

# CS REF Green Property

Rapport semestriel 2024  
Credit Suisse Real Estate Fund  
Green Property



**UBS**

# Contenu

---

3	<b>L'essentiel en bref</b>	12	<b>Prêts et crédits portant intérêt</b>
4	<b>Administration et organes</b>	13	<b>Achats et ventes d'immeubles</b> <b>Revenu locatif par locataire supérieur à 5%</b> <b>Transactions avec des personnes proches</b> <b>Parts en circulation</b>
5	<b>Informations concernant les tiers</b>	14	<b>Liste des immeubles</b> <b>Données générales sur les immeubles</b> <b>Chiffres relatifs aux immeubles</b> <b>Structure des immeubles locatifs</b> <b>Structure des immeubles à usage professionnel</b>
6	<b>Compte de fortune</b>	18	<b>Notes concernant le rapport semestriel non révisé</b>
7	<b>Compte de résultats</b>		
8	<b>Annexe</b>		
10	<b>Autres placements</b>		
11	<b>Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques</b>		

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

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

# L'essentiel en bref

<b>Données-clés</b>		<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Numéro de valeur 10 077 844				
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		19 631 510	19 631 510	19 631 510
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	117.66	119.34	122.03
Prix d'émission par part	CHF	121.00	122.00	125.00
Prix de rachat par part	CHF	113.00	115.00	118.00
Cours de clôture	CHF	119.50	121.00	125.30
Valeur fiscale	CHF	n/d	0.00	0.15
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	130.50	138.30	180.20
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	110.50	107.00	117.90
Capitalisation boursière	CHF	2 346,0 mio.	2 375,4 mio.	2 459,8 mio.
Agio		1,56%	1,39%	2,68%
<b>Compte de fortune</b>		<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Valeurs vénales des immeubles	CHF	3 378,9 mio.	3 330,4 mio.	3 236,4 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		n/d	2,89%	2,78%
Prix de revient des immeubles	CHF	2 999,1 mio.	2 950,5 mio.	2 800,8 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	3 413,9 mio.	3 367,5 mio.	3 263,9 mio.
Coefficient d'endettement: <sup>1</sup>				
– en % des frais d'investissement		30,83%	28,78%	24,99%
– en % des valeurs vénales		27,36%	25,50%	21,63%
Quote-part des fonds étrangers		32,34%	30,43%	26,60%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		1,73%	1,74%	1,10%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	4,68	4,97	2,34
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	2 309,9 mio.	2 342,8 mio.	2 395,7 mio.
<b>Indications sur le rendement et la performance</b>		<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Distribution	CHF	n/d	3.20	3.40
Rendement sur distribution		n/d	2,64%	2,71%
Quote-part de distribution		n/d	102,44%	107,96%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,28% <sup>2</sup>	0,71%	5,12%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,12% <sup>2</sup>	0,89%	3,94%
Rendement de placement		1,29% <sup>2</sup>	0,59%	5,11%
Performance		1,23% <sup>2</sup>	–1,01%	–27,74%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		72,78%	71,81%	71,63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,64%	0,63%	0,66%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,92%	0,90%	0,72%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		39,18	139,56	20,49
Rapport cours/cash-flow		39,23	38,74	39,31
<b>Compte de résultats</b>		<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>
Résultat net	CHF	29,9 mio.	27,6 mio.	32,3 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.	0,7 mio.
Loyers encaissés	CHF	65,4 mio.	57,6 mio.	57,0 mio.
Taux des pertes sur loyers		3,76%	3,57%	3,01%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	4,68	5,11	5,08
Frais d'entretien	CHF	8,1 mio.	6,0 mio.	4,4 mio.

