

CS REF Green Property

Halbjahresbericht 2024
Credit Suisse Real Estate Fund
Green Property



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	16	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				
10 077 844				
Ausgabe Fondsanteile		–	–	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		19 631 510	19 631 510	19 631 510
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	117.66	119.34	122.03
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	121.00	122.00	125.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	113.00	115.00	118.00
Schlusskurs	CHF	119.50	121.00	125.30
Steuerwert	CHF	n/a	0.00	0.15
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	130.50	138.30	180.20
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	110.50	107.00	117.90
Börsenkapitalisierung	CHF	2 346,0 Mio.	2 375,4 Mio.	2 459,8 Mio.
Agio		1,56%	1,39%	2,68%
Vermögensrechnung		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 378,9 Mio.	3 330,4 Mio.	3 236,4 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		n/a	2,89%	2,78%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 999,1 Mio.	2 950,5 Mio.	2 800,8 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	3 413,9 Mio.	3 367,5 Mio.	3 263,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		30,83%	28,78%	24,99%
– in % der Verkehrswerte		27,36%	25,50%	21,63%
Fremdkapitalquote		32,34%	30,43%	26,60%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		1,73%	1,74%	1,10%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	4,68	4,97	2,34
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 309,9 Mio.	2 342,8 Mio.	2 395,7 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ausschüttung	CHF	n/a	3.20	3.40
Ausschüttungsrendite		n/a	2,64%	2,71%
Ausschüttungsquote		n/a	102,44%	107,96%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,28% ²	0,71%	5,12%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,12% ²	0,89%	3,94%
Anlagerendite		1,29% ²	0,59%	5,11%
Performance		1,23% ²	–1,01%	–27,74%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72,78%	71,81%	71,63%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64%	0,63%	0,66%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,92%	0,90%	0,72%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		39,18	139,56	20,49
Kurs-/Cashflowverhältnis		39,23	38,74	39,31
Erfolgsrechnung		30.6.2024	30.6.2023	30.6.2022
Nettoertrag	CHF	29,9 Mio.	27,6 Mio.	32,3 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.	0,7 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	65,4 Mio.	57,6 Mio.	57,0 Mio.
Mietzinsausfallrate		3,76%	3,57%	3,01%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	4,68	5,11	5,08
Unterhaltsaufwand	CHF	8,1 Mio.	6,0 Mio.	4,4 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	
Prüfungsgesellschaft	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 den 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	4 276 708	3 308 678
Grundstücke		
– Wohnbauten	898 418 000	898 460 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 303 169 000	1 303 201 000
– Gemischte Bauten	946 836 000	946 900 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	181 790 000	181 790 000
– Laufende Sanierungen	48 699 000	0
Total Grundstücke	3 378 912 000	3 330 351 000
Sonstige Vermögenswerte	30 685 644	33 800 801
Gesamtfondsvermögen	3 413 874 352	3 367 460 479
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	346 500 000	285 300 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	89 956 020	85 859 784
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	436 456 020	371 159 784
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	578 000 000	564 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	578 000 000	564 000 000
Total Verbindlichkeiten	1 014 456 020	935 159 784
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 399 418 332	2 432 300 695
Geschätzte Liquidationssteuern	89 493 000	89 493 000
Nettofondsvermögen	2 309 925 332	2 342 807 695
Anzahl Anteile im Umlauf	19 631 510	19 631 510
Nettoinventarwert pro Anteil	117.66	119.34
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 15)	0.00	3.20
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	117.66	116.14
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 342 807 695	2 395 681 319
Ausschüttungen	–62 820 832	–66 747 134
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	29 938 469	17 020 210
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	–3 146 700
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 309 925 332	2 342 807 695
Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.6.2024	2 309 925 332	117.66
31.12.2023	2 342 807 695	119.34
31.12.2022	2 395 681 319	122.03

