

CS REF LivingPlus

Halbjahresbericht 2024
Credit Suisse Real Estate Fund
LivingPlus



UBS

Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	12	Verzinsliche Darlehen und Kredite
4	Verwaltung und Organe	13	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden Anteile im Umlauf
5	Informationen über Dritte	14	Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
6	Vermögensrechnung	18	Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht
7	Erfolgsrechnung		
8	Anhang		
10	Weitere Anlagen		
11	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Valorennummer		3 106 932		
Ausgabe Fondsanteile		–	–	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		20 854 166	20 854 166	20 854 166
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	110.39	112.19	114.35
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	113.00	115.00	117.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	106.00	108.00	110.00
Schlusskurs	CHF	148.50	143.50	137.70
Steuerwert	CHF	n/a	0.00	0.14
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	151.00	149.00	185.20
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	138.00	126.00	115.60
Börsenkapitalisierung	CHF	3 096,8 Mio.	2 992,6 Mio.	2 871,6 Mio.
Agio		34,52%	27,91%	20,42%
Vermögensrechnung		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 149,7 Mio.	3 105,2 Mio.	3 123,9 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		n/a	3,05%	2,98%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 867,3 Mio.	2 823,7 Mio.	2 791,2 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	3 188,9 Mio.	3 143,9 Mio.	3 163,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		26,68%	24,06%	23,15%
– in % der Verkehrswerte		24,29%	21,88%	20,69%
Fremdkapitalquote		27,81%	25,58%	24,61%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		1,42%	1,46%	1,02%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	3,13	3,30	3,34
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 302,1 Mio.	2 339,5 Mio.	2 384,7 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ausschüttung	CHF	n/a	3.60	3.60
Ausschüttungsrendite		n/a	2,51%	2,61%
Ausschüttungsquote		n/a	98,85%	96,56%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,61% ²	1,19%	3,80%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,36% ²	1,19%	3,04%
Anlagerendite		1,64% ²	1,28%	4,01%
Performance		5,98% ²	6,90%	–22,77%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,75%	74,92%	74,71%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64%	0,65%	0,65%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,70%	0,73%	0,65%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		41,07	105,08	31,93
Kurs-/Cashflowverhältnis		41,30	39,44	35,31
Erfolgsrechnung		30.6.2024	30.6.2023	30.6.2022
Nettoertrag	CHF	37,5 Mio.	37,1 Mio.	37,2 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,0 Mio.	–0,1 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	69,4 Mio.	66,9 Mio.	64,6 Mio.
Mietzinsausfallrate		2,17%	2,21%	3,41%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	12,18	12,20	13,59
Unterhaltsaufwand	CHF	6,1 Mio.	5,3 Mio.	5,5 Mio.

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

² Berechnung für sechs Monate (1.1.–30.6.2024)

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel (bis 30.4.2024 Credit Suisse Funds AG, Zürich)	
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ Michael Kehl, Präsident Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich■ Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich■ Francesca Gigli Prym, Mitglied Managing Director UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg	<ul style="list-style-type: none">■ Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied Executive Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich■ Andreas Binder, Unabhängiges Mitglied■ Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied■ Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied
Geschäftsleitung	<ul style="list-style-type: none">■ Eugène Del Cioppo, CEO■ Thomas Schärer, Deputy CEO, Head ManCo Substance & Oversight■ Marcus Eberlein, Head Investment Risk Control■ Urs Fäs, Head Real Estate Funds	<ul style="list-style-type: none">■ Georg Pfister, Head Operating Office, Finance, HR■ Thomas Reisser, Head Compliance & Operational Risk Control■ Yves Schepperle, Head WLS – Product Management■ Hubert Zeller, Head WLS – Client Management
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich (bis 30.6.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich), mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz	
Zahlstelle	UBS Switzerland AG, Zürich (bis 30.6.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich), mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz	
Prüfgesellschaft	Ernst & Young AG, Basel (bis 31.5.2024 PricewaterhouseCoopers AG, Zürich)	

Informationen über Dritte

Akkreditierte Schätzungsexperten Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- **Andreas Ammann**, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest Partner AG, Zürich
- **Gino Fiorentin**, dipl. Architekt, HTL, MAS ETH MTEC/BWI, Wüest Partner AG, Zürich
- **Pascal Marazzi-de Lima**, dipl. Architekt ETH, Wüest Partner AG, Zürich

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag.

Delegation weiterer Teilaufgaben Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide bis zum 30. April 2024 an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, und ab dem 31. Mai 2024 an die UBS AG als Vermögensverwalterin delegiert.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Credit Suisse Funds AG (ab 30. April 2024: UBS Fund Management (Switzerland) AG) und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

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

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

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

Vermögensrechnung

per 30. Juni 2024

	30.6.2024 Verkehrswert CHF	31.12.2023 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5 394 732	1 487 908
Grundstücke		
– Wohnbauten	2 104 476 000	2 106 382 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	297 562 000	329 222 000
– Gemischte Bauten	632 728 000	601 068 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	102 938 900	68 490 000
– Laufende Sanierungen	11 978 000	0
Total Grundstücke	3 149 682 900	3 105 162 000
Sonstige Vermögenswerte	33 781 207	37 201 784
Gesamtfondsvermögen	3 188 858 839	3 143 851 692
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	309 100 000	258 400 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	47 697 454	50 937 709
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	356 797 454	309 337 709
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	456 000 000	421 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	456 000 000	421 000 000
Total Verbindlichkeiten	812 797 454	730 337 709
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 376 061 385	2 413 513 983
Geschätzte Liquidationssteuern	73 973 000	73 973 000
Nettofondsvermögen	2 302 088 385	2 339 540 983
Anzahl Anteile im Umlauf	20 854 166	20 854 166
Nettoinventarwert pro Anteil	110.39	112.19
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 18)	0.00	3.60
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	110.39	108.59
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 339 540 983	2 384 738 127
Ausschüttungen	–75 074 998	–75 074 997
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	37 702 400	28 478 653
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	–80 000	1 399 200
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 302 088 385	2 339 540 983