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

<sup>2</sup> Calcul pour six mois (1.1.–30.6.2024)

# Administration et organes

---

**Direction du fonds** UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle  
(jusqu'au 30.4.2024 Credit Suisse Funds AG, Zurich)

---

**Conseil d'administration**

- **Michael Kehl**, président  
Managing Director, UBS Asset Management  
Switzerland SA, Zurich
- **Daniel Brüllmann**, vice-président  
Managing Director, UBS Asset Management  
Switzerland SA, Zurich
- **Francesca Gigli Prym**, membre  
Managing Director UBS Fund Management (Luxem-  
bourg) S.A., Luxembourg
- **Michèle Sennhauser**, membre  
Executive Director, UBS Asset Management  
Switzerland SA, Zurich
- **Andreas Binder**, membre indépendant
- **Franz Gysin**, membre indépendant
- **Werner Strebel**, membre indépendant

---

**Direction**

- **Eugène Del Cioppo**, CEO
- **Thomas Schärer**, Deputy CEO, Head ManCo  
Substance & Oversight
- **Marcus Eberlein**, Head Investment Risk Control
- **Urs Fäs**, Head Real Estate Funds
- **Georg Pfister**, Head Operating Office, Finance, RH
- **Thomas Reisser**, Head Compliance & Operational Risk  
Control
- **Yves Schepperle**, Head WLS – Product Management
- **Hubert Zeller**, Head WLS – Client Management

---

**Banque dépositaire** UBS Switzerland AG, Zurich  
(jusqu'au 30.6.2024 Credit Suisse (Suisse) SA,  
Paradeplatz 8, 8001 Zurich), avec toutes les succursales  
en Suisse

---

**Domicile de paiement** UBS Switzerland AG, Zurich  
(jusqu'au 30.6.2024 Credit Suisse (Suisse) SA,  
Paradeplatz 8, 8001 Zurich), avec toutes les succursales  
en Suisse

---

**Société d'audit** Ernst & Young AG, Bâle  
(jusqu'au 31.5.2024 PricewaterhouseCoopers AG, Zurich)

# Informations concernant les tiers

---

## **Experts chargés des estimations**

---

**Délégation d'autres tâches partielles** La direction du fonds a délégué les décisions de placement jusqu'au 30 avril 2024 à Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich, et, à partir du 31 mai 2024, à UBS SA en tant que gestionnaire de fortune.

L'exécution précise du mandat est régie par un contrat de gestion de fortune conclu entre Credit Suisse Funds AG (à partir du 30 avril 2024: UBS Fund Management (Switzerland) AG) et Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA.

La direction du fonds a délégué diverses tâches partielles liées à l'administration du fonds à des sociétés du groupe UBS Group SA en Suisse et à l'étranger.

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

L'administration et la gestion technique de la plupart des immeubles ont été transmises à Wincasa AG, Winterthur. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont réglées dans des contrats séparés.

# Compte de fortune

au 30 juin 2024

	30.6.2024 Valeur vénale CHF	31.12.2023 Valeur vénale CHF
<b>Actif</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	4 276 708	3 308 678
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d’habitation	898 418 000	898 460 000
– Immeubles à usage commercial	1 303 169 000	1 303 201 000
– Immeubles à usage mixte	946 836 000	946 900 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	181 790 000	181 790 000
– Assainissements courants	48 699 000	0
Total immeubles	3 378 912 000	3 330 351 000
Autres actifs	30 685 644	33 800 801
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>3 413 874 352</b>	<b>3 367 460 479</b>
<b>Passif</b>		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	346 500 000	285 300 000
– Autres engagements à court terme	89 956 020	85 859 784
Total des engagements à court terme	436 456 020	371 159 784
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	578 000 000	564 000 000
Total des engagements à long terme	578 000 000	564 000 000
Total engagements	1 014 456 020	935 159 784
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>2 399 418 332</b>	<b>2 432 300 695</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	89 493 000	89 493 000
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>2 309 925 332</b>	<b>2 342 807 695</b>
Nombre de parts en circulation	19 631 510	19 631 510
Valeur nette d’inventaire par part	117.66	119.34
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 15)	0.00	3.20
Valeur nette d’inventaire par part après distribution	117.66	116.14
<b>Variations de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de l’exercice	2 342 807 695	2 395 681 319
Distributions	–62 820 832	–66 747 134
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0
Résultat total	29 938 469	17 020 210
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	–3 146 700
Fortune nette du fonds à la fin de l’exercice	2 309 925 332	2 342 807 695

