

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Geprüfter Jahresbericht
31. Dezember 2023

Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	24	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten
4	Verwaltung und Organe	26	Verzinsliche Darlehen und Kredite
5	Informationen über Dritte	27	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden
6	Tätigkeitsbericht	28	Liegenschafts-/Immobilienstruktur
11	Nachhaltigkeitsbericht	29	Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften
17	Kursentwicklung Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomiettertrag	30	Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
18	Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung Inventarwerte Gesamtausschüttung	32	Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht
19	Vermögensrechnung	34	Bewertungsbericht
20	Erfolgsrechnung	36	Bericht der Prüfgesellschaft
21	Anhang		
23	Weitere Anlagen		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
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	119.34	122.03	119.48
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	122.00	125.00	122.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	115.00	118.00	115.00
Schlusskurs	CHF	121.00	125.30	177.00
Steuerwert		0.00	0.15	0.23
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	138.30	180.20	182.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	107.00	117.90	162.80
Börsenkapitalisierung	CHF	2 375,4 Mio.	2 459,8 Mio.	3 474,8 Mio.
Agio		1,39%	2,68%	48,14%
Vermögensrechnung		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 330,4 Mio.	3 236,4 Mio.	3 045,9 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		2,89%	2,78%	2,87%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 950,5 Mio.	2 800,8 Mio.	2 677,9 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	3 367,5 Mio.	3 263,9 Mio.	3 080,0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		28,78%	24,99%	21,58%
– in % der Verkehrswerte		25,50%	21,63%	18,98%
Fremdkapitalquote		30,43%	26,60%	23,85%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		1,74%	1,10%	0,42%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	4,97	2,34	3,34
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 342,8 Mio.	2 395,7 Mio.	2 345,5 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ausschüttung	CHF	3.20	3.40	3.40
Ausschüttungsrendite		2,64%	2,71%	1,92%
Ausschüttungsquote		102,44%	107,96%	99,00%
Eigenkapitalrendite (ROE)		0,71%	5,12%	4,48%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0,89%	3,94%	3,60%
Anlagerendite		0,59%	5,11%	4,63%
Performance		–1,01%	–27,74%	6,80%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71,81%	71,63%	73,14%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,63%	0,66%	0,63%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,90%	0,72%	0,54%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		139,56	20,49	33,58
Kurs-/Cashflowverhältnis		38,74	39,31	51,88
Erfolgsrechnung		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettoertrag	CHF	64,5 Mio.	65,0 Mio.	66,8 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,0 Mio.	0,8 Mio.	–0,4 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	119,5 Mio.	112,7 Mio.	109,2 Mio.
Mietzinsausfallrate		3,82%	3,76%	4,36%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	4,83	5,26	5,14
Unterhaltsaufwand	CHF	11,0 Mio.	8,1 Mio.	6,0 Mio.

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

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ Andreas Binder (seit 1.11.2022 Mitglied und seit 1.3.2023 Präsident), Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Gesellschafter bei der Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; Dozent an der Universität St. Gallen; Präsident des Verwaltungsrates der Binder & Partner AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der MDE Beteiligungen AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der SwissMediaForum AG, Baden■ Luca Diener, Vizepräsident Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich■ Hans Peter Bär (seit 5.4.2023), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg■ Jürg Roth, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich■ Patrick Tschumper (bis 28.2.2023 Präsident ad interim und seit 1.3.2023 Mitglied), Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Luxembourg) S.A.; Luxemburg und Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxemburg■ Thomas Vonaesch, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel
Geschäftsleitung	<ul style="list-style-type: none">■ Thomas Schärer, CEO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Emil Stark, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions AM Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Credit Suisse Vertreter in verschiedenen in Luxemburg und in Irland domizilierten Fondsstrukturen■ Christian Bieri, Mitglied, Real Estate Fund Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ David Dubach, Mitglied, Oversight & ManCo Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Marcus Eberlein, Mitglied, Performance & Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Gilbert Eyb, Mitglied, General Counsel Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Markus Hafner (seit 2.10.2023), Mitglied, Chief Operating Officer Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Naftali Halonbrenner, Mitglied, Fund Administration Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Ralph Warth, Mitglied, Fund Solutions PLF Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Postbank SICAV, Luxemburg; Geschäftsführer der RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen■ Gabriele Wyss, Mitglied, Chief Compliance Officer Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Hans Christoph Nickl (bis 2.10.2023), Mitglied, Chief Operating Officer Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Prüfgesellschaft	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 an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, als Vermögensverwalterin delegiert.