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		65 403 008		57 622 645
Sonstige Erträge		187 405		365 864
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		65 590 413		57 988 509
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	7 764 311		5 246 884	
Sonstige Passivzinsen	56		567	
Baurechtszinsen	1 013 570		733 253	
Unterhalt und Reparaturen	8 088 384		5 967 631	
Liegenschaftenverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	2 094 192		2 276 467	
– Verwaltungsaufwand	514 702		336 591	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	346 915		390 390	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	4 922 920		4 862 789	
– Abgaben	20 498		23 250	
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	96 107		76 092	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	8 250 278		7 996 477	
– die Depotbank	234 281		239 568	
– den Market Maker ²	0		119 784	
– die Immobilienverwaltungen	2 335 235		2 082 174	
Kosten für Rechenschaftsbericht	4 711		9 738	
Aufsichtsabgaben	3 000		1 750	
Sonstige Aufwendungen	–1 499		–14 613	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	35 687 661	35 687 661	30 348 792	30 348 792
Nettoertrag		29 902 752		27 639 717
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		0
Realisierter Erfolg		29 902 752		27 639 717
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		35 717		–143 800
Gesamterfolg		29 938 469		27 495 917

¹ Der Prüfaufwand für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 beläuft sich auf CHF 44 428.

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 Fondsleitungsfunktion 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	24,1 Mio.	24,1 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	2 341,3 Mio.	2 950,5 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen		30.6.2024	31.12.2023
Mietzinsausfallrate		3,76%	3,82%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		27,36%	25,50%
Ausschüttungsrendite		n/a	2,64%
Ausschüttungsquote		n/a	102,44%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72,78%	71,81%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64%	0,63%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,92%	0,90%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,28%	0,71%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,12%	0,89%
Agio		1,56%	1,39%
Performance		1,23%	-1,01%
Anlagerendite		1,29%	0,59%