Informations concernant les années précédentes	Valeur nette d’inventaire	
	Fortune nette du fonds	par part
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

# Compte de résultats

(arrêté au 30 juin 2024)

	1.1.2024 jusqu'au 30.6.2024 CHF	1.1.2024 jusqu'au 30.6.2024 CHF	1.1.2023 jusqu'au 30.6.2023 CHF	1.1.2023 jusqu'au 30.6.2023 CHF
<b>Produits</b>				
Loyers encaissés		65 403 008		57 622 645
Autres revenus		187 405		365 864
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		0
<b>Total des revenus</b>		<b>65 590 413</b>		<b>57 988 509</b>
<b>Charges</b>				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	7 764 311		5 246 884	
Autres intérêts passifs	56		567	
Rentes de droits de superficie payées	1 013 570		733 253	
Entretien et réparations	8 088 384		5 967 631	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	2 094 192		2 276 467	
– Frais d'administration	514 702		336 591	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	346 915		390 390	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	4 922 920		4 862 789	
– Taxes	20 498		23 250	
Frais d'estimation et frais d'audit <sup>1</sup>	96 107		76 092	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	8 250 278		7 996 477	
– à la banque dépositaire	234 281		239 568	
– au Market Maker <sup>2</sup>	0		119 784	
– au gestionnaire de biens immobiliers	2 335 235		2 082 174	
Frais relatifs au rapport de gestion	4 711		9 738	
Emoluments de surveillance	3 000		1 750	
Autres charges	-1 499		-14 613	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
<b>Total charges</b>	<b>35 687 661</b>	<b>35 687 661</b>	<b>30 348 792</b>	<b>30 348 792</b>
<b>Résultat net</b>		<b>29 902 752</b>		<b>27 639 717</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés		0		0
<b>Résultat réalisé</b>		<b>29 902 752</b>		<b>27 639 717</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés		35 717		-143 800
<b>Résultat total</b>		<b>29 938 469</b>		<b>27 495 917</b>

<sup>1</sup> Les frais de révision pour les six premiers mois de l'exercice 2024 se montent à CHF 44 428.

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

# Annexe

au 30 juin 2024

## Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, Credit Suisse Group SA et UBS Group SA ont signé un accord de fusion qui a été exécuté au 12 juin 2023. Le fonds a recours à différents services et entretien des relations bancaires avec des filiales consolidées d'UBS Group SA.

La fusion de Credit Suisse Funds AG avec UBS Fund Management (Switzerland) AG a été achevée avec succès le 30 avril 2024.

UBS Fund Management (Switzerland) AG a repris la direction du fonds à cette date. Par ailleurs, l'orientation stratégique du portefeuille de produits continuera d'être évaluée.

		30.6.2024	31.12.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	24,1 mio.	24,1 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	2 341,3 mio.	2 950,5 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		aucun	aucun

Chiffres-clés		30.6.2024	31.12.2023
Taux des pertes sur loyers		3,76%	3,82%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales		27,36%	25,50%
Rendement sur distribution		n/d	2,64%
Quote-part de distribution		n/d	102,44%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		72,78%	71,81%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,64%	0,63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,92%	0,90%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,28%	0,71%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,12%	0,89%
Agio		1,56%	1,39%
Performance		1,23%	-1,01%
Rendement de placement		1,29%	0,59%

## Informations sur les dérivés

Aucun

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

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

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

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

Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	30.6.2024		31.12.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
<b>a) Rémunérations de la direction du fonds</b>				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,49%	1,00%	0,49%	1,00%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	0,00%	2,00%	1,50%	2,00%
– Rémunération pour la gestion des divers immeubles durant la période sous revue, calculée sur la base des loyers bruts encaissés (y c. les rentes de droits de superficie)	3,57%	5,00%	3,57%	5,00%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
<b>b) Rémunérations de la banque dépositaire</b>				
– Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
<b>c) Rémunérations versées au market maker</b>				
– Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	n/d	n/d	0,01% <sup>1</sup>	0,01%

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

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

		30.6.2024	31.12.2023
Achats d'immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	48,9 mio.	70,9 mio.