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG (bis 12.6.2023) bzw. der UBS Group AG (ab 12.6.2023) delegiert:

- **Credit Suisse AG, Schweiz:**
Teilaufgaben in den Bereichen Rechts- und Complianceberatung, Facility Management und Management Information System MIS.
- **Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz:**
Teilaufgaben in den Bereichen Complianceberatung, Personalwesen, Collateral Management, IT Dienstleistungen und First Line of Defense Support (FLDS).
- **Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Schweiz:**
Real Estate Administration (u. a. Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Liegenschaftenverwaltung).
- **Credit Suisse Services AG, Schweiz:**
Teilaufgaben in den Bereichen Complianceberatung, Finanzwesen der Fondsleitung und Steuerberatung.
- **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:**
Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung sowie Unterstützung bei der Überwachung der Anlagevorschriften.
- **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen:**
Teilaufgaben in den Bereichen Fondsbuchhaltung, Information Management (u. a. Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, Basisinformationsblatt-Produktion und Erstellen von Reportings), Legal Reporting (Erstellung des Jahresberichts) sowie weitere Supportaufgaben.

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

Tätigkeitsbericht

vom 1. Januar bis
31. Dezember 2023

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlegerkreis, Besonderheiten

Das Anlageziel des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Neben Risiko- und Ertragsüberlegung bindet der Vermögensverwalter als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in seine Anlageentscheide ein. Dieser Immobilienfonds investiert vorwiegend in nachhaltige Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Mindestens 75% der Immobilienanlagen im Fondsvermögen müssen über ein proprietäres Gütesiegel greenproperty verfügen. Der Immobilienfonds verschafft institutionellen sowie privaten Investoren Zugang zu einem diversifizierten Portfolio, bestehend aus qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Neubausubstanz, die sich bevorzugt in Schweizer Grossstädten oder deren Agglomerationen befindet. Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property hält die Immobilien im Direktbesitz. Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz werden beim Immobilienfonds selbst besteuert und sind somit beim Anteilscheininhaber steuerfrei; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer.

Trends

Veränderung gegenüber den letzten Portfoliobewertungen:

Segment	Untersegment	Marktmieten	Leerstand	Unterhalt	Marktwert
Wohnen	Stadt	↑	↘	↗	→ / ↘
	Agglomeration	↗ ↑	↘	↗	→ / ↘
	Land	↗ →	↘	↗	↘
Büro	Stadt	↗ →	→ ↘	↗	→ / ↘
	Agglomeration	→ ↘	↗ →	↗	↘ / ↓
Verkauf	Highstreet	↗	↘	↗	→ / ↘
	Stadt	↗ →	→	↗	↘
	Agglomeration	↘	↗	↗	↘ / ↓

Wirtschafts- entwicklung

Die Schweizer Wirtschaft wächst moderat. Nach dem starken Wachstum anfangs 2023 kühlte sich die Konjunktur im zweiten Quartal ab und stagnierte bisher. Im gesamten Jahr 2023 dürfte das Bruttoinlandprodukt (BIP) gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) um 1,3% wachsen. Die zeitweise schrumpfende Wertschöpfung der Industrie wurde dabei durch das solide Wachstum des Dienstleistungssektors kompensiert. Im Jahr 2024 dürfte sich das Wirtschaftswachstum mit 1,1% unterdurchschnittlich entwickeln. Besonders die verhaltene Nachfrage aus dem Ausland, zusammen mit teuerungsbedingten Kaufkraftverlusten und restriktiveren Finanzierungsbedingungen, dämpfen die Aussichten. Ausserdem bestehen Unsicherheiten in Bezug auf die Energiesituation und Geopolitik.

