-	-
Alleineigentum	17 694 000	15 750 000	430 739	-	-	430 739	-	6	-	1	-
Miteigentum <sup>2)</sup>	70 043 000	97 178 000	2 736 359	52 249	1,91	2 684 110	16	-	-	-	-
Alleineigentum	8 270 000	25 000 000	688 729	109 587	15,91	579 142	2	-	-	-	-
<b>536 768 503</b>	<b>666 856 500</b>	<b>20 517 825</b>	<b>1 116 834</b>	<b>5,44</b>	<b>19 400 991</b>	<b>54</b>	<b>74</b>	<b>44</b>	<b>50</b>	<b>9</b>	
Alleineigentum	6 416 000	5 283 000	194 316	24 564	12,64	169 752	2	2	2	2	-
Alleineigentum	2 370 000	4 316 000	129 561	1 001	0,77	128 560	2	1	13	-	-
Alleineigentum	2 143 000	5 001 000	139 194	-	-	139 194	10	-	8	-	-
Alleineigentum	4 980 749	7 802 000	225 156	5 730	2,54	219 426	1	9	4	2	2
Alleineigentum	4 548 000	8 724 000	251 644	1 080	0,43	250 564	3	4	6	5	-
Alleineigentum	25 220 000	26 700 000	758 169	161 768	21,34	596 401	-	10	20	-	2
Alleineigentum	5 223 000	4 135 000	173 703	40 141	23,11	133 562	-	2	3	2	1
Alleineigentum	6 138 000	5 380 000	181 302	2 765	1,53	178 537	-	-	1	5	2
Alleineigentum	4 430 000	4 056 000	115 492	9 848	8,53	105 644	5	1	1	2	-
Alleineigentum	9 804 000	10 790 000	296 760	127 430	42,94	169 330	-	-	14	-	-
Alleineigentum	4 999 000	8 144 000	267 319	1 465	0,55	265 854	7	4	17	7	-
Alleineigentum	12 552 000	11 670 000	360 634	41 602	11,54	319 032	-	3	7	10	6
Alleineigentum	3 970 000	8 032 000	225 516	-	-	225 516	-	-	8	8	4
Alleineigentum	4 859 000	25 850 000	695 172	-	-	695 172	11	20	17	1	-
<b>97 652 749</b>	<b>135 883 000</b>	<b>4 013 938</b>	<b>417 394</b>	<b>10,40</b>	<b>3 596 544</b>	<b>41</b>	<b>56</b>	<b>121</b>	<b>44</b>	<b>17</b>	
Alleineigentum	13 999 000	13 999 000	198 075	59 905	30,24	138 170	-	-	-	-	-
Alleineigentum	59 821 000	59 821 000	444 166	-	-	444 166	-	-	-	-	-
Alleineigentum	9 299 500	9 299 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	50 927 000	50 927 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>134 046 500</b>	<b>134 046 500</b>	<b>642 241</b>	<b>59 905</b>	<b>9,33</b>	<b>582 336</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Alleineigentum	1 380 475	3 344 000	79 968	-	-	79 968	-	-	-	-	-
Alleineigentum	2 808 150	8 764 000	155 547	-	-	155 547	-	-	-	-	-
<b>4 188 625</b>	<b>12 108 000</b>	<b>235 515</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>235 515</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>1 862 875 989</b>	<b>2 457 951 000</b>	<b>67 643 279</b>	<b>2 380 523</b>	<b>3,52</b>	<b>65 262 756</b>	<b>451</b>	<b>1 161</b>	<b>2 099</b>	<b>1 282</b>	<b>230</b>	

Wohnungen												Gewerbe				
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%		Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
5	626	9,97	102	3	563	11	4 621	-	-	11	470	-	-	25	5 654	90,03
64	5 156	24,28	313	2	4 118	7	6 450	-	-	21	5 254	13	261	43	16 083	75,72
15	1 047	36,93	-	3	361	2	247	5	1 122	1	57	1	1	12	1 788	63,07
-	-	-	-	7	1 229	13	1 295	-	-	3	184	11	-	34	2 708	100,00
10	866	44,87	22	2	196	3	364	1	440	1	27	3	37	10	1 064	55,13
2	230	7,62	8	1	145	16	2 491	-	-	2	62	4	90	23	2 788	92,38
-	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	786	45,28	-	10	415	8	371	-	-	3	150	3	14	24	950	54,72
6	205	10,45	-	6	512	9	1 174	-	-	1	36	3	35	19	1 757	89,55
15	1 164	38,04	-	3	85	4	1 366	1	216	4	229	-	-	12	1 896	61,96
40	4 590	33,99	122	5	2 884	14	5 722	-	-	6	177	2	132	27	8 915	66,01
-	-	-	68	12	2 236	19	3 155	1	149	18	686	16	860	66	7 086	100,00
-	-	-	191	6	3 289	20	3 116	1	266	22	1 603	6	151	55	8 425	100,00
3	313	6,30	79	5	891	6	1 359	3	1 338	8	420	9	648	31	4 656	93,70
21	1 058	31,90	19	3	788	6	999	1	342	2	130	-	-	12	2 259	68,10
13	969	18,60	40	4	1 841	2	221	4	1 703	3	411	6	66	19	4 242	81,40
-	-	-	239	-	-	33	15 072	1	301	25	1 189	64	425	123	16 987	100,00
-	-	-	22	2	91	13	2 274	4	832	17	610	13	36	49	3 843	100,00
-	-	-	19	-	-	7	1 003	-	-	1	111	-	-	8	1 114	100,00
7	575	24,74	52	-	-	8	1 598	-	-	6	151	1	-	15	1 749	75,26
16	201	1,77	855	86	4 800	26	2 798	17	2 139	95	869	43	521	267	11 127	98,23
2	277	8,04	9	4	455	12	2 014	-	-	7	701	-	-	23	3 170	91,96
<b>231</b>	<b>18 063</b>	<b>14,30</b>	<b>2 242</b>	<b>164</b>	<b>24 899</b>	<b>239</b>	<b>57 710</b>	<b>39</b>	<b>8 848</b>	<b>257</b>	<b>13 527</b>	<b>198</b>	<b>3 277</b>	<b>897</b>	<b>108 261</b>	<b>85,70</b>
8	652	37,34	2	6	301	9	503	1	148	3	142	6	-	25	1 094	62,66
16	967	83,94	2	4	185	-	-	-	-	-	-	-	-	4	185	16,06
18	960	81,15	3	1	18	3	205	-	-	-	-	-	-	4	223	18,85
18	1 622	74,95	-	4	294	1	105	-	-	4	139	1	4	10	542	25,05
18	1 089	53,41	15	5	419	2	359	-	-	8	162	1	10	16	950	46,59
32	2 722	49,36	60	-	-	9	2 416	1	227	5	150	-	-	15	2 793	50,64
8	864	60,76	27	-	-	4	512	-	-	-	-	2	46	6	558	39,24
8	943	56,47	23	2	236	4	372	-	-	-	-	1	119	7	727	43,53
9	653	47,22	15	1	122	19	542	-	-	2	62	1	4	23	730	52,78
14	1 262	77,42	21	2	368	-	-	-	-	-	-	-	-	2	368	22,58
35	2 134	80,29	16	5	491	-	-	-	-	1	33	1	-	7	524	19,71
26	2 550	64,90	96	2	550	6	517	-	-	4	241	4	71	16	1 379	35,10
20	1 692	78,33	13	-	-	6	387	-	-	3	61	1	20	10	468	21,67
49	3 055	77,24	11	14	547	1	73	-	-	12	280	1	-	28	900	22,76
<b>279</b>	<b>21 165</b>	<b>64,91</b>	<b>304</b>	<b>46</b>	<b>3 531</b>	<b>64</b>	<b>5 991</b>	<b>2</b>	<b>375</b>	<b>42</b>	<b>1 270</b>	<b>19</b>	<b>274</b>	<b>173</b>	<b>11 441</b>	<b>35,09</b>
-	-	-	157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	373	-	-	2	12 057	-	-	-	-	-	-	2	12 057	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	<b>530</b>	-	-	<b>2</b>	<b>12 057</b>	-	-	-	-	-	-	<b>2</b>	<b>12 057</b>	<b>100,00</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	84	1	84	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	87	4	87	100,00
<b>5 223</b>	<b>389 471</b>	<b>72,74</b>	<b>7 492</b>	<b>249</b>	<b>32 544</b>	<b>328</b>	<b>77 929</b>	<b>45</b>	<b>10 075</b>	<b>351</b>	<b>16 630</b>	<b>481</b>	<b>8 815</b>	<b>1 454</b>	<b>145 993</b>	<b>27,26</b>

---

---

---

## Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2015

<b>Erläuterung 1: Verkaufs- restriktionen USA</b>	<p>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.</p>
<b>Erläuterung 2: Kommissionen</b>	<p>a) Vergütungen an die Fondsleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für die Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften wurde auf dem Gesamtfondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres eine Verwaltungskommission von jährlich 0,49% erhoben.</li> <li>– Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten.</li> <li>– Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Entschädigung von 1,5% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt war.</li> <li>– Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode 3,8% der Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen).</li> </ul> <p>b) Vergütungen an die Depotbank</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für die Verwahrung der Effekten und die Besorgung des Zahlungsverkehrs stellte die Depotbank zulasten des Anlagefonds keine Entschädigung in Rechnung.</li> <li>– Für die Überwachung der Fondsleitung belastete die Depotbank dem Anlagefonds eine Vergütung von 0,03% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres.</li> <li>– Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastete die Depotbank dem Anlagefonds keine Vergütung.</li> </ul>
<b>Erläuterung 3: Bewertungs- methode</b>	<p>Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte per 30. September 2014 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest &amp; Partner AG neu ermittelt.</p> <p>Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.</p>
<b>Erläuterung 4: Steuerliche Behandlung in Deutschland</b>	<p>Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland ist anzumerken, dass die in § 5 Abs. 1 Nummern 1 und 2 des deutschen Investmentsteuergesetzes (InvStG) genannten Angaben im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und eine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht als «transparent». Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.</p>

## Vermögensrechnung per 30. September 2014

	30.9.2014	30.9.2013
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	198 701	226 241
Grundstücke		
– Wohnbauten	1 508 508 000	1 492 658 000
<i>davon im Baurecht</i>	16 610 000	16 610 000
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	6 742 000	6 633 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	664 115 500	658 746 500
<i>davon im Baurecht</i>	12 510 000	12 520 000
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	54 560 000	53 270 000
– Gemischte Bauten	135 640 000	141 580 000
– Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	120 213 000	25 749 000
– Baurechtsgrundstücke	12 108 000	11 646 000
Total Grundstücke	2 440 584 500	2 330 379 500
Sonstige Vermögenswerte	31 841 647	32 711 927
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 472 624 848</b>	<b>2 363 317 668</b>
<b>Passiven</b>		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	495 300 000	405 500 000
Sonstige Verbindlichkeiten	51 247 407	49 327 606
Total Verbindlichkeiten	546 547 407	454 827 606
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 926 077 441</b>	<b>1 908 490 062</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	184 474 000	182 634 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 741 603 441</b>	<b>1 725 856 062</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	12 670 849	12 670 849
Inventarwert eines Anteils	137.45	136.21
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2013/14 (Coupon Nr. 16)	5.40	5.40
Inventarwert eines Anteils nach Ausschüttung	132.05	130.81
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	45 327 300	45 327 300
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	84 471 000	74 828 200
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	2 119 649 697	2 084 225 749
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 725 856 062	1 697 872 920
Ausschüttungen	–68 422 584	–68 422 584
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	76 367 163	101 470 726
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	9 642 800	6 461 000
Veränderung der Liquidationssteuern	–1 840 000	–11 526 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1 741 603 441	1 725 856 062

Angaben früherer Jahre		
	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.9.2014	1 741 603 441	137.45
30.9.2013	1 725 856 062	136.21
30.9.2012	1 697 872 920	134.00