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.6.2024	2 302 088 385	110.39
31.12.2023	2 339 540 983	112.19
31.12.2022	2 384 738 127	114.35

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 30. Juni 2024)

	1.1.2024 bis 30.6.2024 CHF	1.1.2024 bis 30.6.2024 CHF	1.1.2023 bis 30.6.2023 CHF	1.1.2023 bis 30.6.2023 CHF
Erträge				
Mietzinseinnahmen		69 365 298		66 881 924
Sonstige Erträge		203 023		225 501
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		69 568 321		67 107 425
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	5 335 097		4 055 573	
Sonstige Passivzinsen	5 357		118 428	
Baurechtszinsen	277 014		276 287	
Unterhalt und Reparaturen	6 077 804		5 310 617	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	2 076 238		2 019 579	
– Verwaltungsaufwand	356 823		349 812	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	812 198		763 720	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	6 998 943		6 890 304	
– Abgaben	7 120		7 120	
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	155 514		137 262	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	0		0	
– Entnahme	–80 000		0	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	7 702 437		7 750 171	
– die Depotbank	233 954		238 474	
– den Market Maker ²	0		119 237	
– die Immobilienverwaltungen	2 062 454		1 997 004	
Kosten für Rechenschaftsbericht	4 812		8 669	
Aufsichtsabgaben	3 000		3 765	
Sonstige Aufwendungen	1 416		1 586	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	32 030 181	32 030 181	30 047 608	30 047 608
Nettoertrag		37 538 140		37 059 817
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		36 660		–76 503
Realisierter Erfolg		37 574 800		36 983 314
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		127 600		–179 300
Gesamterfolg		37 702 400		36 804 014

¹ Der Prüfaufwand für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 beläuft sich auf CHF 67 949.

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

Anhang

per 30. Juni 2024

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Der Fonds bezieht verschiedene Dienstleistungen und unterhält Bankbeziehungen mit konsolidierten Tochtergesellschaften der UBS Group AG. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Switzerland) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungs-funktion übernommen. Zudem wird die strategische Ausrichtung des Produktportfolios weiterhin beurteilt.

		30.6.2024	31.12.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	41,0 Mio.	41,1 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	2 569,8 Mio.	2 481,9 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen		30.6.2024	31.12.2023
Mietzinsausfallrate		2,17%	2,16%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		24,29%	21,88%
Ausschüttungsrendite		n/a	2,51%
Ausschüttungsquote		n/a	98,85%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,75%	74,92%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64%	0,65%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,70%	0,73%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,61%	1,19%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,36%	1,19%
Agio		34,52%	27,91%
Performance		5,98%	6,90%
Anlagerendite		1,64%	1,28%

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

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

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	30.6.2024		31.12.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,49%	1,00%	0,49%	1,00%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovierungen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1,50%	2,00%	1,50%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2,97%	5,00%	3,01%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Vergütungen an die Depotbank				
– Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
c) Vergütungen an den Market Maker				
– Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmäßigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	n/a	n/a	0,01% ¹	0,01%

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

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

		30.6.2024	31.12.2023
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	92,1 Mio.	95,9 Mio.

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

		30.6.2024	31.12.2023
1 bis 5 Jahre	CHF	262,0 Mio.	188,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	194,0 Mio.	233,0 Mio.