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

		30.6.2024	31.12.2023
De 1 à 5 ans	CHF	178,0 mio.	152,0 mio.
> 5 ans	CHF	400,0 mio.	412,0 mio.

### Placements

		30.6.2024	31.12.2023
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché (art. 84, al. 2, let. b OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)			
Pour plus de détails, se reporter à la page 14 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	3 378,9 mio.	3 330,4 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 10 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
<b>Total placements</b>	CHF	<b>3 378,9 mio.</b>	<b>3 330,4 mio.</b>

### Remarque générale

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

## Autres placements

Durant les six premiers mois de l'exercice 2024, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property n'a effectué aucun autre placement (selon à l'art. 86 al. 3 let. a OPC) auprès des fonds immobiliers de la même direction du fonds.

### Transactions en cours entre placements collectifs (au 30.6.2024)

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

### Transactions effectuées entre placements collectifs (1.1.–30.6.2024)

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

# Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

## Hypothèques en cours et avances à terme fixe (au 30.6.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	12.04.2024	12.07.2024	35 000 000	1,870%
Avance à terme fixe	14.06.2024	12.07.2024	20 000 000	2,140%
Avance à terme fixe	14.06.2024	12.07.2024	20 000 000	1,820%
Avance à terme fixe	28.06.2024	12.07.2024	4 500 000	2,100%
Avance à terme fixe	15.02.2024	15.08.2024	50 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	13.03.2024	15.08.2024	35 000 000	2,030%
Hypothèque à taux fixe	13.03.2024	13.09.2024	35 000 000	2,030%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2024	13.09.2024	36 000 000	2,090%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2024	13.09.2024	45 000 000	2,010%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2024	31.10.2024	42 000 000	1,900%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2015	31.03.2025	10 000 000	1,330%
Hypothèque à taux fixe	10.06.2016	31.05.2025	14 000 000	0,630%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2017	31.03.2026	10 000 000	0,870%
Hypothèque à taux fixe	10.06.2016	31.05.2026	8 000 000	0,650%
Hypothèque à taux fixe	15.11.2023	16.11.2026	15 000 000	1,960%
Hypothèque à taux fixe	13.03.2019	12.03.2027	10 000 000	0,410%
Hypothèque à taux fixe	15.11.2023	15.11.2027	15 000 000	1,880%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	15.03.2028	20 000 000	2,310%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	14.07.2028	20 000 000	0,330%
Hypothèque à taux fixe	31.08.2018	30.08.2028	10 000 000	0,850%
Hypothèque à taux fixe	15.09.2020	14.09.2028	20 000 000	0,390%
Hypothèque à taux fixe	15.01.2019	14.01.2029	10 000 000	0,760%
Hypothèque à taux fixe	13.03.2019	12.03.2029	20 000 000	0,590%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2029	20 000 000	2,210%
Hypothèque à taux fixe	05.07.2023	05.07.2029	20 000 000	2,220%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	15.03.2030	10 000 000	2,380%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2020	31.05.2030	10 000 000	0,530%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2030	20 000 000	0,460%
Hypothèque à taux fixe	15.09.2020	15.09.2030	20 000 000	0,440%
Hypothèque à taux fixe	05.06.2023	05.06.2031	15 000 000	2,250%
Hypothèque à taux fixe	05.07.2023	04.07.2031	20 000 000	2,240%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2031	40 000 000	0,520%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2032	20 000 000	2,290%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2032	20 000 000	0,610%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	15.03.2033	10 000 000	2,480%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2033	20 000 000	2,320%
Hypothèque à taux fixe	01.06.2023	31.05.2033	12 000 000	2,440%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2024	31.05.2033	18 000 000	1,850%
Hypothèque à taux fixe	12.04.2024	12.04.2034	10 000 000	1,790%
Hypothèque à taux fixe	30.04.2024	02.05.2034	10 000 000	1,790%
Hypothèque à taux fixe	05.06.2023	05.06.2034	15 000 000	2,360%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2035	20 000 000	2,370%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	31.03.2036	20 000 000	2,430%
Hypothèque à taux fixe	05.06.2023	05.06.2036	15 000 000	2,400%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2037	20 000 000	2,440%
Hypothèque à taux fixe	05.06.2023	05.06.2037	15 000 000	2,420%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2038	20 000 000	2,440%
<b>Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe</b>			<b>924 500 000</b>	