## Erfolgsrechnung 2013/14 – abgeschlossen per 30. September 2014

	1.10.2013 bis 30.9.2014	1.10.2013 bis 30.9.2014	1.10.2012 bis 30.9.2013	1.10.2012 bis 30.9.2013
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Erträge</b>				
Erträge der Post- und Bankguthaben		108		133
Mietzinseinnahmen		130 017 907		129 643 335
Baurechtszinseinnahmen		471 030		468 611
Sonstige Erträge		1 796 982		486 359
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
<b>Total Erträge</b>		<b>132 286 027</b>		<b>130 598 438</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	8 078 384		8 327 170	
Sonstige Passivzinsen	28 650		14 279	
Baurechtszinsen	921 401		920 975	
Unterhalt und Reparaturen	14 035 183		13 864 028	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	3 612 756		3 977 340	
– Verwaltungsaufwand	549 675		429 396	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	1 194 199		1 176 926	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	8 173 751		9 922 164	
Schätzungs- und Prüfaufwand	401 517		417 463	
Abschreibungen auf Mobilien	865		290	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	12 529 800		8 971 000	
– Entnahme	–2 887 000		–2 510 000	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	11 580 257		11 106 327	
– die Depotbank	517 757		509 362	
– die Immobilienverwaltungen	5 021 511		5 007 042	
Kosten für Rechenschaftsbericht	63 049		46 506	
Aufsichtsabgaben	4 500		2 560	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
<b>Total Aufwand</b>	<b>63 826 255</b>	<b>63 826 255</b>	<b>62 182 828</b>	<b>62 182 828</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>68 459 772</b>		<b>68 415 610</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		–3 583 474 <sup>1)</sup>		382 693
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>64 876 298</b>		<b>68 798 303</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		11 490 865		32 672 423
<b>Gesamterfolg</b>		<b>76 367 163</b>		<b>101 470 726</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		68 459 772		68 415 610
Vortrag des Vorjahres		154 434		161 408
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>68 614 206</b>		<b>68 577 018</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		68 422 584		68 422 584
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>191 622</b>		<b>154 434</b>

<sup>1)</sup> Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde ein Kapitalgewinn aus Liegenschaftsverkäufen von CHF 4 488 998 realisiert. Aufgrund eines Steuerentscheids des Verwaltungsgerichts wurde zudem ein realisierter Kapitalverlust von CHF 8 072 472 aus im Geschäftsjahr 2007/08 verkauften Liegenschaften verbucht. In der Vermögensrechnung wurden die Liquidationssteuern um die Höhe des Kapitalverlustes reduziert.

## Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Miet-objekte	Total Miet-fläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücks-fläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum
<b>Wohnbauten</b>						
Aarau, General-Guisan-Strasse 52	1	126	4 658	7 016	1968	01.03.1959
Aarau, Maiezugstrasse 18, 20, in der «Telli»	2	23	1 008	1 639	1956	01.05.1957
Adliswil, Bernhofstrasse 51, 53, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67	11	184	5 362	13 100	1966	01.05.1961
Basel, Claragraben 101, 103, 105 / Klingenthalstrasse 12	4	167	5 674	3 179	1951	01.02.1959
Basel, Davidsbodenstrasse 28	1	25	1 296	444	1963	01.10.1961
Basel, Engelgasse 20, 22 / Lange Gasse 24, 26, 28	5	162	6 712	4 392	1960	01.10.1956
Basel, Hohe-Winde-Strasse 4, 8	2	16	966	1 668	1953	01.04.1959
Basel, Lehenmattstrasse 201	1	19	677	645	1958	01.01.1959
Basel, Neuweilerstrasse 95	1	11	755	418	1993	01.07.1997
Basel, Oberwilerstrasse 153, 155, 157, 159	4	75	4 411	2 103	1941	01.07.1943
Basel, Schorenweg 20, 22, 30, 32	4	337	13 219	11 796	1961	01.03.1959
Basel, Schützengraben 4, 6	2	45	2 452	1 011	1940	01.01.1942
Basel, St.-Jakobs-Strasse 96	1	37	1 768	1 154	1984	01.06.1989
Bern, Mittelstrasse 16, 18, 20 / Seidenweg 17, 19, 21	6	249	5 788	3 858	1961	01.03.1959
Bern, Winkelriedstrasse 9, 11, 13 / Morgartenstrasse 6	3	149	4 882	5 738	1960	01.07.1959
Birsfelden, Sonnenbergstrasse 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	10	138	4 221	10 968	1970	01.03.1961
Bremgarten, Kapuzinerhügel 1a, 1b	2	42	1 693	3 418	1984	01.01.1998
Brugg, Badstrasse 33, Hochhaus	1	137	4 865	5 297	1963	01.08.1961
Chailly-Montreux, Chemin des Ecoliers 5, 7	2	61	2 045	1 988	1964	01.08.1963
Cham, Alpenblick 7, 9	2	145	4 784	8 206	1966	01.04.1962
Clarens, Rue du Lac 136	1	41	2 586	1 861	1958	01.02.1959
Colombier, Avenue de la Gare 16a	1	41	1 608	2 251	1962	01.04.1963
Corsier-sur-Vevey, Route de l'Esplanade 9, 10, 11, 12, 13, 14	6	101	3 841	4 505	1960	01.02.1959
Dietikon, Obere Reppischstrasse 61	1	28	875	832	1961	01.06.1960
Dotikon, Hofackerstrasse 7	1	55	1 608	2 997	1963	01.12.1971
Dübendorf, Wilstrasse 36	1	32	1 114	1 498	1995	01.08.1997
Fehraltorf*, Feldstrasse 6, 6a						
Freiburg, Avenue Général-Guisan 36 / Chemin des Roches 1, 3	3	105	4 766	5 440	1964	01.11.1962
Freiburg, Rue Chaillet 1 / Rue Joseph-Reichlen 3, 5	3	46	3 065	1 311	1940	01.06.1938
Genf, Rue Cavour 4	1	27	1 337	275	1937	27.03.1950
Genf, Rue de l'Avenir 14, 16	2	44	2 502	767	1988	31.12.2002
Genf, Rue du Jura 17	1	11	1 057	258	2001	01.02.2003
Genf, Rue J.-Et.-Liotard 11	1	24	1 582	261	1939	30.04.1943
Givisiez*, Route de l'Épinay 8						
Gland, Route de Cité-Ouest 11, 13, 15, 17, 19	5	219	6 305	3 338	1990	01.04.2004
Glattbrugg, Im Hürdli 2, 4, 6	3	162	6 186	9 931	1981	01.09.1979
Goldach, Bachfeldstrasse 13	1	9	621	1 130	1995	01.12.1956
Goldach, Bachfeldstrasse 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	7	116	3 905	8 286	1954	01.12.1956
Hendschiken, Nussbaumweg 2, 4	2	43	1 470	1 944	1997	01.06.2008
Horgen, Hintere Etzelstrasse 23, 25 / Einsiedlerstrasse 208	5	56	2 307	3 611	2006	31.01.2003
Kloten, Eugen-Wyler-Weg 8, 10, 12 / Dorfstrasse 40, 42	5	70	2 354	1 157	1961	01.08.1960
Kloten, Obstgartenstrasse 16, 18, 20	3	36	1 285	2 190	1961	01.01.1962
Kloten, Schürbungertweg 4, 6	2	31	1 092	1 617	1961	01.12.1962
Kriens, Eichenspesstrasse 12	1	59	2 421	4 898	1983	01.03.1983
Kriens, Feldmühlestrasse 14, 16, 18, 20	4	70	2 520	4 187	1959	01.06.1959
Küsnacht, Oberwachtstrasse 11	1	11	546	874	1944	29.06.1979
Langenthal, «Hopferfeld»	3	125	4 165	6 468	2010	01.04.2009
Langenthal, Hopferen III	1	143	4 628	7 306	2013	21.02.2012
Lausanne, Avenue du Parc de la Rouvraie 14, 16	2	104	3 768	3 907	1974	01.12.1960
Lausanne, Avenue Riant-Mont 14	1	23	997	1 235	1940	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 16	1	19	971	1 108	1940	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 18	1	18	929	962	1942	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 20	1	20	1 032	866	1942	24.03.1952
Lausanne, Avenue Warnery 10	1	15	770	397	1952	01.08.1956
Lausanne, Chemin de Bérée 44	1	51	1 636	2 032	1994	13.07.1994
Lausanne, Chemin de Champilly 23, 25	2	107	2 520	3 473	1957	01.03.1959
Lausanne, Chemin de Champilly 6, 8, 10, 12	4	107	3 473	5 374	1955	01.04.1957
Lausanne, Chemin de Lucinge 1	1	23	1 255	788	1940	24.10.1941
Lausanne, Chemin de Lucinge 3	1	19	1 033	435	1940	24.10.1941
Lausanne, Chemin de Lucinge 5	1	22	1 210	555	1940	24.10.1941
Lausanne, Route de la Clochette 6, 6A	2	106	2 854	2 688	1991	01.04.2004
Lausanne, Route du Pavement 5, 7, 9	3	306	7 767	11 198	1969	01.12.1960
Lenzburg, Dragonerstrasse 53	1	58	1 571	5 538	1983	01.07.1983
Littau, Längweiher 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	8	260	10 131	11 082	1978	01.04.2009
Luzern, «Citybay»	1	97	5 028	1 812	2011	02.02.2009
Malters, Halde 5, 7 / Sigristhalde 2, 4, «Sigristpark»	4	81	3 416	4 712	2008	30.12.2006
Mont-sur-Lausanne, Chemin des Piécettes 4	1	47	1 535	2 277	1991	01.04.2004



Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertag <sup>1)</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1)</sup>		Bruttoerträge (Nettomietertag) <sup>1)</sup>	Zimmer				
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Alleineigentum	11 389 000	17 190 000	988 391	7 413	0,75	980 978	-	16	34	16	-
Alleineigentum	1 884 000	3 808 000	210 936	-	-	210 936	6	-	6	6	-
Alleineigentum	14 094 000	24 200 000	1 330 724	10 573	0,79	1 320 151	8	-	36	28	-
Alleineigentum	12 632 000	23 410 000	1 363 888	71 032	5,21	1 292 856	38	18	28	2	-
Alleineigentum	3 014 000	4 858 000	270 348	465	0,17	269 883	5	18	-	-	-
Alleineigentum	16 778 050	28 030 000	1 625 697	15 053	0,93	1 610 644	19	12	16	26	14
Alleineigentum	2 365 000	4 785 000	243 902	1 386	0,57	242 516	-	2	2	6	2
Alleineigentum	1 594 000	3 107 000	174 546	3 801	2,18	170 745	-	4	8	-	-
Alleineigentum	3 207 000	3 418 000	200 808	-	-	200 808	-	-	5	3	-
Alleineigentum	9 818 000	17 180 000	944 343	50 966	5,40	893 377	23	25	18	-	-
Alleineigentum	23 780 000	46 230 000	2 690 772	40 068	1,49	2 650 704	16	48	116	16	-
Alleineigentum	4 531 182	9 900 000	537 120	496	0,09	536 624	3	11	8	5	3
Alleineigentum	7 049 000	5 788 000	389 180	7 770	2,00	381 410	3	12	8	-	-
Alleineigentum	15 892 000	28 960 000	1 577 236	7 477	0,47	1 569 759	7	10	53	14	5
Alleineigentum im Baurecht	7 939 000	16 610 000	1 094 620	4 326	0,40	1 090 294	-	8	40	24	-
Alleineigentum	11 384 000	19 620 000	1 051 524	33 219	3,16	1 018 305	-	20	34	16	-
Alleineigentum	4 645 000	4 614 000	288 060	9 985	3,47	278 075	-	-	5	9	1
Alleineigentum	10 287 000	15 010 000	940 516	4 677	0,50	935 839	-	-	30	31	-
Alleineigentum	3 122 000	3 320 000	306 391	222	0,07	306 169	6	5	11	6	1
Alleineigentum	17 701 150	28 890 000	1 512 195	34 040	2,25	1 478 155	-	23	29	10	-
Alleineigentum	4 019 000	6 170 000	444 000	348	0,08	443 652	-	5	16	11	-
Alleineigentum	3 703 000	5 159 000	319 956	637	0,20	319 319	-	-	12	12	-
Alleineigentum	8 500 000	12 470 000	738 996	-	-	738 996	-	16	10	25	-
Alleineigentum	2 312 000	4 200 000	230 076	4 490	1,95	225 586	5	-	5	5	-
Alleineigentum	3 046 000	5 714 000	340 936	4 687	1,37	336 249	-	-	12	12	-
Alleineigentum	5 278 000	5 304 000	298 377	4 675	1,57	293 702	-	6	6	2	-
			74 992	405	0,54	74 587					
Alleineigentum	8 784 000	16 230 000	902 950	1 332	0,15	901 618	1	15	32	23	1
Alleineigentum	6 384 000	10 640 000	562 801	560	0,10	562 241	-	24	19	3	-
Alleineigentum	1 495 483	3 236 000	324 711	-	-	324 711	1	10	13	-	-
Alleineigentum	8 555 600	11 220 000	746 117	625	0,08	745 492	-	1	2	10	10
Alleineigentum	3 895 100	5 015 000	273 292	-	-	273 292	-	1	-	3	7
Alleineigentum	1 608 687	4 210 000	334 512	2 780	0,83	331 732	-	2	20	2	-
			-	-	-	-					
Alleineigentum	23 049 000	23 640 000	1 474 465	12 245	0,83	1 462 220	-	6	46	8	6
Alleineigentum	21 359 000	24 180 000	1 371 780	33 463	2,44	1 338 317	-	15	15	36	-
Alleineigentum	1 952 500	2 014 000	116 820	-	-	116 820	-	1	5	2	-
Alleineigentum	10 694 500	12 360 000	773 796	17 165	2,22	756 631	-	3	24	25	-
Alleineigentum	4 278 300	4 368 000	256 416	1 705	0,66	254 711	-	-	11	5	-
Alleineigentum	11 857 000	13 940 000	691 671	9 395	1,36	682 276	-	-	9	10	-
Alleineigentum	6 125 000	11 720 000	636 717	90	0,01	636 627	8	14	21	1	-
Alleineigentum	3 117 000	5 317 000	326 203	-	-	326 203	-	-	12	6	-
Alleineigentum	2 761 000	5 188 000	273 286	-	-	273 286	-	4	10	4	-
Alleineigentum	6 272 000	5 840 000	417 984	4 670	1,12	413 314	-	1	7	8	7
Alleineigentum	4 250 000	9 994 000	538 161	3 646	0,68	534 515	-	-	20	20	-
Alleineigentum	1 454 000	3 124 000	145 693	-	-	145 693	3	3	3	-	-
Alleineigentum	14 490 000	15 590 000	827 106	16 276	1,97	810 830	4	6	14	22	-
Alleineigentum	18 134 000	18 980 000	1 035 762	91 012	8,79	944 750	-	13	23	13	-
Alleineigentum	10 074 000	10 770 000	762 351	6 038	0,79	756 313	-	2	26	16	-
Alleineigentum	2 355 824	4 529 000	252 051	-	-	252 051	9	9	1	-	-
Alleineigentum	1 103 106	2 606 000	198 943	575	0,29	198 368	9	9	1	-	-
Alleineigentum	1 298 769	2 326 000	181 614	-	-	181 614	6	11	1	-	-
Alleineigentum	1 365 336	2 611 000	199 062	340	0,17	198 722	8	10	2	-	-
Alleineigentum	1 520 950	2 919 000	173 243	-	-	173 243	-	8	5	-	-
Alleineigentum	7 185 800	7 239 000	432 194	1 181	0,27	431 013	-	17	6	2	-
Alleineigentum	4 964 000	9 749 000	570 291	310	0,05	569 981	22	27	8	1	1
Alleineigentum	6 875 900	12 010 000	668 503	2 523	0,38	665 980	4	21	31	4	-
Alleineigentum	2 236 540	4 610 000	262 575	418	0,16	262 157	4	7	6	1	-
Alleineigentum	1 997 041	3 859 000	219 888	-	-	219 888	5	11	1	1	-
Alleineigentum	2 215 669	4 444 000	260 766	-	-	260 766	4	5	6	1	-
Alleineigentum	10 887 000	10 750 000	745 864	11 246	1,51	734 618	6	16	22	2	-
Alleineigentum	17 086 000	23 530 000	1 641 043	7 970	0,49	1 633 073	3	24	50	19	12
Alleineigentum	6 874 000	6 863 000	377 723	71 924	19,04	305 799	-	1	11	6	-
Alleineigentum	29 667 000	29 920 000	1 957 549	15 251	0,78	1 942 298	-	48	35	42	6
Alleineigentum	25 720 000	30 080 000	1 544 141	6 715	0,43	1 537 426	-	17	19	10	-
Alleineigentum	11 008 000	11 950 000	631 194	12 679	2,01	618 515	-	-	14	18	-
Alleineigentum	5 341 000	5 935 000	400 808	24 372	6,08	376 436	4	4	8	4	-

Wohnungen													Gewerbe			
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxis- räume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommer- zielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m <sup>2</sup>	%	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	%	
66	4 614	99,06	58	-	-	-	-	-	-	-	-	2	44	2	44	0,94
18	1 008	100,00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	5 196	96,90	104	-	-	-	-	-	-	-	-	8	166	8	166	3,10
86	4 596	81,00	68	7	576	1	39	2	258	1	2	2	203	13	1 078	19,00
23	1 017	78,47	-	-	-	1	49	-	-	-	-	1	230	2	279	21,53
87	6 324	94,22	68	3	152	-	-	-	-	-	-	4	236	7	388	5,78
12	954	98,76	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	12	1	12	1,24
12	677	100,00	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	690	91,39	-	-	-	1	32	-	-	-	-	2	33	3	65	8,61
66	4 061	92,07	-	3	219	1	83	-	-	2	36	3	12	9	350	7,93
196	13 204	99,89	139	-	-	-	-	-	-	-	-	2	15	2	15	0,11
30	2 353	95,96	12	-	-	1	84	-	-	-	-	2	15	3	99	4,04
23	1 576	89,14	11	-	-	2	189	-	-	-	-	1	3	3	192	10,86
89	5 283	91,28	145	1	29	-	-	-	-	8	326	6	150	15	505	8,72
72	4 872	99,80	76	-	-	-	-	-	-	-	-	1	10	1	10	0,20
70	4 170	98,79	64	-	-	-	-	-	-	-	-	4	51	4	51	1,21
15	1 693	100,00	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	4 582	94,18	75	1	283	-	-	-	-	-	-	-	-	1	283	5,82
29	2 045	100,00	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62	4 784	100,00	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	2 010	77,73	8	1	576	-	-	-	-	-	-	-	-	1	576	22,27
24	1 608	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	3 826	99,61	49	-	-	-	-	-	-	-	-	1	15	1	15	0,39
15	875	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 608	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
14	1 114	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
72	4 676	98,11	32	-	-	-	-	-	-	1	90	-	-	1	90	1,89
46	3 065	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 228	91,85	-	-	-	1	75	-	-	-	-	2	34	3	109	8,15
23	2 013	80,46	18	3	489	-	-	-	-	-	-	-	-	3	489	19,54
11	1 057	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 582	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	6 027	95,59	146	-	-	1	140	-	-	4	138	2	-	7	278	4,41
66	6 108	98,74	93	-	-	-	-	-	-	-	-	3	78	3	78	1,26
8	613	98,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8	1	8	1,29
52	3 875	99,23	61	-	-	-	-	-	-	-	-	3	30	3	30	0,77
16	1 436	97,69	25	-	-	-	-	-	-	-	-	2	34	2	34	2,31
19	2 300	99,70	36	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7	1	7	0,30
44	2 294	97,45	23	-	-	-	-	-	-	-	-	3	60	3	60	2,55
18	1 285	100,00	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 062	97,25	12	-	-	-	-	-	-	-	-	1	30	1	30	2,75
23	2 320	95,83	30	-	-	-	-	-	-	-	-	6	101	6	101	4,17
40	2 520	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	513	93,96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	33	2	33	6,04
46	4 056	97,38	70	-	-	-	-	-	-	-	-	9	109	9	109	2,62
49	4 338	93,73	74	-	-	-	-	-	-	-	-	20	290	20	290	6,27
44	3 768	100,00	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	943	94,58	3	-	-	1	54	-	-	-	-	-	-	1	54	5,42
19	971	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	929	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	1 032	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	668	86,75	-	2	102	-	-	-	-	-	-	-	-	2	102	13,25
25	1 607	98,23	25	-	-	-	-	-	-	1	29	-	-	1	29	1,77
59	2 520	100,00	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	3 433	98,85	43	-	-	-	-	-	-	-	-	4	40	4	40	1,15
18	1 255	100,00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 033	100,00	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	1 080	89,26	4	-	-	2	130	-	-	-	-	-	-	2	130	10,74
46	2 686	94,11	57	-	-	-	-	-	-	3	168	-	-	3	168	5,89
108	7 499	96,55	192	-	-	1	96	-	-	-	-	5	172	6	268	3,45
18	1 571	100,00	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
131	10 119	99,88	123	-	-	-	-	-	-	-	-	6	12	6	12	0,12
46	4 197	83,47	47	1	291	-	-	1	404	2	136	-	-	4	831	16,53
32	3 330	97,48	42	-	-	-	-	-	-	-	-	7	86	7	86	2,52
20	1 352	88,08	24	-	-	2	175	-	-	-	-	1	8	3	183	11,92