Anlagen

		30.6.2024	31.12.2023
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	CHF	n/a	n/a
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. b	CHF	n/a	n/a
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c			
Details siehe dazu «Inventar der Liegenschaften» ab Seite 14	CHF	3 149,7 Mio.	3 105,2 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 10	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	3 149,7 Mio.	3 105,2 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus keine weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.1.–30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	30.04.2024	12.07.2024	30 000 000	1,930%
Festvorschuss	18.07.2014	31.07.2024	10 000 000	1,740%
Festvorschuss	28.06.2024	31.07.2024	38 100 000	1,690%
Festvorschuss	12.04.2024	14.08.2024	14 000 000	1,940%
Festvorschuss	31.05.2024	14.08.2024	6 000 000	1,890%
Festvorschuss	14.06.2024	30.08.2024	18 000 000	1,850%
Festvorschuss	15.09.2015	15.09.2024	10 000 000	0,700%
Festhypothek	29.03.2024	30.09.2024	10 000 000	1,900%
Festhypothek	30.04.2024	11.10.2024	30 000 000	1,890%
Festhypothek	07.03.2024	31.10.2024	18 000 000	1,990%
Festhypothek	13.03.2024	31.10.2024	15 000 000	1,910%
Festhypothek	30.04.2024	31.10.2024	5 000 000	1,800%
Festhypothek	13.03.2024	29.11.2024	10 000 000	1,960%
Festhypothek	13.03.2024	29.11.2024	15 000 000	1,860%
Festhypothek	15.03.2024	15.01.2025	40 000 000	1,920%
Festhypothek	29.03.2024	15.01.2025	10 000 000	1,690%
Festhypothek	30.04.2017	30.04.2025	10 000 000	0,740%
Festhypothek	31.05.2015	31.05.2025	20 000 000	1,150%
Festhypothek	31.12.2017	31.12.2025	10 000 000	0,430%
Festhypothek	28.02.2023	27.02.2026	10 000 000	1,970%
Festhypothek	28.02.2023	28.02.2026	10 000 000	2,000%
Festhypothek	29.03.2018	31.03.2026	20 000 000	0,760%
Festhypothek	30.04.2017	30.04.2026	20 000 000	0,780%
Festhypothek	28.02.2023	26.02.2027	10 000 000	2,050%
Festhypothek	29.03.2018	31.03.2027	10 000 000	0,850%
Festhypothek	31.05.2017	31.05.2027	20 000 000	0,780%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2027	9 000 000	0,830%
Festhypothek	29.03.2018	31.03.2028	10 000 000	0,960%
Festhypothek	13.03.2024	28.04.2028	20 000 000	1,800%
Festhypothek	31.05.2017	31.05.2028	20 000 000	0,850%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2028	9 000 000	0,910%
Festhypothek	13.03.2024	29.09.2028	20 000 000	1,610%
Festhypothek	31.03.2023	30.03.2029	10 000 000	2,170%
Festhypothek	29.04.2019	29.04.2029	10 000 000	0,590%
Festhypothek	31.05.2017	31.05.2029	20 000 000	0,900%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2029	19 000 000	0,970%
Festhypothek	31.05.2023	31.05.2029	5 000 000	2,360%
Festhypothek	15.09.2021	14.09.2029	10 000 000	0,370%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2030	19 000 000	1,020%
Festhypothek	13.09.2019	13.09.2030	10 000 000	0,420%
Festhypothek	15.09.2020	13.09.2030	10 000 000	0,440%
Festhypothek	31.12.2018	31.12.2030	15 000 000	0,990%
Festhypothek	23.04.2021	23.04.2031	10 000 000	0,550%
Festhypothek	29.04.2021	29.04.2031	10 000 000	0,550%
Festhypothek	31.05.2023	30.05.2031	10 000 000	2,460%
Festhypothek	13.03.2024	30.06.2031	20 000 000	1,650%
Festhypothek	15.09.2021	15.09.2031	10 000 000	0,480%
Festhypothek	31.03.2022	31.03.2032	10 000 000	0,970%
Festhypothek	14.04.2022	14.04.2032	10 000 000	1,290%
Festhypothek	14.04.2022	14.04.2032	10 000 000	1,390%
Festhypothek	31.05.2022	31.05.2032	10 000 000	1,890%
Festhypothek	31.05.2024	31.05.2032	5 000 000	1,930%
Festhypothek	31.03.2023	31.03.2033	10 000 000	2,170%
Festhypothek	31.05.2023	31.05.2033	15 000 000	2,450%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			765 100 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.1.–30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.11.2023	15.01.2024	30 000 000	2,180%
Festvorschuss	15.12.2023	15.01.2024	23 400 000	2,130%
Festvorschuss	30.11.2023	31.01.2024	25 000 000	2,110%
Festvorschuss	15.01.2024	15.02.2024	20 000 000	2,110%
Festvorschuss	31.01.2024	29.02.2024	23 000 000	2,130%
Festvorschuss	15.01.2024	13.03.2024	30 000 000	2,100%
Festvorschuss	15.09.2023	15.03.2024	30 000 000	2,280%
Festvorschuss	15.09.2023	15.03.2024	40 000 000	2,350%
Festvorschuss	15.09.2023	15.03.2024	60 000 000	2,210%
Festvorschuss	29.02.2024	28.03.2024	23 500 000	2,120%
Festhypothek	31.03.2016	29.03.2024	10 000 000	1,050%
Festvorschuss	29.09.2023	29.03.2024	10 000 000	2,130%
Festvorschuss	15.02.2024	12.04.2024	19 000 000	2,140%
Festhypothek	30.04.2017	30.04.2024	5 000 000	0,630%
Festvorschuss	15.03.2024	30.04.2024	60 000 000	2,090%
Festvorschuss	15.03.2024	15.05.2024	30 000 000	2,120%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2024	5 000 000	0,780%
Festvorschuss	13.03.2024	31.05.2024	10 000 000	2,080%
Festvorschuss	15.05.2024	14.06.2024	22 000 000	2,210%
Festvorschuss	28.03.2024	28.06.2024	26 000 000	1,990%
Festvorschuss	24.06.2024	28.06.2024	1 000 000	2,110%

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

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus von dem Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK folgenden Kredit erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.1.–30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	14.06.2024	28.06.2024	9 000 000	1,505%

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

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus keine ungesicherten Kredite erhalten.