## Hypothèques échues et avances à terme fixe (1.1.-30.6.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	30.09.2023	15.01.2024	40 000 000	2,200%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.01.2024	36 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.01.2024	50 000 000	2,240%
Hypothèque à taux fixe	15.12.2023	15.01.2024	12 000 000	2,590%
Avance à terme fixe	29.12.2023	15.01.2024	2 500 000	2,620%
Avance à terme fixe	30.11.2023	30.01.2024	55 800 000	2,220%
Avance à terme fixe	29.01.2024	31.01.2024	50 000	2,600%
Avance à terme fixe	15.01.2024	14.02.2024	14 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.02.2024	50 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	15.12.2023	15.02.2024	11 000 000	2,220%
Hypothèque à taux fixe	10.03.2014	09.03.2024	10 000 000	1,935%
Avance à terme fixe	14.02.2024	13.03.2024	14 000 000	2,130%
Avance à terme fixe	15.02.2024	13.03.2024	11 000 000	2,180%
Avance à terme fixe	28.02.2024	13.03.2024	1 200 000	2,600%
Avance à terme fixe	07.03.2024	13.03.2024	2 200 000	2,600%
Hypothèque à taux fixe	15.01.2024	15.03.2024	36 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	15.01.2024	15.03.2024	45 000 000	2,090%
Avance à terme fixe	15.01.2024	12.04.2024	45 000 000	2,100%
Avance à terme fixe	09.03.2024	12.04.2024	10 000 000	2,050%
Avance à terme fixe	13.03.2024	12.04.2024	11 000 000	2,160%
Avance à terme fixe	13.03.2024	12.04.2024	20 000 000	2,090%
Avance à terme fixe	30.01.2024	30.04.2024	55 800 000	2,150%
Avance à terme fixe	12.04.2024	15.05.2024	20 000 000	1,850%
Avance à terme fixe	15.05.2024	23.05.2024	100 000	2,340%
Avance à terme fixe	10.06.2016	31.05.2024	18 000 000	0,610%
Avance à terme fixe	30.04.2024	31.05.2024	42 000 000	2,000%
Avance à terme fixe	23.05.2024	31.05.2024	2 400 000	2,350%
Avance à terme fixe	12.04.2024	14.06.2024	20 000 000	2,050%
Avance à terme fixe	15.05.2024	14.06.2024	20 000 000	1,850%
Avance à terme fixe	14.06.2024	28.06.2024	4 500 000	2,290%

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

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2024, le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property n'a reçu aucun crédit de fonds immobiliers de la même direction de fonds.

#### Transactions en cours entre placements collectifs (au 30.6.2024)

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

#### Transactions effectuées entre placements collectifs (1.1.–30.6.2024)

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

## Prêts et crédits portant intérêt

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2024, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property n'a reçu aucun crédit non garanti.

#### Crédits en cours (au 30.6.2024)

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

#### Crédits échus (1.1.–30.6.2024)

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

# Achats et ventes d'immeubles

## Liste des achats et ventes d'immeubles durant l'exercice 2024 (situation au 30 juin 2024)

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

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

## Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Aucun locataire du Credit Suisse Real Estate Fund Green Property n'atteint cette limite.