---

---

## Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum
Morges, Avenue Paderewski 26a-c, en Bonjean, Parz.-No. 4120	1	110	5 150	5 336	2013	26.05.2011
Neuenburg, Faubourg de l'Hôpital 33, 35, 37	3	72	3 533	4 356	1933	24.11.1942
Neuenburg, Rue de Champréveyres 14	1	75	2 332	2 513	1965	01.01.1963
Neuenburg, Rue de Champréveyres 16 / Route des Gouttes d'Or 17	2	100	4 314	3 000	1965	01.01.1963
Neuhausen, Durstgrabenstrasse 6, 8	2	22	1 104	1 233	1960	01.10.1961
Nussbaumen b. Baden, Kornweg 6 / General-Guisan-Strasse 53	2	43	1 400	2 340	1962	01.09.1961
Olten, Mühletalweg 12, 18, 20, 22	5	109	3 715	5 774	1989	01.07.2008
Olten, Mühletalweg 3	1	63	2 607	5 136	1960	01.08.1959
Olten, Mühletalweg 5	1	159	4 164	4 570	1963	01.12.1956
Olten, Starrkircherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21	10	105	4 470	6 213	1953	01.09.1978
Ostermundigen, Zossstrasse 7, 9, 11	3	26	1 174	1 767	1959	01.11.1958
Pfäffikon, Bründlerstrasse 5, 7	2	29	1 176	1 993	1957	01.01.1957
Pregny-Chambésy, Chemin des Cornillons 66, 68, 70, 90 92, 94, 96, 98, 100, 102	10	216	10 197	31 908	2002	05.10.2000
Prilly, Avenue du Chablais 43	1	48	1 873	1 815	1993	01.04.2004
Regensdorf, Ostring 35, 37a, 37b, 39	4	96	3 190	4 489	2006	01.05.1961
Remetschwil*, Mattächer 5a, 5b, 7a, 7b						
Renens, Route du Silo 26, 28, 30, 32, 34, 36, «La Vaudaire»	6	167	6 279	6 206	2004	17.07.2003
Rheinfelden, Alte Saline 18, 20, 22, 24, 26	5	91	3 491	4 918	1992	01.10.2002
Rohr, Hauptstrasse 23a, 23b, 23c / Gislifluhstrasse 4, 6, «Auenpark»	5	147	5 985	12 434	2004	28.03.2003
Romont*, Route de la Condémine 5, 5a						
Rothrist, Bernstrasse 120, 120a, 120b, 120c	4	85	3 549	3 357	1982	01.03.1987
Rothrist, Sennhofweg 1, 3	2	45	1 512	2 834	1960	01.07.1959
Sargans, Malerva Süd	5	178	6 234	11 725	2010	24.10.2008
Sargans, Malerva Süd, 3. Etappe	1	139	4 809	7 397	2012	18.03.2011
Siebnen, Kapellstrasse 3	1	49	1 512	1 543	1983	01.04.1983
Solothurn, St. Josefsgasse 14 / Schützenmattstrasse 14, 16, 18, 20	5	82	2 602	4 132	1964	01.12.1960
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 74, 76, 78, 80	4	51	2 540	2 982	1965	01.12.1971
Steinhausen, Pilatusstrasse 9, 11, 13, 15, 17	5	77	2 797	5 527	1964	01.11.1963
Suhr, Metzgergasse 7	1	46	1 185	1 825	1965	01.12.1971
Thalwil, Tannstrasse 2, 4 / Albisstrasse 35, 37	4	37	1 944	3 271	1957	01.09.1958
Thun, Hohmadstrasse 17, 17a	2	32	1 269	1 693	1957	01.01.1959
Thun, Jungfraustrasse 15, 15a	2	28	1 262	1 605	1961	01.12.1959
Tübach, Kirchstrasse 1	2	37	1 499	1 870	2006	01.10.2006
Turgi, Grubstrasse 12	1	56	1 810	2 356	1966	01.12.1971
Urdorf, Bahnhofstrasse 53, 55, 57, 59, 61	5	70	2 701	5 251	1965	01.05.1961
Uster, Ackerstrasse 3, 5, 7, 9, 11	5	94	2 958	5 444	1959	01.01.1959
Uznach, Zürcherstrasse 86 / St. Josefstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11	7	127	3 701	7 897	1985/1986/ 1987/1988	01.04.2004
Uzwil, Waldhofstrasse 11a, 11b	2	35	1 155	2 346	1984	01.05.1987
Viganello, Salita Viano 16	1	28	1 206	1 229	1989	01.04.1989
Villeneuve, Pont-Noir 5, 7	2	78	2 400	4 777	1989	01.09.1988
Volketswil, Ackerstrasse 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55	7	162	6 120	9 038	1995	01.08.2002
Wallisellen, Archengässli 3, 5	2	40	1 490	1 463	1961	01.06.1996
Wettingen, Bahnhofstrasse 9	1	19	810	1 058	1961	01.12.1971
Wetzikon, Feldweg 10, 12 / Stationsstrasse 44, 46	4	86	2 509	1 951	1962	01.11.1960
Widen, Bellikonstrasse 221, 223, 225, 227	4	49	1 944	3 879	1973	01.03.1974
Windisch, Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	4	44	1 624	2 869	1960	01.11.1958
Winterthur, Langgasse 29, 31	2	32	1 415	759	1958	01.11.1956
Winterthur, St. Gallerstrasse 82, 84	2	31	1 543	937	1937	01.10.1941
Yverdon-les-Bains, Chemin de Fontenay 22 / Rue de Neuchâtel 51	2	84	3 714	1 113	1960	01.04.1959
Zufikon, Bachhaldenstrasse 23, 25, 27, 29, 31, 33	6	94	3 361	6 533	1974	01.03.1979
Zürich, Baurstrasse 30, 32, 34, 36, 38	5	60	4 650	937	1939	24.11.1938
Zürich, Brahmstrasse 10, 12	2	22	1 419	1 967	1945	01.06.1946
Zürich, Bremgartnerstrasse 82	1	19	826	366	1957	01.12.1958
Zürich, Brunastr. 41 / Kurfürstenstr. 17, 21, 23, 25, 27, 29, 31 / Scheideggstr. 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68	5	108	4 447	13 230	1942	05.03.1941
Zürich, General-Wille-Strasse 17	1	20	982	356	1939	01.01.1941
Zürich, Kurfürstenstrasse 28, 30	2	13	285	891	1945	30.06.1943
Zürich, Margrit-Rainer-Strasse 16, 18, 20, 22, «Am Föhrenhain»	4	142	7 812	5 495	2000	01.04.1999
Zürich, Neugasse 80	1	19	1 212	396	1934	01.01.1942
Zürich, Röschibachsteig 1	1	10	665	496	1940	01.04.1941
Zürich, Schimmelstrasse 11	1	17	835	378	1938	01.10.1938
Zürich, Schimmelstrasse 12	1	13	1 001	309	1938	01.09.1941
Zürich, Stampfenbachstrasse 105, 107	2	37	2 388	592	1939	15.07.1938
Zürich, Uetlibergstrasse 25, 27, 29	3	36	2 362	1 189	1938	01.10.1940
Zürich, Werdstrasse 121, 123, 125	3	36	2 510	1 189	1938	01.07.1938
Zürich, Wildbachstrasse 22	1	11	750	302	1940	01.09.1941
Zürich, Witikonstrasse 497, 499, 515	3	45	1 734	2 767	1966	01.06.1962
<b>Total I</b>	<b>362</b>	<b>9 637</b>	<b>368 085</b>	<b>473 191</b>		

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertag <sup>1)</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1)</sup>		Bruttoerträge (Nettomietertag) <sup>1)</sup>	Zimmer				
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Alleineigentum	34 549 000	34 630 000	1 852 320	321 575	17,36	1 530 745	1	14	21	20	-
Alleineigentum	2 132 075	5 829 000	535 304	5 874	1,10	529 430	15	14	18	1	5
Alleineigentum	7 449 000	8 084 000	492 248	15 280	3,10	476 968	-	5	14	8	1
Alleineigentum	11 312 000	14 050 000	826 425	-	-	826 425	10	5	32	12	2
Alleineigentum	2 126 300	2 730 000	186 552	-	-	186 552	-	-	8	8	-
Alleineigentum	4 288 000	5 579 000	297 346	-	-	297 346	-	12	6	2	2
Alleineigentum	11 588 000	9 775 000	647 502	21 804	3,37	625 698	4	7	16	8	3
Alleineigentum	7 658 000	9 592 000	565 740	3 333	0,59	562 407	-	17	15	7	-
Alleineigentum	14 760 000	17 160 000	974 561	41 647	4,27	932 914	12	25	14	15	-
Alleineigentum	11 217 000	12 410 000	784 994	14 320	1,82	770 674	-	-	47	13	-
Alleineigentum	2 737 000	4 713 000	253 712	4 918	1,94	248 794	-	-	12	6	-
Alleineigentum	2 019 000	4 433 000	261 387	22 927	8,77	238 460	-	4	4	8	-
Alleineigentum	52 873 000	62 830 000	3 963 752	177 119	4,47	3 786 633	-	-	-	24	44
Stockwerkeigentum	4 956 000	6 742 000	418 902	686	0,16	418 216	-	12	8	-	-
Alleineigentum	12 262 000	15 140 000	779 188	14 235	1,83	764 953	-	-	10	18	2
			123 615	3 023	2,45	120 592					
Alleineigentum	22 298 000	23 940 000	1 369 613	17 196	1,26	1 352 417	-	12	3	18	27
Alleineigentum	10 324 000	12 310 000	719 191	18 908	2,63	700 283	-	2	16	17	2
Alleineigentum	20 556 000	20 690 000	1 159 078	60 578	5,23	1 098 500	-	-	4	29	6
			22 423	-	-	22 423					
Alleineigentum	10 233 000	10 610 000	674 155	79 802	11,84	594 353	-	-	15	15	2
Alleineigentum	2 676 400	4 631 000	285 252	4 935	1,73	280 317	-	-	24	-	-
Alleineigentum	22 049 000	24 270 000	1 339 092	49 667	3,71	1 289 425	3	13	27	25	2
Alleineigentum	18 119 000	18 840 000	1 053 316	12 040	1,14	1 041 276	-	24	18	12	-
Alleineigentum	5 929 000	5 606 000	364 925	35 013	9,59	329 912	2	3	8	6	-
Alleineigentum	6 163 000	8 554 000	568 441	11 597	2,04	556 844	-	3	22	10	-
Alleineigentum	9 240 000	11 040 000	579 543	2 294	0,40	577 249	-	-	20	20	-
Alleineigentum	5 928 000	13 150 000	645 266	-	-	645 266	-	-	22	12	-
Alleineigentum	2 563 000	4 055 000	237 190	1 263	0,53	235 927	-	10	5	5	-
Alleineigentum	3 888 000	9 686 000	464 191	-	-	464 191	-	-	6	6	12
Alleineigentum	2 678 000	3 855 000	289 403	5 347	1,85	284 056	6	3	15	-	-
Alleineigentum	2 505 000	3 883 000	242 224	1 745	0,72	240 479	-	6	-	12	-
Alleineigentum	5 253 700	5 273 000	286 276	53 852	18,81	232 424	-	-	3	6	3
Alleineigentum	5 410 000	7 048 000	398 793	7 753	1,94	391 040	8	8	16	-	-
Alleineigentum	8 815 000	13 090 000	698 716	5 350	0,77	693 366	1	9	17	7	2
Alleineigentum	6 302 000	11 820 000	713 935	4 650	0,65	709 285	-	-	22	22	-
Alleineigentum	9 755 000	9 796 000	710 516	37 764	5,32	672 752	-	4	20	4	7
Alleineigentum	4 705 000	3 798 000	228 879	28 935	12,64	199 944	4	-	3	8	-
Alleineigentum	4 146 000	3 667 000	242 700	31 333	12,91	211 367	-	-	3	6	2
Alleineigentum	9 861 000	7 332 000	535 670	390	0,07	535 280	-	-	16	16	-
Alleineigentum	24 978 000	27 210 000	1 486 205	32 596	2,19	1 453 609	-	6	24	40	-
Alleineigentum	5 999 000	7 587 000	404 395	270	0,07	404 125	-	7	14	-	-
Alleineigentum	1 946 000	3 286 000	178 861	-	-	178 861	-	2	3	6	-
Alleineigentum	6 021 000	10 430 000	614 146	10 540	1,72	603 606	4	4	16	16	-
Alleineigentum	6 029 000	7 167 000	422 772	11 305	2,67	411 467	3	4	10	10	-
Alleineigentum	2 639 000	5 484 000	322 939	2 954	0,91	319 985	-	-	18	6	-
Alleineigentum	2 691 000	6 941 000	345 625	-	-	345 625	3	5	12	4	-
Alleineigentum	1 049 000	3 597 000	226 114	200	0,09	225 914	4	3	9	3	-
Alleineigentum	5 982 000	10 050 000	607 468	-	-	607 468	7	16	16	8	1
Alleineigentum	11 062 000	13 870 000	776 234	2 462	0,32	773 772	-	4	18	18	4
Alleineigentum	5 796 000	24 560 000	1 183 835	-	-	1 183 835	-	30	30	-	-
Alleineigentum	3 362 000	8 551 000	426 422	-	-	426 422	-	18	4	-	-
Alleineigentum	2 609 300	5 010 000	249 071	-	-	249 071	8	6	5	-	-
Alleineigentum	51 511 650	66 259 000	1 476 660	2 360	0,16	1 474 300	-	11	21	12	1
Alleineigentum	2 448 000	6 792 000	347 970	-	-	347 970	-	16	-	1	-
Alleineigentum	1 623 000	2 787 000	127 158	240	0,19	126 918	-	2	1	1	-
Alleineigentum	26 454 000	37 820 000	1 964 948	10 310	0,52	1 954 638	6	20	16	32	-
Alleineigentum	1 709 000	6 485 000	353 149	5 552	1,57	347 597	1	5	11	-	-
Alleineigentum	681 000	3 218 000	182 187	-	-	182 187	1	4	5	-	-
Alleineigentum	1 720 000	4 439 000	211 496	-	-	211 496	5	5	5	-	-
Alleineigentum	1 477 000	3 909 000	197 352	-	-	197 352	-	-	5	5	-
Alleineigentum	4 361 700	13 150 000	645 640	5 144	0,80	640 496	-	-	16	8	-
Alleineigentum	4 097 000	13 550 000	643 048	3 248	0,51	639 800	-	16	16	1	-
Alleineigentum	4 730 000	11 480 000	612 587	-	-	612 587	-	14	22	-	-
Alleineigentum	1 299 000	4 175 000	184 640	-	-	184 640	-	-	10	-	-
Alleineigentum	5 776 000	8 609 000	451 449	13 607	3,01	437 842	8	-	8	4	5
	<b>1 089 629 612</b>	<b>1 508 508 000</b>	<b>85 133 283</b>	<b>1 892 658</b>	<b>2,22</b>	<b>83 240 625</b>	<b>356</b>	<b>1 035</b>	<b>1 952</b>	<b>1 194</b>	<b>211</b>