Laufende Kredite (per 30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Kredite (1.1.–30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2024 (Stand per 30. Juni 2024)

Käufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Bassersdorf , Mühlehalde 2, «Oase»	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	5974	7 304

Verkäufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Bad Zurzach , Waaggässli 3	Wohnbauten	2028, 2028-8-8 bis 2028-8-15	789
St-Sulpice , Route Cantonale 93a, 93b, 93c 95a, 95b, 95c, «En Champagne B3, B4»	Wohnbauten, Teilverkauf	1741, 1742	400

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Tertianum AG	Aigle, Bern, Degersheim, Dotzigen, Gampelen, Lyss, Montreux, Solothurn, Tenero, Villeneuve	10,13%

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Januar 2024	20 854 166 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 30. Juni 2024	20 854 166 Anteile

Inventar der Liegenschaften

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

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

* Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen.
** In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften
¹ Nicht annualisiert
² Anteil ^{520/1.000}
³ Gemeinsam genutzte Parzelle mit Habsburgerstrasse 2
⁴ Gemeinsam genutzte Parzelle mit Habsburgerstrasse 17
⁵ Anteil ^{989/1.000}

⁶ Gemeinsam genutzte Parzelle mit Waldhofstrasse 37
⁷ Miteigentum ein Drittel = 3 605 m² (total Grundstücksfläche = 10 815 m²)
⁸ Alleineigentum im Baurecht der Credit Suisse Funds AG, Zugehörigkeit zu je 50% dem Credit Suisse Funds Real Estate Fund LivingPlus und Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (total Grundstücksfläche = 29 470 m²)

Nutzungen
▼ Alters- und Pflegeheim
★ Wohnen mit Living Services
❖ Gesundheit und Wellness
● Seniorenresidenz

- greenproperty Bronze
- greenproperty Silber
- greenproperty Gold
- Minergie
- Minergie-Eco

- Minergie-P
- SNBS 2.0 Gold
- SNBS 2.0 Silber
- Minergie-P-Eco
- GEAK (CH)