## Transactions avec des personnes proches

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

## Parts en circulation

<b>Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>19 631 510 parts</b>
Rachats	0 part
Emissions	0 part
<b>Situation au 30 juin 2024</b>	<b>19 631 510 parts</b>



# Liste des immeubles

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

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

\* Les valeurs indiquées comprennent les travaux d'assainissement en cours

<sup>1</sup> non annualisé

<sup>2</sup> Copropriété <sup>98</sup>/1000 = 4 115 m<sup>2</sup> (surface totale de l'immeuble = 41 991 m<sup>2</sup>)

<sup>3</sup> Copropriété en droit de superficie, dont respectivement 50% au Credit Suisse Real Estate Fund Green Property et à Siat Immobilien AG, Zoug, (surface totale de l'immeuble = 22 585 m<sup>2</sup>)

 greenproperty Bronze

 greenproperty Argent

 greenproperty Or

 Minergie

 Minergie-Eco

 Minergie-P

 DGNB/SGNI New Construction Platine

 LEED Building Design + Construction Platinum

 SNBS 2.0 Or

 Minergie-P-Eco

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées m <sup>2</sup>	Surface m <sup>2</sup>	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théorique <sup>1</sup>	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements <sup>1</sup>	Produits bruts (Produit net des loyers) <sup>1</sup>	
									en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en CHF
<b>Winterthur*</b> , Zürcherstrasse 51, Jägerstrasse 59 «Einkaufszentrum Lokwerk»		1	315	15 587	10 595	2009	07.01.2008	Propriété exclusive	121 926 600	71 936 000	1 726 124	63 964	3,71	1 662 160
<b>Zoug</b> , General-Guisanstrasse 6, 8, «Uptown»		1	258	13 088	1 324	2011	18.11.2008	Propriété exclusive	88 407 400	147 350 000	2 501 654	8 070	0,32	2 493 584
<b>Zurich*</b> , Max-Bill-Platz 11-19/Ruedi-Walter-Strasse 3,5/Otto-Schütz-Weg 1-9/Ellen-Widmann-Weg 2-6, «Accu»		1	458	29 698	13 935	2006	01.12.2004	Propriété exclusive	127 013 600	207 310 000	4 100 236	29 716	0,72	4 070 520
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>		<b>27</b>	<b>3 021</b>	<b>142 255</b>	<b>66 212</b>				<b>791 499 500</b>	<b>950 805 000</b>	<b>19 772 488</b>	<b>414 632</b>	<b>2,10</b>	<b>19 357 856</b>
<b>dont en propriété par étage</b>									<b>36 578 000</b>	<b>43 070 000</b>	<b>978 449</b>	<b>30 263</b>	<b>3,09</b>	<b>948 186</b>
<b>dont en droit de superficie</b>									<b>52 183 400</b>	<b>59 522 000</b>	<b>1 281 152</b>	<b>47 574</b>	<b>3,71</b>	<b>1 233 578</b>
<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction</b>														
<b>Schaffhouse</b> , Hautentalstrasse 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102		7	220	7 748	17 891	2023/2024	30.10.2020	Propriété exclusive	80 229 200	76 501 000	871 205	7 080	0,81	864 125
<b>Spreitenbach</b> , Tivoli-Garten		1	–	–	11 486	2025	05.02.2020	Copropriété en droit de superficie <sup>3</sup>	120 562 400	134 786 000	–	–	–	–
<b>Total terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction</b>		<b>8</b>	<b>220</b>	<b>7 748</b>	<b>29 377</b>				<b>200 791 600</b>	<b>211 287 000</b>	<b>871 205</b>	<b>7 080</b>	<b>0,81</b>	<b>864 125</b>
<b>dont en droit de superficie</b>									<b>120 562 400</b>	<b>134 786 000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Total général</b>		<b>119</b>	<b>10 374</b>	<b>499 891</b>	<b>362 672</b>				<b>2 999 057 600</b>	<b>3 378 912 000</b>	<b>67 955 005</b>	<b>2 551 997</b>	<b>3,76</b>	<b>65 403 008</b>
<b>dont en propriété par étage</b>									<b>36 578 000</b>	<b>43 070 000</b>	<b>978 449</b>	<b>30 263</b>	<b>3,09</b>	<b>948 186</b>
<b>dont en droit de superficie</b>									<b>429 777 700</b>	<b>481 622 000</b>	<b>8 412 399</b>	<b>146 259</b>	<b>1,74</b>	<b>8 266 140</b>