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	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 Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	0,00%	2,00%	1,50%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,57%	5,00%	3,57%	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.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	48,9 Mio.	70,9 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	178,0 Mio.	152,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	400,0 Mio.	412,0 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	3 378,9 Mio.	3 330,4 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 10	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	3 378,9 Mio.	3 330,4 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 Green Property 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	12.04.2024	12.07.2024	35 000 000	1,870%
Festvorschuss	14.06.2024	12.07.2024	20 000 000	2,140%
Festvorschuss	14.06.2024	12.07.2024	20 000 000	1,820%
Festvorschuss	28.06.2024	12.07.2024	4 500 000	2,100%
Festvorschuss	15.02.2024	15.08.2024	50 000 000	2,110%
Festvorschuss	13.03.2024	15.08.2024	35 000 000	2,030%
Festhypothek	13.03.2024	13.09.2024	35 000 000	2,030%
Festhypothek	15.03.2024	13.09.2024	36 000 000	2,090%
Festhypothek	15.03.2024	13.09.2024	45 000 000	2,010%
Festhypothek	31.05.2024	31.10.2024	42 000 000	1,900%
Festhypothek	31.03.2015	31.03.2025	10 000 000	1,330%
Festhypothek	10.06.2016	31.05.2025	14 000 000	0,630%
Festhypothek	31.03.2017	31.03.2026	10 000 000	0,870%
Festhypothek	10.06.2016	31.05.2026	8 000 000	0,650%
Festhypothek	15.11.2023	16.11.2026	15 000 000	1,960%
Festhypothek	13.03.2019	12.03.2027	10 000 000	0,410%
Festhypothek	15.11.2023	15.11.2027	15 000 000	1,880%
Festhypothek	15.03.2023	15.03.2028	20 000 000	2,310%
Festhypothek	15.07.2021	14.07.2028	20 000 000	0,330%
Festhypothek	31.08.2018	30.08.2028	10 000 000	0,850%
Festhypothek	15.09.2020	14.09.2028	20 000 000	0,390%
Festhypothek	15.01.2019	14.01.2029	10 000 000	0,760%
Festhypothek	13.03.2019	12.03.2029	20 000 000	0,590%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2029	20 000 000	2,210%
Festhypothek	05.07.2023	05.07.2029	20 000 000	2,220%
Festhypothek	15.03.2023	15.03.2030	10 000 000	2,380%
Festhypothek	31.05.2020	31.05.2030	10 000 000	0,530%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2030	20 000 000	0,460%
Festhypothek	15.09.2020	15.09.2030	20 000 000	0,440%
Festhypothek	05.06.2023	05.06.2031	15 000 000	2,250%
Festhypothek	05.07.2023	04.07.2031	20 000 000	2,240%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2031	40 000 000	0,520%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2032	20 000 000	2,290%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2032	20 000 000	0,610%
Festhypothek	15.03.2023	15.03.2033	10 000 000	2,480%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2033	20 000 000	2,320%
Festhypothek	01.06.2023	31.05.2033	12 000 000	2,440%
Festhypothek	31.05.2024	31.05.2033	18 000 000	1,850%
Festhypothek	12.04.2024	12.04.2034	10 000 000	1,790%
Festhypothek	30.04.2024	02.05.2034	10 000 000	1,790%
Festhypothek	05.06.2023	05.06.2034	15 000 000	2,360%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2035	20 000 000	2,370%
Festhypothek	30.03.2023	31.03.2036	20 000 000	2,430%
Festhypothek	05.06.2023	05.06.2036	15 000 000	2,400%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2037	20 000 000	2,440%
Festhypothek	05.06.2023	05.06.2037	15 000 000	2,420%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2038	20 000 000	2,440%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			924 500 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.1.–30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	30.09.2023	15.01.2024	40 000 000	2,200%
Festvorschuss	15.11.2023	15.01.2024	36 000 000	2,110%
Festvorschuss	15.11.2023	15.01.2024	50 000 000	2,240%
Festhypothek	15.12.2023	15.01.2024	12 000 000	2,590%
Festvorschuss	29.12.2023	15.01.2024	2 500 000	2,620%
Festvorschuss	30.11.2023	30.01.2024	55 800 000	2,220%
Festvorschuss	29.01.2024	31.01.2024	50 000	2,600%
Festvorschuss	15.01.2024	14.02.2024	14 000 000	2,120%
Festvorschuss	15.11.2023	15.02.2024	50 000 000	2,120%
Festvorschuss	15.12.2023	15.02.2024	11 000 000	2,220%
Festhypothek	10.03.2014	09.03.2024	10 000 000	1,935%
Festvorschuss	14.02.2024	13.03.2024	14 000 000	2,130%
Festvorschuss	15.02.2024	13.03.2024	11 000 000	2,180%
Festvorschuss	28.02.2024	13.03.2024	1 200 000	2,600%
Festvorschuss	07.03.2024	13.03.2024	2 200 000	2,600%
Festhypothek	15.01.2024	15.03.2024	36 000 000	2,110%
Festvorschuss	15.01.2024	15.03.2024	45 000 000	2,090%
Festvorschuss	15.01.2024	12.04.2024	45 000 000	2,100%
Festvorschuss	09.03.2024	12.04.2024	10 000 000	2,050%
Festvorschuss	13.03.2024	12.04.2024	11 000 000	2,160%
Festvorschuss	13.03.2024	12.04.2024	20 000 000	2,090%
Festvorschuss	30.01.2024	30.04.2024	55 800 000	2,150%
Festvorschuss	12.04.2024	15.05.2024	20 000 000	1,850%
Festvorschuss	15.05.2024	23.05.2024	100 000	2,340%
Festvorschuss	10.06.2016	31.05.2024	18 000 000	0,610%
Festvorschuss	30.04.2024	31.05.2024	42 000 000	2,000%
Festvorschuss	23.05.2024	31.05.2024	2 400 000	2,350%
Festvorschuss	12.04.2024	14.06.2024	20 000 000	2,050%
Festvorschuss	15.05.2024	14.06.2024	20 000 000	1,850%
Festvorschuss	14.06.2024	28.06.2024	4 500 000	2,290%

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 Green Property keine Kredite von Immobilienfonds derselben Fondsleitung 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		
Keine				

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property 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
Keine			

Verkäufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Keine			

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Kein Mieter des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property erreichte diese Grenze.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 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	19 631 510 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 30. Juni 2024	19 631 510 Anteile

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-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Erläuterung 2: Steuerliche Behandlung in Deutschland

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

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

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property 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 Green Property

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 Green Property

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.

Änderungen des Fondsver- trages per 1. Juli 2024