Ort, Adresse	Energie- und Gebäudelabel	Nutzungen	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Erstellungs- jahr	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten in CHF	Verkehrs- wert in CHF	Soll- Mietvertrag ¹ in CHF	Mietzinsausfälle ¹ in CHF	in %	Bruttoerträge (Nettomiet- trag) ¹ in CHF
Wohnbauten															
Aarau , Im Käfergrund 41, 43, 45		★	3	54	2 484	2 969	1963	01.09.2008	Alleineigentum	9 544 000	13 420 000	274 074	20 294	7,40	253 780
Adliswil *, Poststrasse 9, 11, 13	●	★	2	179	4 294	3 541	2010	01.08.2008	Alleineigentum	22 554 000	26 441 000	580 148	12 215	2,11	567 933
Aigle *, Rue du Molage 24a, 24b, 26 / La Résidence «du Bourg»		▼	3	75	3 125	2 105	2009	23.09.2010	Alleineigentum	17 224 000	19 425 000	528 090	–	–	528 090
Arbedo , Via Molinazzo 2a, 2b, 2c, 2d, 2e	●	★	1	151	5 046	8 192	2017	24.02.2015	Alleineigentum	26 324 700	24 970 000	588 945	18 056	3,07	570 889
Bad Zurzach ***, Waaggässli 3															
Bad Zurzach , Weissensteinweg 3, 5		▼★	2	139	4 434	2 919	2023	05.05.2021	Alleineigentum ³	28 208 700	28 050 000	286 325	–	–	286 325
Basel , Erlkönigweg 21, 23, 25, 27 / Tangentenweg 40, 42, 44, 46, «Erlenmatt»	●●	★	8	291	13 192	8 530	2015	23.05.2013	Alleineigentum	77 112 300	105 670 000	1 938 998	8 621	0,44	1 930 377
Basel , Gempenstrasse 46	●	★	1	107	2 998	3 405	1996	01.09.2007	Stockwerkeigentum	17 602 100	21 060 000	476 528	21 735	4,56	454 793
Basel , J.–J., Balmer–Strasse 3, 5, 7, 9		★	4	94	5 211	2 633	1969	01.04.2008	Alleineigentum	18 358 000	26 510 000	610 379	39 461	6,46	570 918
Basel , J.–J., Balmer–Strasse 6, 8, 8		★	3	101	5 535	2 232	1968	01.04.2008	Alleineigentum	19 000 600	24 880 000	617 218	28 420	4,60	588 798
Basel , Schorenweg 36	●●	★	1	260	5 539	8 042	2016	08.08.2012	Alleineigentum	39 324 000	54 180 000	987 717	53 505	5,42	934 212
Bern , «Résidence» Niesenweg 1		▼	1	138	5 009	9 714	1976	01.11.2007	Alleineigentum	37 356 000	39 840 000	875 796	320	0,04	875 476
Bern , Bühlstrasse 5		▼	1	46	3 181	1 457	1972	01.11.2007	Alleineigentum	21 765 500	24 240 000	547 879	–	–	547 879
Bulle *, Rue de l'Europe 64, 66		★	2	122	3 706	4 932	2018	30.06.2017	Alleineigentum	19 071 600	21 373 000	476 394	1 861	0,39	474 533
Bulle *, Rue de l'Europe 68, 70	●●	★	2	199	5 494	4 855	2010	20.09.2010	Alleineigentum	21 756 300	26 202 000	711 972	–	–	711 972
Burgdorf *, Lyssachstrasse 77, 77a, 77b, 77c, 77d, 77e, 77f, 79, Seniorenresidenz «Burdief»		●	5	228	17 147	16 761	2006/2021	01.04.2008	Alleineigentum	69 229 400	76 396 000	1 771 674	–	–	1 771 674
Degersheim , Feldegstrasse 6		▼	1	39	1 505	3 697	2008	01.08.2008	Alleineigentum im Baurecht	7 521 000	9 143 000	253 094	–	–	253 094
Degersheim *, Kirchweg 8		▼	1	50	2 043	5 030	1988	01.06.2007	Alleineigentum	7 739 000	8 625 000	245 318	–	–	245 318
Derendingen , Hauptstrasse 48	●●	★	1	97	2 996	3 586	2014	14.09.2012	Alleineigentum	15 037 300	18 240 000	386 636	31 533	8,16	355 103
Dietikon *, Grünastrasse 2, 4, 6, 8, 8 / Webereistrasse 2, 4, 6, 8 / Rapidplatz 3, «Lindenhof»	●●	★	1	346	15 608	5 376	2011	01.08.2009	Alleineigentum	72 332 000	93 962 000	2 198 662	22 488	1,02	2 176 174
Dietikon , Zürcherstrasse 80, 82		★	2	51	1 971	2 036	2003	01.11.2007	Alleineigentum	8 659 200	11 470 000	244 745	1 040	0,42	243 705
Döttingen , Hauptstrasse 30, 32, «Wohnen 50+»		★	2	148	4 661	4 363	2009	30.06.2008	Alleineigentum	26 379 000	23 180 000	587 208	14 582	2,48	572 626
Dotzigen , Schulhausstrasse 11		▼	1	50	1 970	1 811	1990	01.11.2007	Alleineigentum	11 064 400	13 990 000	372 360	–	–	372 360
Embrach , Hardstrasse 24, 26, 28		★	3	76	3 111	4 358	2006	01.08.2007	Alleineigentum	11 736 100	15 150 000	322 184	1 205	0,37	320 979
Gampelen *, Neuenburgstrasse 6, 8		▼	2	76	4 041	3 476	1969	01.03.2009	Alleineigentum	19 148 000	20 719 000	497 776	–	–	497 776
Hinterkappelen , Dorfstrasse 1, 3, «Residenz Hausmatte»	●	★	2	175	7 679	5 885	2007	01.01.2008	Alleineigentum	31 934 000	33 800 000	811 575	1 630	0,20	809 945
Kollbrunn , Kapellenweg 6/Dorfstrasse 2/Untere Bahnhofstrasse 1, 1a		▼	2	117	3 415	3 385	2022	01.06.2020	Alleineigentum	31 940 200	31 940 000	610 000	–	–	610 000
Kreuzlingen , Seefeldstrasse 30, 30a	●	★	2	61	1 844	2 250	2009	26.06.2007	Alleineigentum	7 372 000	10 540 000	223 819	9 801	4,38	214 018
La Conversion , Chemin de Crêt-de-Plan 122		▼	1	49	1 944	2 983	1985	31.03.2008	Alleineigentum	11 410 000	12 670 000	356 064	–	–	356 064
Lenzburg , Bahnhofstrasse 22, 24, 26, 26a, «Check-in»	●●	★	3	183	6 907	6 775	2010	20.01.2009	Alleineigentum	29 859 000	37 750 000	845 755	31 911	3,77	813 844
Lindau , Hofwisenstrasse 2, 4		★	2	56	2 322	3 617	2007	01.08.2007	Alleineigentum	9 080 800	12 460 000	264 414	760	0,29	263 654