Wohnungen													Gewerbe			
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxis- räume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommer- zielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%	
56	5 150	100,00	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
53	3 533	100,00	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
28	2 015	86,41	37	-	-	-	-	-	1	50	9	267	10	317	13,59	
61	4 040	93,65	21	2	226	-	-	-	-	-	16	48	18	274	6,35	
16	1 104	100,00	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
22	1 358	97,00	19	-	-	-	-	-	-	-	2	42	2	42	3,00	
38	3 123	84,06	63	-	-	-	-	1	190	1	27	6	375	8	592	15,94
39	2 607	100,00	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
66	4 164	100,00	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
60	4 300	96,20	43	2	170	-	-	-	-	-	-	-	2	170	3,80	
18	1 152	98,13	6	-	-	-	-	-	-	-	2	22	2	22	1,87	
16	1 176	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
68	10 092	98,97	143	-	-	-	-	-	-	3	77	2	28	5	105	1,03
20	1 249	66,68	19	-	-	1	180	-	-	8	444	-	-	9	624	33,32
30	3 086	96,74	58	-	-	-	-	-	-	-	-	8	104	8	104	3,26
60	6 279	100,00	107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
37	3 296	94,41	42	-	-	-	-	-	-	-	12	195	12	195	5,59	
39	4 886	81,64	89	-	-	2	308	-	-	5	130	12	661	19	1 099	18,36
32	2 991	84,28	45	4	331	1	174	-	-	-	-	3	53	8	558	15,72
24	1 512	100,00	20	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
70	6 072	97,40	98	-	-	-	-	-	-	-	10	162	10	162	2,60	
54	4 728	98,32	79	-	-	-	-	-	-	-	-	6	81	6	81	1,68
19	1 460	96,56	27	-	-	-	-	-	-	-	-	3	52	3	52	3,44
35	2 602	100,00	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
40	2 540	100,00	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
34	2 768	98,96	41	-	-	-	-	-	-	2	29	-	-	2	29	1,04
20	1 185	100,00	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	1 944	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	1 269	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18	1 218	96,51	8	-	-	-	-	-	-	-	2	44	2	44	3,49	
12	1 404	93,66	19	-	-	-	-	-	-	-	6	95	6	95	6,34	
32	1 768	97,68	21	-	-	-	-	-	-	-	3	42	3	42	2,32	
36	2 671	98,89	32	-	-	-	-	-	-	-	2	30	2	30	1,11	
44	2 910	98,38	48	1	17	-	-	-	-	-	1	31	2	48	1,62	
35	3 007	81,25	74	-	-	2	414	-	-	1	23	15	257	18	694	18,75
15	1 120	96,97	18	-	-	-	-	-	-	-	2	35	2	35	3,03	
11	1 206	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32	2 400	100,00	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
70	6 120	100,00	92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
21	1 490	100,00	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11	778	96,05	7	-	-	-	-	-	-	-	1	32	1	32	3,95	
40	2 480	98,84	44	-	-	-	-	-	1	14	1	15	2	29	1,16	
27	1 944	100,00	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	1 578	97,17	16	-	-	-	-	-	-	-	4	46	4	46	2,83	
24	1 415	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
19	1 371	88,85	9	1	136	-	-	-	-	1	35	1	1	3	172	11,15
48	3 321	89,42	31	5	393	-	-	-	-	-	-	-	-	5	393	10,58
44	3 302	98,24	46	-	-	-	-	-	-	-	4	59	4	59	1,76	
60	4 650	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
22	1 419	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
19	826	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
45	4 431	99,64	60	-	-	-	-	-	-	-	3	16	3	16	0,36	
17	967	98,47	2	-	-	-	-	-	-	-	1	15	1	15	1,53	
4	272	95,44	8	-	-	-	-	-	-	-	1	13	1	13	4,56	
74	7 443	95,28	61	-	-	3	303	-	-	2	48	2	18	7	369	4,72
17	1 113	91,83	-	1	54	-	-	-	-	-	1	45	2	99	8,17	
10	665	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
15	810	97,01	-	-	-	-	-	-	-	1	21	1	4	2	25	2,99
10	930	92,91	2	1	71	-	-	-	-	-	-	-	1	71	7,09	
24	2 178	91,21	-	-	-	1	60	-	-	7	62	5	88	13	210	8,79
33	2 362	100,00	2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	
36	2 510	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	726	96,80	-	-	-	-	-	-	-	-	1	24	1	24	3,20	
25	1 656	95,50	16	-	-	-	-	-	-	-	4	78	4	78	4,50	
<b>4 748</b>	<b>353 243</b>	<b>95,97</b>	<b>4 492</b>	<b>39</b>	<b>4 115</b>	<b>25</b>	<b>2 585</b>	<b>4</b>	<b>852</b>	<b>55</b>	<b>1 885</b>	<b>274</b>	<b>5 405</b>	<b>397</b>	<b>14 842</b>	<b>4,03</b>

---

---

## Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Aarau, Entfelderstrasse 2, 4, «Atrium»	1	132	6 280	2 804	2001	01.03.2000
Basel, Güterstrasse 180 / Jurastrasse 4, 10 / Pfeffingerstrasse 55, «Gundelitor»	4	400	19 323	5 673	1978	01.02.2005
Basel, Steinenvorstadt 27, 29	2	27	2 835	477	1985	01.07.1998
Bern, Neuengasse 43	1	34	2 708	756	1958	01.01.1959
Brugg, Bahnhofstrasse 5	1	42	1 930	955	1986	01.03.1995
Chiasso, Corso San Gottardo 30	1	33	3 018	841	1971	01.06.1962
Chiasso, Vicolo dei Calvi (Parkplätze)	–	32	–	833	1971	01.06.1962
Genf, Rue des Confessions 19, 21 (Garagen)	1	50	–	1 796	1952	01.01.1956
Luzern, Weinmarkt 11 / Rössligasse 17	1	36	1 736	333	1956	01.10.1956
Luzern, Weinmarkt 9 / Rössligasse 21	1	25	1 962	360	1958	01.09.1956
Renens, Rue de Lausanne 21	1	26	3 046	832	1905	01.04.2004
Solothurn, Domacherstrasse 26, 28, «perron 1»	1	189	13 505	5 391	2009	21.12.2006
St. Gallen, St.-Leonhard-Strasse 35, «Neumarkt 1»	1	134	7 086	2 267	1963	01.01.1959
St. Gallen, St.-Leonhard-Strasse 39, «Neumarkt 2»	1	247	8 414	2 777	1967	01.01.1962
Uzwil, Bahnhofstrasse 82, «Mühlehof»	1	109	4 988	2 543	2010	09.02.2009
Vevey, Avenue de la Gare 9 / Rue Simplon 48	2	52	3 317	1 212	1991	01.07.1999
Wil, Bronschhoferstrasse 2, 4	2	72	5 211	1 791	1968	01.12.2008
Wohlen*, Zentralstrasse 21, «City-Haus»						
Zug, Grafenauweg 4 (Ost II), 6 (Ost I), 8 (West I), 10 (West II)	4	362	16 987	8 869	1993	01.12.1998
Zürich, Gottfried-Keller-Strasse 7	1	72	3 857	837	1966	01.09.1958
Zürich, Hottingerstrasse 14	1	27	1 114	665	1977	03.08.1976
Zürich, Kanzleistrasse 57	1	74	2 324	994	1982	01.08.1995
Zürich, Sihlcity	1	1 138	11 328	4 871	2007	26.06.2003
Zürich, Tödistrasse 48	1	34	3 447	702	1957	01.12.1956
<b>Total II</b>	<b>31</b>	<b>3 347</b>	<b>124 416</b>	<b>48 579</b>		
<b>Gemischte Bauten</b>						
Bad Ragaz, Bartholoméplatz 3	1	35	1 746	671	1920	01.04.2008
Basel, Colmarerstrasse 26, 28	2	22	1 152	515	1955	01.10.1956
Bern, Mittelstrasse 23	1	25	1 183	543	1956	01.07.1957
Bern, Monbijoustrasse 75	1	28	2 164	710	1938	01.05.1938
Bülach, Winterthurerstrasse 3, 5 / Bahnhofstrasse 22	2	49	2 039	1 545	1960	01.04.1959
Hombrechtikon*, Im Zentrum Breiten 2, 4, 6, 8						
Horgen, Dammstrasse 12, 14, 16	1	107	5 531	4 034	1988	01.07.2010
Horgen, Einsiedlerstrasse 400, 402, 404	3	41	1 422	1 823	1991	01.12.1997
Kloten, Dorfstrasse 27, 29, 29a	3	38	1 670	2 301	1899/1987	01.07.2007
Minusio, Via Motta 7, «Casa Mariagrazia»	1	47	1 383	843	1986	01.05.2008
Morges, Avenue Paderewski 32a, 32b, en Bonjean, Parz.-No. 754	1	37	1 630	2 592	2013	30.05.2011
Pratteln, Burggartenstrasse 2, 4, 4a	3	58	2 658	1 218	1960	01.11.1959
Wil, Bronschhoferstrasse 79, 81, Höhenstrasse 46, 48	4	145	3 929	6 430	1990	01.08.2011
Winterthur, Ruhtalstrasse 12	1	43	2 160	1 768	1957	01.12.1956
Zürich, Seefeldstrasse 26, 28, 32, 34	4	88	3 955	1 408	1940	01.10.1938
<b>Total III</b>	<b>28</b>	<b>763</b>	<b>32 622</b>	<b>26 401</b>		
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>						
Basel, Schorenweg 36	1	196	–	4 233	2016	08.10.2012
Dübendorf, Überlandstrasse, «Giessen-Areal»	2	375	12 057	23 561	2019	27.03.2014
Neuenburg, Route des Gouttes, «Le Domaine du Lac»	1	–	–	3 153	2015	16.07.2014
Winterthur, Else-Züblin-Strasse 83, «Roy»	1	–	–	9 518	2016	26.06.2013
<b>Total IV</b>	<b>5</b>	<b>571</b>	<b>12 057</b>	<b>40 465</b>		
<b>Baurechtsgrundstücke</b>						
Olten, Wilerfeld	1	3	3	11 260	Baurechtgeber	01.08.1958
Zürich, Rennweg 19	1	1	84	285	Baurechtgeber	01.03.1973
<b>Total V</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>87</b>	<b>11 545</b>		
<b>Gesamttotal</b>	<b>428</b>	<b>14 322</b>	<b>537 267</b>	<b>600 181</b>		

\* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften

1) Nicht annualisiert

2) Miteigentum <sup>119</sup>/<sub>1000</sub> = 4 871 m<sup>2</sup> (totale Grundstücksfläche = 41 991 m<sup>2</sup>)



Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertag <sup>1)</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1)</sup>		Bruttoerträge (Nettomietertag) <sup>1)</sup>	Zimmer				
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Alleineigentum	21 662 000	24 910 000	1 518 650	1 292	0,09	1 517 358	-	1	-	3	1
Alleineigentum	51 754 000	44 190 000	3 401 244	6 385	0,19	3 394 859	18	13	14	13	6
Alleineigentum	13 702 000	17 590 000	1 069 694	51 634	4,83	1 018 060	1	13	1	-	-
Alleineigentum im Baurecht	9 695 000	12 510 000	1 611 687	-	-	1 611 687	-	-	-	-	-
Alleineigentum	8 104 000	6 527 000	456 219	-	-	456 219	1	4	5	-	-
Alleineigentum	7 674 500	6 802 000	485 510	82 419	16,98	403 091	-	-	-	2	-
Alleineigentum	615 500	563 500	42 240	110	0,26	42 130	-	-	-	-	-
Alleineigentum	695 000	1 869 000	106 940	960	0,90	105 980	-	-	-	-	-
Alleineigentum	3 761 050	13 700 000	676 641	2 310	0,34	674 331	2	9	1	-	-
Alleineigentum	5 258 000	15 770 000	796 876	-	-	796 876	6	-	-	-	-
Alleineigentum	13 012 000	12 570 000	697 492	-	-	697 492	-	6	3	6	-
Alleineigentum	51 897 567	48 570 000	2 996 794	411 071	13,72	2 585 723	-	10	6	24	-
Alleineigentum	29 466 000	42 700 000	2 759 539	30 036	1,09	2 729 503	-	-	-	-	-
Stockwerkeigentum	40 260 000	54 560 000	3 619 236	120 952	3,34	3 498 284	-	-	-	-	-
Alleineigentum	18 980 000	14 810 000	906 970	246 762	27,21	660 208	-	-	3	-	-
Alleineigentum	12 240 000	12 970 000	795 684	-	-	795 684	8	4	7	1	1
Alleineigentum	28 605 000	24 850 000	473 550	76 225	16,10	397 325	-	8	4	-	1
			95 919	6 423	6,70	89 496					
Alleineigentum	99 132 000	109 820 000	7 076 079	20 000	0,28	7 056 079	-	-	-	-	-
Alleineigentum	16 264 750	51 330 000	2 548 229	19 675	0,77	2 528 554	-	-	-	-	-
Alleineigentum	5 500 136	9 834 000	604 448	246 120	40,72	358 328	-	-	-	-	-
Alleineigentum	17 694 000	15 750 000	862 915	-	-	862 915	-	6	-	1	-
Miteigentum <sup>2)</sup>	69 785 000	96 920 000	5 422 426	13 140	0,24	5 409 286	16	-	-	-	-
Alleineigentum	8 270 000	25 000 000	1 377 232	162 955	11,83	1 214 277	2	-	-	-	-
	<b>534 027 503</b>	<b>664 115 500</b>	<b>40 402 214</b>	<b>1 498 469</b>	<b>3,71</b>	<b>38 903 745</b>	<b>54</b>	<b>74</b>	<b>44</b>	<b>50</b>	<b>9</b>
Alleineigentum	6 361 000	5 228 000	388 510	15 315	3,94	373 195	2	2	2	2	-
Alleineigentum	2 370 000	4 316 000	254 034	7 875	3,10	246 159	2	1	13	-	-
Alleineigentum	2 143 000	5 001 000	278 878	397	0,14	278 481	10	-	8	-	-
Alleineigentum	4 867 749	7 689 000	435 091	34 076	7,83	401 015	1	9	4	2	2
Alleineigentum	4 473 000	8 649 000	518 283	40 223	7,76	478 060	3	4	6	5	-
			104 829	120	0,11	104 709					
Alleineigentum	25 220 000	26 700 000	1 566 854	356 129	22,73	1 210 725	-	10	20	-	2
Alleineigentum	5 223 000	4 135 000	347 860	90 450	26,00	257 410	-	2	3	2	1
Alleineigentum	6 138 000	5 380 000	363 324	305	0,08	363 019	-	-	1	5	2
Alleineigentum	4 430 000	4 056 000	232 208	13 462	5,80	218 746	5	1	1	2	-
Alleineigentum	9 804 000	10 790 000	597 370	204 910	34,30	392 460	-	-	14	-	-
Alleineigentum	4 999 000	8 144 000	532 155	4 375	0,82	527 780	7	4	17	7	-
Alleineigentum	12 552 000	11 670 000	721 414	91 545	12,69	629 869	-	3	7	10	6
Alleineigentum	3 970 000	8 032 000	446 602	-	-	446 602	-	-	8	8	4
Alleineigentum	4 859 000	25 850 000	1 372 879	-	-	1 372 879	11	20	17	1	-
	<b>97 409 749</b>	<b>135 640 000</b>	<b>8 160 291</b>	<b>859 182</b>	<b>10,53</b>	<b>7 301 109</b>	<b>41</b>	<b>56</b>	<b>121</b>	<b>44</b>	<b>17</b>
Alleineigentum	10 782 000	10 782 000	376 093	256 720	68,26	119 373	-	-	-	-	-
Alleineigentum	59 270 000	59 270 000	453 055	-	-	453 055	-	-	-	-	-
Alleineigentum	7 000 000	7 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	43 161 000	43 161 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>120 213 000</b>	<b>120 213 000</b>	<b>829 148</b>	<b>256 720</b>	<b>30,96</b>	<b>572 428</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Alleineigentum	1 380 475	3 344 000	159 936	-	-	159 936	-	-	-	-	-
Alleineigentum	2 808 150	8 764 000	311 094	-	-	311 094	-	-	-	-	-
	<b>4 188 625</b>	<b>12 108 000</b>	<b>471 030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>471 030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>1 845 468 489</b>	<b>2 440 584 500</b>	<b>134 995 966</b>	<b>4 507 029</b>	<b>3,34</b>	<b>130 488 937</b>	<b>451</b>	<b>1 165</b>	<b>2 117</b>	<b>1 288</b>	<b>237</b>

Wohnungen													Gewerbe			
Total Wohnungen		Parking		Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%		Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
5	626	9,97	102	3	563	11	4 621	-	-	11	470	-	-	25	5 654	90,03
64	5 156	26,68	314	1	3 900	6	5 506	-	-	2	4 500	13	261	22	14 167	73,32
15	1 047	36,93	-	3	361	2	247	5	1 122	1	57	1	1	12	1 788	63,07
-	-	-	-	7	1 229	13	1 295	-	-	3	184	11	-	34	2 708	100,00
10	866	44,87	22	2	196	3	364	1	440	1	27	3	37	10	1 064	55,13
2	230	7,62	8	1	145	16	2 491	-	-	2	62	4	90	23	2 788	92,38
-	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	786	45,28	-	10	415	8	371	-	-	3	150	3	14	24	950	54,72
6	205	10,45	-	6	512	9	1 174	-	-	1	36	3	35	19	1 757	89,55
15	1 164	38,21	-	3	85	4	1 366	1	216	3	215	-	-	11	1 882	61,79
40	4 590	33,99	122	5	2 884	14	5 722	-	-	6	177	2	132	27	8 915	66,01
-	-	-	68	12	2 236	19	3 155	1	149	18	686	16	860	66	7 086	100,00
-	-	-	191	6	3 329	21	3 065	1	266	22	1 603	6	151	56	8 414	100,00
3	313	6,28	75	5	1 021	6	1 359	3	1 338	8	420	9	537	31	4 675	93,72
21	1 058	31,90	19	3	788	6	999	1	342	2	130	-	-	12	2 259	68,10
13	969	18,60	40	4	1 841	2	221	4	1 703	3	411	6	66	19	4 242	81,40
-	-	-	239	-	-	33	15 072	1	301	25	1 189	64	425	123	16 987	100,00
-	-	-	22	2	91	15	2 394	3	726	17	610	13	36	50	3 857	100,00
-	-	-	19	-	-	7	1 003	-	-	1	111	-	-	8	1 114	100,00
7	575	24,74	52	-	-	8	1 598	-	-	6	151	1	-	15	1 749	75,26
16	201	1,77	855	86	4 800	26	2 798	17	2 139	95	869	43	521	267	11 127	98,23
2	277	8,04	9	4	455	12	2 014	-	-	7	701	-	-	23	3 170	91,96
<b>231</b>	<b>18 063</b>	<b>14,52</b>	<b>2 239</b>	<b>163</b>	<b>24 851</b>	<b>241</b>	<b>56 835</b>	<b>38</b>	<b>8 742</b>	<b>237</b>	<b>12 759</b>	<b>198</b>	<b>3 166</b>	<b>877</b>	<b>106 353</b>	<b>85,48</b>
8	652	37,34	2	6	301	9	503	1	148	3	142	6	-	25	1 094	62,66
16	967	83,94	2	4	185	-	-	-	-	-	-	-	-	4	185	16,06
18	960	81,15	3	1	18	3	205	-	-	-	-	-	-	4	223	18,85
18	1 622	74,95	-	4	294	1	105	-	-	4	139	1	4	10	542	25,05
18	1 089	53,41	15	5	419	2	359	-	-	8	162	1	10	16	950	46,59
32	2 722	49,21	60	-	-	9	2 432	1	227	5	150	-	-	15	2 809	50,79
8	864	60,76	27	-	-	4	512	-	-	1	23	1	23	6	558	39,24
8	943	56,47	23	2	236	4	372	-	-	-	-	1	119	7	727	43,53
9	653	47,22	15	1	122	19	542	-	-	2	62	1	4	23	730	52,78
14	1 262	77,42	21	2	368	-	-	-	-	-	-	-	-	2	368	22,58
35	2 134	80,29	16	5	491	-	-	-	-	1	33	1	-	7	524	19,71
26	2 550	64,90	103	2	550	6	517	-	-	4	241	4	71	16	1 379	35,10
20	1 692	78,33	13	-	-	6	387	-	-	3	61	1	20	10	468	21,67
49	3 055	77,24	11	14	547	1	73	-	-	12	280	1	-	28	900	22,76
<b>279</b>	<b>21 165</b>	<b>64,88</b>	<b>311</b>	<b>46</b>	<b>3 531</b>	<b>64</b>	<b>6 007</b>	<b>2</b>	<b>375</b>	<b>43</b>	<b>1 293</b>	<b>18</b>	<b>251</b>	<b>173</b>	<b>11 457</b>	<b>35,12</b>
-	-	-	196	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	373	-	-	1	2 586	-	-	-	-	1	9 471	2	12 057	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	<b>569</b>	-	-	<b>1</b>	<b>2 586</b>	-	-	-	-	<b>1</b>	<b>9 471</b>	<b>2</b>	<b>12 057</b>	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	84	1	84	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	87	4	87	-
<b>5 258</b>	<b>392 471</b>	<b>73,05</b>	<b>7 611</b>	<b>248</b>	<b>32 497</b>	<b>331</b>	<b>68 013</b>	<b>44</b>	<b>9 969</b>	<b>335</b>	<b>15 937</b>	<b>495</b>	<b>18 380</b>	<b>1 453</b>	<b>144 796</b>	<b>26,95</b>

---

---

---

## Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2014

<b>Erläuterung 1: Verkaufs- restriktionen USA</b>	<p>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.</p>
<b>Erläuterung 2: Kommissionen</b>	<p>a) Vergütungen an die Fondsleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für die Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften wurde auf dem Gesamtfondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres eine Verwaltungskommission von jährlich 0,49% erhoben.</li> <li>– Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten.</li> <li>– Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Entschädigung von 1,5% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt war.</li> <li>– Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode 3,8% der Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen).</li> </ul> <p>b) Vergütungen an die Depotbank</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für die Verwahrung der Effekten und die Besorgung des Zahlungsverkehrs stellte die Depotbank zulasten des Anlagefonds keine Entschädigung in Rechnung.</li> <li>– Für die Überwachung der Fondsleitung belastete die Depotbank dem Anlagefonds eine Vergütung von 0,03% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres.</li> <li>– Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastete die Depotbank dem Anlagefonds keine Vergütung.</li> </ul>
<b>Erläuterung 3: Bewertungs- methode</b>	<p>Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte per 30. September 2014 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest &amp; Partner AG neu ermittelt.</p> <p>Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.</p>
<b>Erläuterung 4: Änderungen des Fondsvertrages per 23. Juni 2014</b>	<p>Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 18. Juni 2014 bewilligt. Die Änderungen sind per 23. Juni 2014 in Kraft getreten und lauten wie folgt:</p> <p><b>Mitteilung an die Anleger des – Credit Suisse Real Estate Fund Siat</b> Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»</p> <p><b>Anpassung der Fondsverträge</b> Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, nachfolgende Änderungen in den Fondsverträgen der oben genannten Anlagefonds vorzunehmen.</p> <p><b>A. Anpassungen der Fondsverträge der oben genannten Anlagefonds an die revidierten kollektivanlagenrechtlichen Bestimmungen</b> <b>1. § 3 Die Fondsleitung</b> Die Fondsleitung legt sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich (Ziff. 2). Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen. Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über die Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht (Ziff. 3). Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktconformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.</p>

Die Prüfungsgesellschaft bestätigt zuhanden der Fondsleitung, dass die Beauftragten der Fondsleitung beziehungsweise Depotbank nicht als Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV gelten und somit weder direkt noch indirekt Einfluss auf die Fondsleitung nehmen oder genommen haben und die Fondsleitung nicht auf andere Weise befangen ist (Ziff. 8).

#### **2. § 4 Die Depotbank**

Die Aufgabe der Depotbank wird wie folgt an die Bestimmungen des KAG und der KKV angepasst:

Die Depotbank legt sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich (Ziff. 2).

Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung der Teilvermögen verantwortlich, kann aber nicht selbständig über deren Vermögen verfügen. (Ziff. 3)

Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen der Teilvermögen beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Frist übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist (Ziff. 4).

Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann. Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen (Ziff. 5).

Neu kann die Depotbank Dritt- und Sammelverwahrer für die Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- und Sammelverwahrer:

- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Vermögen der Teilvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- und Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren (Ziff. 6).

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Prüfungsgesellschaft bestätigt zuhanden der Fondsleitung, dass die Beauftragten der Fondsleitung beziehungsweise Depotbank nicht als Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV gelten und somit weder direkt noch indirekt Einfluss auf die Fondsleitung nehmen oder genommen haben und die Fondsleitung nicht auf andere Weise befangen ist (Ziff. 9).

#### **3. § 5 Die Anleger**

Neu wird konkretisiert, dass der Anlegerkreis nicht beschränkt ist (Ziff. 1).

Die Anleger erhalten neu auch Auskunft über das Riskmanagement (Ziff. 4).

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilscheine sind bis zum 30. Juni 2016 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Juli 2016 noch physische Inhaberanteile bestehen, erfolgt eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 8 Bst. a. Sollten solche Anteile nicht innerhalb dieser Zeit zurückgegeben worden sein, wird umgehend ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt (Ziff. 6).