Appartements									
Pièces					Total des appartements			Parking	
1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Nombre	m <sup>2</sup>	%	Nombre	
3	28	20	9	–	60	4 464	28,64	208	
–	14	38	13	3	68	7 820	59,75	168	
–	5	82	61	24	172	17 906	60,29	224	
<b>46</b>	<b>256</b>	<b>280</b>	<b>196</b>	<b>38</b>	<b>816</b>	<b>74 326</b>	<b>52,25</b>	<b>1 882</b>	
19	27	30	21	–	97	7 588	97,93	114	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	
<b>19</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>21</b>	<b>–</b>	<b>97</b>	<b>7 588</b>	<b>97,93</b>	<b>114</b>	
<b>455</b>	<b>763</b>	<b>885</b>	<b>623</b>	<b>79</b>	<b>2 805</b>	<b>211 416</b>	<b>42,29</b>	<b>6 509</b>	

Immeubles à usage professionnel													
Total des immeubles à usage professionnel													
Magasins		Bureaux, cabinets, etc.		Cinémas / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciaux		sans garages / places de stationnement / parkings			
Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	%
17	9 301	–	–	2	564	14	955	14	303	47	11 123	71,36	
5	417	10	4 205	2	466	4	180	1	–	22	5 268	40,25	
6	698	5	990	4	8 940	19	412	28	752	62	11 792	39,71	
<b>57</b>	<b>22 985</b>	<b>42</b>	<b>13 065</b>	<b>10</b>	<b>10 493</b>	<b>97</b>	<b>6 728</b>	<b>117</b>	<b>14 658</b>	<b>323</b>	<b>67 929</b>	<b>47,75</b>	
–	–	–	–	–	–	–	–	9	160	9	160	2,07	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>9</b>	<b>160</b>	<b>9</b>	<b>160</b>	<b>2,07</b>	
<b>117</b>	<b>48 196</b>	<b>311</b>	<b>150 254</b>	<b>46</b>	<b>39 590</b>	<b>268</b>	<b>24 808</b>	<b>318</b>	<b>25 627</b>	<b>1 060</b>	<b>288 475</b>	<b>57,71</b>	

# Notes

## Concernant le rapport semestriel non révisé au 30 juin 2024

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

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

### **Note 2: Traitement fiscal en Allemagne**

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

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

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

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

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

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

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

### **Remarques générales**

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

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

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

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

**Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund Green Property**  
Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» (ci-après le «fonds»)

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

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

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

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

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

La reprise n'entraîne pas de frais pour les investisseurs.

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

### II. Modifications du contrat de fonds

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

§ 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune  
Art. 2 (modification en gras):

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

### III. Modifications du prospectus

Le prospectus est adapté en conséquence.

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

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

**Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund Green Property**  
Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» (ci-après le «fonds»)

### I. Transfert de la fonction de banque dépositaire à UBS Switzerland AG

Dans le cadre de la fusion de Credit Suisse (Suisse) SA avec UBS Switzerland AG, la fonction de banque dépositaire pour le fonds est transférée à UBS Switzerland AG, Zurich. La fusion pourrait avoir lieu dès le 1<sup>er</sup> juillet 2024, sous réserve des approbations réglementaires en suspens. La reprise n'affecte pas les délégations aux gestionnaires de fortune du fonds. La reprise n'entraîne pas de frais pour les investisseurs.

### II. Modifications du contrat de fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier le contrat de fonds comme suit au 1<sup>er</sup> juillet 2024:

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

Art. 3 (modification en gras):

«3. La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, Zurich.»

### III. Modifications du prospectus

Le prospectus est adapté en conséquence.

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

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

## Note 5: Modifications du contrat de fonds au 1<sup>er</sup> juillet 2024