Lonay , Chemin des Vignes 14, «Domaine de La Gracieuse»	●	★	2	288	8 202	41 218	1987	01.04.2008	Alleineigentum	54 711 000	61 810 000	1 530 498	–	–	1 530 498
Lugano , Via Monte Carmen 13, 15	●	★	2	94	3 021	2 698	1974	01.07.2008	Alleineigentum	20 522 000	18 760 000	428 464	17 829	4,16	410 635
Lugano–Paradiso , Via Franco Zorzi 39a		★	1	53	984	775	1971	01.03.2008	Alleineigentum	7 605 200	6 493 000	219 233	11 234	5,12	207 999
Luzern , Zihlmatweg 42, 44, «Hochzwei»	●●	★	2	602	24 423	6 150	2012	08.07.2009	Alleineigentum im Baurecht	136 226 000	175 540 000	3 839 879	46 096	1,20	3 793 783
Montreux–Territet *, Avenue de Chillon 63	●	★	1	209	8 786	4 548	1991	01.11.2007	Alleineigentum	44 389 900	46 260 000	1 185 714	–	–	1 185 714
Neuenhof *, Webermühle 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 41, 42, 43, 44, 45	●	★	19	940	32 748	67 296	1973	01.11.2008	Alleineigentum	128 161 000	155 385 000	3 723 484	66 174	1,78	3 657 310
Niederglatt , Alte Poststrasse 1, 3, 7		★	3	73	2 706	3 077	1997	01.12.2007	Alleineigentum	11 633 000	13 270 000	303 873	5 709	1,88	298 164
Niederglatt , Kaiserstuhlstrasse 26, 28		★	2	45	2 136	1 930	2007	01.12.2007	Alleineigentum	8 855 900	10 860 000	237 953	2 808	1,18	235 145
Niederrohrdorf , Parkweg 1, 2, 4	●●	★	3	105	4 003	6 232	2016	28.01.2015	Alleineigentum	22 202 800	21 860 000	466 740	250	0,05	466 490
Pfäffikon , Rigistrasse 8		★	1	33	1 593	1 523	2010	01.05.2018	Alleineigentum	11 519 300	11 360 000	208 044	–	–	208 044
Ramsen , Schützenstrasse 620, 621/Bettelstrasse 633, 634, «Biberwiese»	●	★	4	92	2 890	6 802	2015/2017	01.09.2019	Alleineigentum	13 855 500	14 140 000	293 280	3 230	1,10	290 500
Rheinfelden , Augartenstrasse 8, 8, 12, 14		★	4	32	2 896	4 206	1973	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	5 563 000	9 234 000	238 655	3 165	1,33	235 490
Rheinfelden , Habsburgerstrasse 2		★	1	78	4 327	23 604	1973	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	10 726 000	14 670 000	391 442	8 358	2,14	383 084
Rheinfelden , Habsburgerstrasse 4, 6, 8, 8 / Waldshuterstrasse 7, 9, 11, 13, 15		★	9	74	6 670	³	1973	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	16 317 000	21 970 000	564 865	2 189	0,39	562 676
Rheinfelden , Habsburgerstrasse 84, 86, 88		★	3	25	2 393	³	1973	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	4 458 000	7 443 000	198 915	2 294	1,15	196 621
Rheinfelden , Laufenburgerstrasse 16		★	1	157	4 356	9 532	1974	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	11 816 000	17 540 000	458 165	13 672	2,98	444 493
Rheinfelden , Säckingerstrasse 1, 3, 5		★	3	44	2 386	3 937	1974	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	4 774 000	7 819 000	207 608	7 472	3,60	200 136
Rheinfelden , Säckingerstrasse 17		★	1	68	4 341	4 000	1974	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	10 284 000	14 860 000	389 471	1 900	0,49	387 571
Rheinfelden , Säckingerstrasse 21		★	1	69	4 416	⁴	1974	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	10 737 800	14 610 000	385 209	3 801	0,99	381 408
Rheinfelden , Säckingerstrasse 6, 8, 8, 12, 14, 16, 20, 22		★	8	91	5 792	11 182	1974	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	11 988 000	18 940 000	499 348	8 446	1,69	490 902
Rheinfelden *, Waldhofstrasse 15		★	1	522	4 356	2 522	1973	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	21 917 400	26 165 000	675 747	23 540	3,48	652 207
Rheinfelden , Waldhofstrasse 37		★	1	498	4 506	8 855	1973	01.04.2008	Stockwerkeigentum im Baurecht ⁵	21 172 000	25 490 000	656 177	13 554	2,07	642 623
Rheinfelden , Waldhofstrasse 39, 41, 43, 65, 67, 69		★	6	50	4 668	⁶	1974	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	10 522 000	15 580 000	411 073	1 673	0,41	409 400
Rheinfelden , Waldshuterstrasse 2, 4, 6		★	3	24	2 356	⁶	1974	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	4 268 000	7 329 000	197 239	3 368	1,71	193 871
Rheinfelden , Waldshuterstrasse 69, 71		★	2	33	1 448	11 308	1974	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	3 186 000	4 997 000	132 560	3 750	2,83	128 810
Romanshorn , Alleestrasse 48, 48a		★	2	35	1 500	606	1972	15.12.2009	Alleineigentum	4 771 000	4 886 000	139 638	15 506	11,10	124 132
Romanshorn *, Huebelzelg 1, 3, 5, «Silberholz»	●	★	3	103	3 453	4 534	2011	16.12.2009	Alleineigentum	14 185 000	18 690 000	405 618	4 670	1,15	400 948
Rothrist , Am Bachweg 1, 3, 5	●	★	3	104	3 786	5 018	2010	08.02.2009	Alleineigentum	15 274 000	21 190 000	442 494	–	–	442 494
Seftigen , Sunneguetweg 2, 4, 6, 8, «Chappelle»	●	▼★	4	173	9 230	6 812	2022	03.02.2020	Alleineigentum	43 253 600	43 080 000	892 71			