#### **4. § 6 Anteile und Anteilklassen**

Die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines ist nicht zulässig (Ziff. 5).

#### **5. § 8 Anlagepolitik**

Neu müssen unbebaute Grundstücke über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können (Ziff. 2).

#### **6. § 14 Belastung der Grundstücke**

Die Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt neu einen Drittel (bisher die Hälfte) des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht überschreiten (Ziff. 2).

#### **7. § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

Die Limite der Anlagebeschränkung wird bei Baurechtsgrundstücken von 20% auf 30% und bei Anlagen gemäss lit a) und b) von Ziff. 4 des § 14 zusammen von 30% auf neu 40% erhöht.

#### **8. § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel**

Die Nebenkosten umfassen namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren (Ziff. 3).

#### **9. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**

Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind (Ziff. 4):

- a) Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
- b) marktconforme Kommissionen an Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;
- c) Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer und Concierge oder ähnliches;
- d) Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
- e) Gebühren und Honorare, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds anfallen;
- f) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen bzw. im Zusammenhang mit der Abwehr von Rechten und Forderungen, welche gegen den Immobilienfonds geltend gemacht werden;
- g) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- h) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- i) Honorare der Prüfungsgesellschaft für die jährliche Revision sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- j) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- k) Kosten für den Beizug weiterer externer Experten, sofern die zu machenden Abklärungen/Beurteilungen den Interessen der Anleger dienen;
- l) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
- m) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;

- n) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- o) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- p) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- q) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
- Wie bis anhin trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (neu: namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren) (Ziff. 5). Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können neu Retrozessionen zur Deckung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit des Immobilienfonds bezahlen. Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Rabatte zwecks Reduktion der dem Immobilienfonds belasteten Gebühr oder Kosten direkt an die Anleger bezahlen. Im Prospekt legt die Fondsleitung offen, ob und unter welchen Voraussetzungen Rabatte gewährt werden (Ziff. 6).

#### 10. § 24 Vereinigung

Es werden in den Formulierungen zusätzliche Ausführungen vorgenommen.

Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Vereinigung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen können dem Umbrella-Fonds bzw. dem Teilvermögen belastet werden (Ziff. 2).

#### 11. § 26 Änderung des Fondsvertrages

Neu informiert die Fondsleitung die Anleger in der Publikation darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

#### 12. § 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Es wird neu festgehalten, dass bei der Genehmigung des Fondsvertrags die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV prüft und deren Gesetzeskonformität feststellt.

#### 13. Anpassung der Prospekte

Die vorgenannten Anpassungen wurden in den Prospekten der jeweiligen Anlagefonds nachvollzogen.

#### B. Weitere Anpassungen der Fondsverträge

##### 1. Anpassung der Definition «verbundene Zielfonds»

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 6 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche (bis anhin mehr als 10% des Kapitals oder der Stimmen) direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist. (§ 8 Ziff. 4 und § 19 Ziff. 7)

##### 2. § 22 Verwendung des Erfolges

Die für den Ertragsausschüttungsverzicht anwendbare Geringfügigkeitsklausel wird im Fondsvertrag an die geltende Praxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung entsprechend dem Kreisschreiben 24 der eidgenössischen Steuerverwaltung angepasst.

#### Erläuterung 5: Steuerliche Behandlung in Deutschland

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland ist anzumerken, dass die in § 5 Abs. 1 Nummern 1 und 2 des deutschen Investmentsteuergesetzes (InvStG) genannten Angaben im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und eine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht als «transparent». Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

## Bewertungsbericht

**1 Auftrag** Gemäss Kollektivanlagegesetz sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Bewertungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Die Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund Siat wurden per 30. September 2014 von unabhängigen, von der FINMA akkreditierten Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung oder im Falle einer erstmaligen Bewertung durch einen neuen Bewertungsexperten eine Besichtigung vor Ort erfolgte. Wüest & Partner war dabei von der Fondsleitung mit der Bewertungsleitung beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse der einzelnen Bewertungsexperten. Die von der Fondsleitung beauftragten akkreditierten Bewertungsexperten sind zuständig für die eigentliche Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

**2 Bewertungsstandards** Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der SFAMA entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest & Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne eines «fair value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.

Liegenschaften im Bau werden «at cost» bewertet, soweit der tatsächliche Marktwert damit nicht übertroffen wird (Impairment).

**3 Bewertungsmethode** Die Bewertungen erfolgen nach der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

Die Einschätzung und Modellierung der zukünftigen Cashflows und damit der wertbestimmenden Faktoren liegt in der Zuständigkeit der akkreditierten Bewertungsexperten, ebenso die Festlegung des Diskontierungssatzes. Nach Abschluss der Bewertungen durch die akkreditierten Bewertungsexperten führt Wüest & Partner auf der Basis von Kennziffern und Kontrollwerten ein Controlling der Bewertungsergebnisse durch, womit massgebliche methodische Inkonsistenzen oder grobe materielle Divergenzen mit angemessener Verlässlichkeit erkannt werden können. Abschliessend werden die Ergebnisse aller Einzelbewertungen von Wüest & Partner zusammengestellt und in einem Portfoliobericht zu Händen der Fondsleitung ausgewertet.

**4 Bewertungsergebnisse** Der Gesamtwert aller Liegenschaften beträgt per 30. September 2014 CHF 2 440,58 Mio. bei einem durchschnittlichen Diskontierungssatz von 4,25%.

**5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit** Alle akkreditierten Bewertungsexperten sowie Wüest & Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest & Partner AG  
Zürich, den 21. Oktober 2014

Andreas Ammann  
Partner

Reto Stiefel  
Manager



## Bericht der Prüfgesellschaft

### Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüf- gesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds **Credit Suisse Real Estate Fund Siat**, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG)\* für das am 30. September 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag.

#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Markus Schunk  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Adrian Walder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. Dezember 2014

Die deutsche Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher bezieht sich auch der Bericht der Prüfgesellschaft nur auf die deutsche Version.

\* Makroökonomische Rahmenbedingungen, Angaben zum Wohnungsmarkt, zum Geschäftsflächenmarkt, zum Baumarkt, zur Nachhaltigkeit, zum Energieemissionsdiagramm, zur Übersicht Doppelzertifizierungen sowie zur Energie- und CO<sub>2</sub>-Tabelle sind nicht Teil der weiteren Angaben und unterliegen analog der Angaben zur Kursentwicklung, der geografischen und regionalen Verteilung der Anlagen sowie des Bewertungsberichtes Prüfungshandlungen im Sinne von PS 720.

---

## Weitere Informationen

### Negativbestätigung

Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2013/14 und der Halbjahresbericht per 31. März 2015 sind Bestandteil dieses Emissions- und Kotierungsprospekts.

Seit dem Stichtag des letzten Halbjahresberichts per 31. März 2015 sind keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten, soweit diese nicht in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt offen gelegt worden sind.

### Verantwortlichkeit für Prospektinhalt

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissions- und Kotierungsprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Für die Auslegung dieses Prospekts ist die deutsche Fassung massgebend.

### Dokumente

Dieser Prospekt sowie die letzten Jahresberichte und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse AG, Investment Management, Real Estate Strategies & Advisory (Tel. 044 332 58 08) oder bei der Credit Suisse AG (Tel. 044 333 43 85, Fax 044 333 35 93 oder E-Mail [equity.prospectus@credit-suisse.com](mailto:equity.prospectus@credit-suisse.com)) kostenlos bezogen werden.

Zürich, 13. August 2015

Die Fondsleitung

**Credit Suisse Funds AG**

---

## Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag



Credit Suisse Funds AG

### **Credit Suisse Real Estate Fund Siat**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag**

Juli 2015

Vertrieb Schweiz und Liechtenstein

---

## Teil I Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der jeweils letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im vereinfachten Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

### 1 Informationen über den Immobilienfonds

#### 1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank erstmals am 10. September 1956 aufgelegt.

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat als übernehmender Immobilienfonds wurde per 1. Oktober 2001 mit den beiden übertragenden Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat 63 und Credit Suisse Real Estate Fund Swissimmobil Serie D vereinigt, indem sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Letzteren auf den Credit Suisse Real Estate Fund Siat übertragen wurden.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

#### 1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

Das Anlageziel des Credit Suisse Real Estate Fund Siat besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Dieser Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör sowie Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat hält Immobilien in indirektem Grundbesitz. Miteigentum an Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt, beschränkte Liquidität des schweizerischen Immobilienmarkts insbesondere bei grösseren Immobilienprojekten, Veränderung der Kapitalmarktzinsen und Hypothekarzinsen, subjektive Bewertung der Immobilien, inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten, Umweltrisiken (u.a. Altlasten), ungewisse Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt, Änderung von Gesetzen oder Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

#### 1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des Börsenkurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

#### 1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat hält Liegenschaften über die von ihm gehaltenen Immobiliengesellschaften und nicht im Direktbesitz. Gewinn- und Kapitalsteuern werden nicht vom Fonds, sondern von den vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften entrichtet. Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungs-

steuer (Quellensteuer von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens). Die vom Immobilienfonds aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten (z.B. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann vom Fonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Immobilienfonds unterliegen.

Der in der Schweiz domizillierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung, respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Der im Ausland domizillierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland ist anzumerken, dass die in § 5 Abs. 1 Nummern 1 und 2 des deutschen Investmentsteuergesetzes (InvStG) genannten Angaben im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und eine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht als «transparent». Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

**Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.**

Der Anlagefonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

FATCA:

Der Anlagefonds ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» gemeldet.

Abgeltende Quellensteuer:

Dieser Anlagefonds ist für die abgeltende Quellensteuer im Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland und in der Republik Österreich nicht transparent, d.h. die Erhebung der abgeltenden Quellensteuer basiert nicht auf den konkreten Steuerfaktoren des Anlagefonds (Fonds-Reporting), sondern wird aufgrund einer Ersatzbemessung erfolgen.

EU-Zinsbesteuerung:

Die ausgeschütteten Erträge und/oder der beim Verkauf bzw. der Rückgabe realisierte Zins unterliegen in der Schweiz nicht der europäischen Zinsbesteuerung.

### 2 Informationen über die Fondsleitung

#### 2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG. Seit ihrer Gründung im Jahre 1984 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich ausschliesslich im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit 30. Juni 1994 CHF 7 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt.

Die Credit Suisse Funds AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

#### Verwaltungsrat

- Dr. Thomas Schmuckli, Präsident
- Luca Diener, Vizepräsident  
Managing Director, Credit Suisse AG
- Christian Schärer, Mitglied  
Managing Director, Credit Suisse AG
- Maurizio Pedrini, Mitglied  
Managing Director, Credit Suisse AG
- Jürg Roth, Mitglied

- Managing Director, Credit Suisse AG
- Petra Reinhard Keller, Mitglied
- Managing Director, Credit Suisse AG
- Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied

#### Real Estate Ausschuss

- Dr. Thomas Schmuckli, Vorsitz
- Petra Reinhard Keller
- Jürg Roth
- Dr. Christoph Zaborowski

#### Geschäftsleitung

- Thomas Schärer, CEO
- Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions
- Michael Bünzli, Mitglied, Legal Counsel
- Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management
- Tim Gutzmer, Mitglied Fund Services
- Hans Christoph Nickl, Mitglied, COO
- Thomas Vonaesch, Mitglied, Real Estate Fund Management
- Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2015 insgesamt 220 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilfonds), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 155'639 Mio. belief.

Die Fondsleitung Credit Suisse Funds AG ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant FFI» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» gemeldet.

Adresse:  
Credit Suisse Funds AG  
Uetlibergstrasse 231  
8045 Zürich

Internetseite:  
www.credit-suisse.com

#### 2.2 Beratung betreffend Anlageentscheide

Die Fondsleitung hat die Credit Suisse AG in Zürich beauftragt, sie als Anlageberaterin bei der Investition der Fondsaktiven zu unterstützen. Die Credit Suisse AG ist ein weltweit tätiges Finanzdienstleistungsunternehmen, das Kunden im Bereich Private & Retail Banking, Corporate & Investment Banking sowie Asset Management berät. Sie zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in den Bereichen institutionelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Credit Suisse Funds AG und der Credit Suisse AG abgeschlossener Vertrag.