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

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

* Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen.
 ** In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften
 1 Nicht annualisiert
 2 Anteil ^{520/1_000}
 3 Gemeinsam genutzte Parzelle mit Habsburgerstrasse 2
 4 Gemeinsam genutzte Parzelle mit Habsburgerstrasse 17
 5 Anteil ^{989/1_000}

6 Gemeinsam genutzte Parzelle mit Waldhofstrasse 37
 7 Miteigentum ein Drittel = 3 605 m² (total Grundstücksfläche = 10 815 m²)
 8 Alleineigentum im Baurecht der Credit Suisse Funds AG, Zugehörigkeit zu je 50% dem Credit Suisse Funds Real Estate Fund LivingPlus und Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (total Grundstücksfläche = 29 470 m²)

- Nutzungen**
 ▼ Alters- und Pflegeheim
 ★ Wohnen mit Living Services
 ❖ Gesundheit und Wellness
 ● Seniorenresidenz

- greenproperty Bronze
 - greenproperty Silber
 - greenproperty Gold
 - Minergie
 - Minergie-Eco
- Minergie-P
 - SNBS 2.0 Silber
 - SNBS 2.0 Silber
 - Minergie-P-Eco
 - GEAK (CH)

Ort, Adresse	Energie- und Gebäudelabel	Nutzungen	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche	Grundstücksfläche	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum	Eigentums-verhältnis	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Soll-Mietertrag ¹		Mietzinsausfälle ¹		Bruttoerträge (Nettomieterttrag) ¹	Wohnungen										Gewerbe											
												in CHF	in %	in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Anz.	m ²	%	Anz.	Läden	Büros, Praxis-räume usw.	Kinos/Hotels/Restaurants	Lagerräume	Übrige kommerzielle Räume	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP							
																	Zimmer	Total Wohnungen	Parking																			
St-Aubin , Avenue de Neuchâtel 12, 14, 16	●	★	3	106	2 706	4 110	2020	18.12.2020	Alleineigentum	25 486 500	24 000 000	452 477	5 851	1,29	446 626	-	27	18	-	-	45	2 706	100,00	61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Stein , Schachen 999, «Paradiesli»	●	▼	1	101	3 247	5 046	2021	01.12.2019	Alleineigentum	24 724 300	25 020 000	513 108	-	-	513 108	35	15	-	-	50	3 247	100,00	50	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-		
St-Sulpice , Route Cantonale 93a, 93b, 93c, 95a, 95b, 95c, «En Champagny B3, B4»	●●	★	2	148	5 019	6 327	2016	20.06.2014	Alleineigentum	33 245 200	31 190 000	646 131	30 431	4,71	615 700	-	32	26	4	-	62	4 241	84,50	74	5	341	3	284	-	-	3	109	1	44	12	778	15,50	
Tenero-Contra , Via San Gottardo 25, 27, 29	●	●	3	198	5 424	9 750	2017	29.12.2014	Alleineigentum	44 390 500	47 980 000	1 131 506	-	-	1 131 506	50	47	12	-	109	5 424	100,00	86	-	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	3	-	-	
Urdorf , Bachstrasse 13		★	1	59	2 494	3 558	2011	01.12.2015	Alleineigentum	21 935 300	24 200 000	442 690	10 260	2,32	432 430	-	20	12	3	-	35	2 474	99,20	23	-	-	-	-	-	-	-	1	20	1	20	0,80		
Villeneuve* , Chemin de Byron 2		▼	1	65	2 150	4 791	1850	01.01.2008	Alleineigentum	13 534 800	14 909 000	397 548	-	-	397 548	39	-	-	-	39	2 150	100,00	25	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-		
Wollerau , Wilenstrasse 4		★	1	41	662	1 178	2006	01.11.2008	Alleineigentum	9 260 200	7 929 000	247 691	7 325	2,96	240 366	11	-	1	-	12	500	75,53	28	-	-	1	162	-	-	-	-	-	-	1	162	24,47		
Zuchwil , Stauffacherweg 3		★	1	49	1 057	1 036	1968	01.03.2009	Alleineigentum	3 806 300	4 917 000	121 228	9 645	7,96	111 583	-	-	7	7	-	14	1 057	100,00	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Zuchwil , Stauffacherweg 5, 7	◎	★	2	60	2 278	3 784	1982	01.03.2009	Alleineigentum	7 471 000	9 025 000	219 284	12 268	5,59	207 016	-	-	7	19	-	26	2 278	100,00	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Zürich* , Hagenholzstrasse 62, «Andreaspark 3»	●●	★	1	173	6 836	4 171	2012	06.02.2009	Alleineigentum	40 729 600	69 422 000	1 239 066	1 176	0,09	1 237 890	-	36	41	13	-	90	6 818	99,74	81	-	-	-	-	-	-	2	18	2	18	0,26			
Zürich* , Im Heuried 52, 54, 56, 58, 60, 62 / Küngematt 3, 5, 7, 9, 11, 15		★	12	137	6 587	8 897	1941	01.04.2008	Alleineigentum	42 118 500	63 750 000	1 092 305	63 097	5,78	1 029 208	2	90	10	6	-	108	6 346	96,34	14	-	-	-	-	-	-	-	15	241	15	241	3,66		
Zuzwil , Herbergstrasse 5, 7	◎	★	2	70	2 140	3 163	1992/1994	01.08.2007	Alleineigentum	6 657 000	6 109 000	183 983	120	0,07	183 863	-	3	4	7	3	17	1 818	84,95	42	1	42	-	-	1	123	4	80	5	77	11	322	15,05	
Total Wohnbauten			198	9 970	369 514	452 368				1 760 677 100	2 108 247 000	47 429 073	760 338	1,60	46 668 735	1 275	1 477	1 385	573	194	4 904	355 175	96,25	4 722	40	2 832	37	2 478	19	1 201	34	1 663	212	5 669	342	13 843	3,75	
davon im Stockwerkeigentum										38 774 100	46 550 000	1 132 705	35 289	3,12	1 097 416																							
davon im Baurecht										291 476 200	391 330 000	9 499 447	139 932	1,47	8 537 369																							
Kommerziell genutzte Liegenschaften																																						
Basel , Gundeli-Park Einstellhalle			1	675	184	2 788	1968	01.04.2008	Alleineigentum	16 108 600	12 360 000	549 487	68 965	12,55	480 522	-	-	-	-	-	-	-	-	669	-	-	-	-	-	-	-	1	34	5	150	6	184	100,00
Dussnang , Kurhausstrasse 34, «Rehaklinik»	●	❖	1	365	16 274	27 434	1900/1997	11.07.2014	Alleineigentum	60 242 100	58 530 000	1 531 118	-	-	1 531 118	208	-	-	-	-	208	-	-	152	1	-	1	-	1	-	-	-	-	2	16 274	5	16 274	100,00
Genf , Rue Philippe-Plantamour 6, 8		★	2	28	2 494	618	1900/2011	23.12.2009	Alleineigentum	38 439 000	30 240 000	594 004	-	-	594 004	24	-	-	-	-	24	-	-	-	2	162	1	-	1	2 332	-	-	-	-	4	2 494	100,00	
Kehrsatz , Weidliweg 2, 2a, 2c	●●	❖	3	14	886	2 353	2013	15.03.2012	Alleineigentum	4 578 900	5 255 000	134 982	-	-	134 982	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	9	886	9	886	100,00	
Rheinfelden , Augarten Zentrumsbauten / Im Waldhof			1	8	1 403	3 989	1973	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	1 588 000	1 537 000	59 882	8 483	14,17	51 399	-	-	-	-	-	-	-	-	3	832	1	106	1	420	1	10	2	35	8	1 403	100,00		
Saillon* , Les Bains de Saillon		❖	1	191	16 008	14 419	1983	01.02.2008	Alleineigentum	82 107 000	58 080 000	1 904 724	-	-	1 904 724	72	-	-	-	-	72	-	-	97	1	-	2	-	10	9 208	-	-	9	6 800	22	16 008	100,00	
Seewis Dorf* , Schlossstrasse 1 / von Salisstrasse 15, 17, 19		❖	3	79	3 666	3 031	1886/1996/2007/2010	01.11.2017	Alleineigentum	13 746 100	13 632 000	347 061	-	-	347 061	59	-	-	-	-	59	-	-	-	1	-	4	-	2	-	-	-	13	3 666	20	3 666	100,00	
Thun , Scheibenstrasse 11, «Selve-Areal»	●●●		1	143	8 772	4 990	2009	16.12.2009	Alleineigentum	44 319 000	51 090 000	1 210 986	-	-	1 210 986	-	-	-	-	-	-	-	-	91	-	-	33	7 479	-	-	2	931	17	362	52	8 772	100,00	
Yverdon-les-Bains* , Avenue des Bains 20, 22		❖	2	285	7 678	32 726	1977/1988	01.12.2015	Alleineigentum im Baurecht	46 510 800	31 267 000	860 000	-	-	860 000	116	-	-	-	-	116	-	-	150	1	-	8	-	3	7 678	-	7	-	19	7 678	100,00		
Zürich , Badenerstrasse 537 / Cyklamenweg 1, 3		❖	1	238	4 945	2 741	2011	21.08.2008	Alleineigentum	45 438 000	42 030 000	1 094 958	-	-	1 094 958	161	-	-	-	-	161	-	-	69	-	-	3	-	3	4 945	-	2	-	8	4 945	100,00		
Total kommerziell genutzte Liegenschaften			16	2 026	62 310	95 089				353 077 500	304 021 000	8 287 202	77 448	0,93	8 209 754	640	-	-	-	-	640	-	-	1 233	9	994	53	7 585	21	24 583	4	975	66	28 173	153	62 310	100,00	
davon im Baurecht										48 098 800	32 804 000	919 882	8 483	0,92	911 399																							
Gemischte Bauten																																						
Bad Zurzach , Badstrasse 44, «Parkhotel»		❖	1	342	8 268	10 059	1984	01.11.2008	Alleineigentum	63 241 600	31 660 000	789 859	-	-	789 859	163	-	-	-	-	163	-	-	162	-	-	10	-	5	8 268	-	-	2	-	17	8 268	100,00	
Basel , Erlennmattstrasse 51-93 / Signalstrasse 1-21, «Bâleo Erlennmatt»	●●	★	1	209	10 438	3 605	2019	01.07.2016	Miteigentum ⁷	79 894 500	81 223 000	1 579 293	81 187	5,14	1 498 106	7	48	31	17	-	103	7 626	73,06	91	1	89	3	329	-	80	5	386	6	1 928	15	2 812	26,94	
Bülach* , Schaffhauserstrasse 53, 55 / Winterthurerstrasse 11, «Arcade»		★	1	187	9 185	6 574	2009	01.07.2009	Alleineigentum	39 309 000	42 026 000	1 076 377	13 824																									