#### 2.3 Delegation weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG delegiert:

- Credit Suisse AG, Schweiz: Teilaufgaben in den Bereichen Rechts- und Steuerberatung, Finanzwesen der Fondsleitung, Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Real Estate Portfolio Management und Administration, Facility Management, Personalwesen, Management Information System MIS, Projekt- und Benutzersupport für das Funds Accounting, Risk Management und Investment Guideline Monitoring.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen: Teilaufgaben in den Bereichen Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, KIID-Produktion, dem Erstellen von Reportings sowie weitere Supportaufgaben im Bereich des Riskmanagements.

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

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

#### 2.4 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

#### 3 Informationen über die Depotbank

Depotbank ist die Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im Jahre 1856 unter dem Namen Schweizerische Kreditanstalt in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG, Zürich.

Die Credit Suisse AG ist eine im Asset Management, Investment Banking und Private Banking international tätige Universalbank.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt.

Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur an beaufichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «participating foreign financial institution (pFFI)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» sowie Section 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

#### 4 Informationen über Dritte

##### 4.1 Zahlstellen

Zahlstelle in der Schweiz ist Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

Vertreterin und Zahlstelle im Fürstentum Liechtenstein ist die LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.

##### 4.2 Vertriebsträger

Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds sind u.a. folgende Institute beauftragt worden:

Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz und LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 mit dem Vertrieb des Immobilienfonds zu beauftragen.

##### 4.3 Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtiert die KPMG AG, Zürich.

#### 4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung muss den Wert jedes Grundstücks, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen.

Die Fondsleitung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.

Auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen lässt die Fondsleitung den Verkehrswert aller Grundstücke, die zum Immobilienfonds gehören, durch die Experten überprüfen.

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt:

- Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest & Partner AG, Zürich
- Urs Hauri, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Solothurn
- Thomas Pfenninger, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Geroldswil
- Reto Stiefel, dipl. Architekt ETH, Wüest & Partner AG, Zürich

#### 5 Weitere Informationen

##### 5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	1291370
ISIN-Nummer	CH0012913700
Kotierung/Handel	Gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Rechnungseinheit	Schweizerfranken
Anteile	buchmässige Führung; Stückelung: 1 Anteil Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilscheine sind bis zum 15. September 2015 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile umgetauscht zu werden. Soweit nach dem 15. September 2015 noch physische Inhaberanteile bestehen, erfolgt eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a. Diese wird analog einer vorzeitigen Rückzahlung im Sinne von § 17 Ziff. 2 behandelt. Es wird innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres

##### 5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissions- und Kotierungsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

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

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (namentlich marktübliche Courtage, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission.

Angaben zu den Nebenkosten und der Ausgabekommission sind aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Angaben zu den Nebenkosten und der Rücknahmekommission sind aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet. Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt.

Wurden Anteilscheine ausgegeben, so sind diese spätestens bei einer Rücknahme zurückzugeben. Bei einem Umtausch werden diese verbrieften Anteile dematerialisiert und in Zukunft buchmässig geführt.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Credit Suisse AG, Zürich, sicher.

Die Fondsleitung veröffentlicht in den Publikationsorganen den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank.

##### 5.3 Vergütungen und Nebenkosten

*Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrages):*

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland (die Fondsleitung behält sich Reduktionen vor) 2,50%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland 1,50%

*Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 19 Ziff. 5 des Fondsvertrages):*

Die Nebenkosten werden bei der tranchenweisen Ausgabe von Anteilen im jeweiligen Emissions- und Kotierungsprospekt aufgeführt. Bei der Rücknahme von Anteilen werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

*Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrages):*

Verwaltungskommission der Fondsleitung 0,49% p.a. (des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)

Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank 0,03% p.a. (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich. Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Retrozessionen zur Deckung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Fondsanteilen bezahlen. Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern, etc.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Rabatte zwecks Reduktion der dem Fonds belasteten Gebühr oder Kosten direkt an die Anleger bezahlen. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren bezahlt werden, welche dem Fondsvermögen belastet wurden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Bei Erfüllung der folgenden Voraussetzungen werden Rabatte gewährt:

- die Mindestanlage in eine kollektive Kapitalanlage oder in die Palette von kollektiven Kapitalanlagen;

- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
  - die erwartete Anlagedauer;
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Fonds.

*Total Expense Ratio* <sup>Real Estate Funds</sup> (TER<sup>REF</sup>):

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (TER<sup>REF</sup>) betrug:

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen:

*Total Expense Ratio* <sup>Real Estate Funds</sup> GAV (TER<sup>REF</sup> GAV):

Rechnungsjahr 2011/12: 0,76%

Rechnungsjahr 2012/13: 0,75%

Rechnungsjahr 2013/14: 0,73%

Im Verhältnis zum Nettofondsvermögen:

*Total Expense Ratio* <sup>Real Estate Funds</sup> (TER<sup>REF</sup> NAV):

Rechnungsjahr 2011/12: 1,02%

Rechnungsjahr 2012/13: 1,02%

Rechnungsjahr 2013/14: 1,03%

*Die für die Fondsbetriebsaufwandquote TER<sup>REF</sup> GAV relevanten Betriebskosten fallen auf dem Gesamtfondsvermögen an. Die Fondsbetriebsaufwandquote TER<sup>REF</sup> NAV setzt diese Kosten ins Verhältnis zum Nettofondsvermögen (Gesamtfondsvermögen abzüglich Fremdkapital). Das Nettofondsvermögen ist per 30.9.2014 um 29,56% tiefer als das Gesamtfondsvermögen.*

*Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Leistungen («commission sharing agreements» und «soft commissions»):*

Für den Credit Suisse Real Estate Fund Siat bestehen keine «commission sharing agreements». Die Fondsleitung hat ferner keine Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

#### 5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der Jahres- bzw. Halbjahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie in der Neuen Zürcher Zeitung und im Liechtensteiner Vaterland.

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Neuen Zürcher Zeitung. Die Kurse werden täglich publiziert. Mindestens zweimal pro Monat erfolgt eine Veröffentlichung der Preise im Liechtensteiner Vaterland. Zusätzlich publiziert die Fondsleitung die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet.

#### 5.5 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

#### 5.6 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz und Liechtenstein
- 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 unter-

liegen, 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.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

#### 5.7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

## Teil II Fondsvertrag

### I. Grundlagen

#### § 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «Credit Suisse Real Estate Fund Siat» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich.

### II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

#### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern<sup>1</sup> einerseits und Fondsleitung und Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

#### § 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbstständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Die Fondsleitung macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher. Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen. Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht. Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde beantragen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobilien-gesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung, sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktconformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Prüfungsgesellschaft bestätigt zu Händen der Fondsleitung, dass die Beauftragten der Fondsleitung beziehungsweise Depotbank nicht als Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV gelten und somit weder direkt noch indirekt Einfluss auf die Fondsleitung nehmen oder genommen haben und die Fondsleitung nicht auf andere Weise befangen ist.

#### § 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbstständig über dessen Vermögen verfügen.
4. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
5. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann. Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:
  - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Be-

<sup>1</sup> Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.



- standesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.
- Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.
- Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageproduktes. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren.
7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrages verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
- Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.
- Die Prüfgesellschaft bestätigt zu Handen der Fondsleitung, dass die Beauftragten der Fondsleitung beziehungsweise Depotbank nicht als Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV gelten und somit weder direkt noch indirekt Einfluss auf die Fondsleitung nehmen oder genommen haben und die Fondsleitung nicht auf andere Weise befangen ist.
- § 5 Die Anleger**
1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Erfolg des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.
- Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).
- Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
- a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrages oder des Prospekts erworben haben oder halten;
- c) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.
- Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilscheine sind bis zum 15. September 2015 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile umgetauscht zu werden. Soweit nach dem 15. September 2015 noch physische Inhaberanteile bestehen, erfolgt eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a. Diese wird analog einer vorzeitigen Rückzahlung im Sinne von § 17 Ziff. 2 behandelt. Es wird innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt.
- Die Rücknahme hat ohne weitere Kommissionen und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens einen Monat vor der Rücknahme mittels einmaliger Publikation in den Publikationsorganen davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.
- § 6 Anteile und Anteilsklassen**
1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechnen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird in den Publikationsorganen bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.
- Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

- Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.

### III. Richtlinien der Anlagepolitik

#### A Anlagegrundsätze

##### § 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

- Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
- Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

##### § 8 Anlagepolitik

- Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat hält Immobilien in indirektem Grundbesitz.
- Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - Grundstücke einschliesslich Zugehör  
Als Grundstücke gelten:
    - Wohnbauten
    - Kommerziell genutzte Liegenschaften
    - Bauten mit gemischter Nutzung
    - Stockwerkeigentum
    - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
    - Baurechtsgrundstücke  
Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
  - Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
  - Anteile an andern schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz und Immobilienzertifikate. Die Anteile oder Aktien müssen an einer Schweizer Börse kotiert sein.
  - Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
- Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
- Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 6 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

##### § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

- Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil ihres Fondsvermögens in kurzfristig festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

- Als Verbindlichkeiten gelten Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
- Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
- Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu höchstens 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
- Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

#### B Anlagetechniken und -instrumente

##### § 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

##### § 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

##### § 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

##### § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.

##### § 14 Belastung der Grundstücke

- Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
- Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht überschreiten.

##### § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

- Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
- Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
- Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
- Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%
  - Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
  - Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
  - Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%
  - Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%

#### IV. Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Schätzungsexperten

##### § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

- Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
- Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit

- Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (siehe Prospekt, Ziff. 4.4). Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
  4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
  5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
  6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
  7. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.
  8. Die Bewertungen der Liegenschaften für den Fonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
- § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel**
1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
  2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
    - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
    - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Credit Suisse AG, Zürich, sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
  3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert der Anteile die Nebenkosten (namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert der Anteile die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Bei der Ausgabe von Anteilen wird der jeweils angewandte Satz im Emissions- und Kotierungsprospekt und bei der Rücknahme von Anteilen in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabe- und Rücknahmekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
  5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
    - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
    - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
    - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
    - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
  6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
  7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
- VI. Vergütungen und Nebenkosten**
- § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger**
1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabe- und Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5,00% des Nettoinventarwertes der neuemittierten Anteile belastet werden. Der effektiv angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
  2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2,00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der effektiv angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
  3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten resp. zulasten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).
- § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**
1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,70% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich. Nebst der obigen Verwaltungskommission hat die Fondsleitung Anspruch auf folgende Vergütungen:
    - a) Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 3,00% der Baukosten;
    - b) Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung von maximal 1,50% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;

- c) Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen;  
Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,05% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Depotbankkommission).  
Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0,50% des Bruttobetrages der Ausschüttung.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
  - marktkonforme Kommissionen an Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;
  - Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer und Concierge oder ähnliches;
  - Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
  - Gebühren und Honorare, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds anfallen;
  - Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen bzw. im Zusammenhang mit der Abwehr von Rechten und Forderungen, welche gegen den Immobilienfonds geltend gemacht werden;
  - Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Revision sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - Kosten für den Beizug weiterer externer Experten, sofern die zu machenden Abklärungen/Beurteilungen den Interessen der Anleger dienen;
  - Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
  - Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts-honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren). Diese Kosten

werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.

6. Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Retrozessionen zur Deckung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit des Immobilienfonds bezahlen. Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Rabatte zwecks Reduktion der dem Immobilienfonds belasteten Gebühr oder Kosten direkt an die Anleger bezahlen. Im Prospekt legt die Fondsleitung offen, ob und unter welchen Voraussetzungen Rabatte gewährt werden.
7. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Anlagefonds belasten.

## VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

### § 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizerfranken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen revidierten Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziffer 4 bleibt vorbehalten.

### § 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Ständeregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## VII. Verwendung des Erfolges

### § 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet.  
Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vorsehen.
2. Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der ganze Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden. 3. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## VIII. Publikationen des Immobilienfonds

### § 23

1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. In den Publikationsorganen werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im

- Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Die Kurse werden täglich publiziert. Zusätzlich publiziert die Fondsleitung die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

## **X. Umstrukturierung und Auflösung**

### **§ 24 Vereinigung**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
    - die Rücknahmebedingungen
    - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
  - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden.
  - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.  
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4 lit. g.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfungsgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfungsgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

### **§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung**

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizerfranken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in den Publikationsorganen.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

## **X. Änderung des Fondsvertrages**

### **§ 26**

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In den Publikationen informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

## **XI Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

### **§ 27**

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006.  
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 17. Juli 2015 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 23. Juni 2014.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA: 13. Juli 2015.

---