Erläuterungen

zum ungeprüften Halbjahresbericht per 30. Juni 2024

Erläuterung 1: Verkaufs- restriktionen USA

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer 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.

Der ausländische Fonds unterliegt als Vermögensmasse in Deutschland grundsätzlich nicht der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%.

Seit dem 1. Januar 2018 sind die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge) grundsätzlich steuerpflichtig. Dazu zählen die Ausschüttungen des Fonds, Vorabpauschalen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen auf Anlegerebene.

Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus qualifiziert als Immobilienfonds mit – aus deutscher Sicht – ausschliesslich im Ausland belegenen Investments für eine Teilfreistellung von 80%. Die Investmenterträge sind somit grundsätzlich auf Anlegerebene zu 80% steuerfrei.

Der steuerpflichtige Teil der Investmenterträge unterliegt i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 1 000 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 2 000 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend «NV-Bescheinigung»).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird.

In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Allgemeiner Hinweis

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

Erläuterung 3: Offenlegung von Leerständen

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

Erläuterung 4: Übernahme der Credit Suisse Funds AG durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

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

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

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

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

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

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

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

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

II. Änderungen des Fondsvertrags

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

§1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter
Ziff. 2 (Änderung hervorgehoben):

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

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

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

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a – g KKV erstreckt.

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

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

I. Übergang der Depotbankfunktion auf die UBS Switzerland AG

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

Delegationen an Vermögensverwalter des Fonds bleiben durch die Übernahme unberührt.

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

II. Änderungen des Fondsvertrags

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

§1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter
Ziff. 3 (Änderung hervorgehoben):

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

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

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

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a – g KKV erstreckt.

Erläuterung 5: Änderungen des Fondsvertrages per 1. Juli 2024