Vor diesem Hintergrund dürfte die Auslastung der Produktionskapazitäten abnehmen und sich der Arbeitsmarkt, ausgehend von einer sehr guten Ausgangslage, abkühlen. Die Arbeitslosigkeit dürfte ihren graduellen Anstieg von einem sehr tiefen Niveau aus fortsetzen. Für das Jahr 2024 erwartet Wüest Partner ein Beschäftigungswachstum von 1,0%.

Der Inflationsdruck liess über das vergangene Jahr kontinuierlich nach. Die durchschnittliche Jahres-teuerung belief sich auf 2,1% und lag im Dezember 2023 noch bei 1,7% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat. In diesem Zusammenhang hob die Schweizerische Nationalbank (SNB) die Leitzinse zuletzt im Juni 2023 auf 1,75% an und sah seither von einer weiteren geldpolitischen Straffung ab. Aktuell wird die Teuerung vor allem von inländischen Waren und Dienstleistungen angetrieben, während die gegenüber dem Höchststand gesunkenen Energiepreise und tieferen Preise für Importgüter dem entgegenwirkten. Es ist zu erwarten, dass die Inflation wieder steigen dürfte. Ab Anfang 2024 steigen die Strompreise und Mieten, zudem wird die Mehrwertsteuer erhöht. So rechnet die SNB in ihrer Dezember-Prognose mit einer durchschnittlichen Inflation von 1,9% im Jahr 2024.

Der rückläufigen Inflationsentwicklung folgten auch die Renditen für Bundesobligationen und die Hypothekenzinsen. So lag die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen der Eidgenossenschaft

anfangs 2023 zwischen 1,1 und 1,6%, nahm im Frühling leicht ab und blieb bis im November relativ konstant. Seither kam es zu einer weiteren Reduktion der Renditen auf 0,7% Ende Dezember 2023. Damit liegen die Renditen der langfristigen Bundesobligationen deutlich unter dem SNB-Leitzins. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Marktteilnehmenden keinen Anstieg der Leitzinse mehr erwarten.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Die im Jahr 2023 gestiegenen Renditeerwartungen führten im direkten Anlagemarkt trotz allgemein positiven Ertragsaussichten zu Abwertungen. Der Markt hat sich mittlerweile weitgehend an das neue Zinsumfeld angepasst, dennoch sind auch im Jahr 2024 weitere Abwertungen möglich.

Im Gegensatz zu den direkt gehaltenen Immobilien ist der indirekte Anlagemarkt schon weiter fortgeschritten. Nach den deutlichen Rückgängen im Jahr 2022 haben sich die indirekten Immobilienanlagen im Jahr 2023 zumindest teilweise von den vergangenen Verlusten erholt. Im letzten Jahr verzeichneten die Immobilienaktiengesellschaften ein Plus von 7,3%, während auch der Fonds-Index dank dem Rally im Dezember zulegen konnte und um 5,2% höher als zu Beginn des Jahres notierte (gemäss WUPIX-A und WUPIX-F). Die Stabilisierung erfolgte einerseits, weil sich die Agios nach den letztjährigen Kurskorrekturen normalisiert haben und andererseits sind die Ertragsaussichten besonders im Wohnsegment dank steigender Mieten und tiefer Leerstandsrisiken vielversprechend.

Baumarkt

Der Wohnungsbau in der Schweiz kommt nicht in Fahrt, obwohl der Bedarf hoch ist. Die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen ist sehr gross und der Leerstand tief, dennoch hemmen verschiedenste Gründe die Investitionen. Unter anderem wirken sich komplexe Prozesse bei der Siedlungsentwicklung nach innen, gestiegene Baupreise, hohe Zinsen, veränderte Renditeerwartungen, Einsparungen, Regulierungen oder der Fachkräftemangel im Hochbau dämpfend auf die Investitionen aus.

Basierend auf den eingereichten Baugesuchen sowie den erteilten Baubewilligungen wird bei den Hochbauinvestitionen im Jahr 2023 ein nominales Wachstum von rund 1,8% im Segment Neubau und ein Wachstum von 7,5% im Segment Umbau erwartet. Inflationbereinigt bedeutet dies ein leicht negatives Wachstum für den Neubau und einen Investitionsanstieg für Umbauten wie beispielsweise energetische Sanierungen. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in den gesamten Hochbau real zurückgehen (Neubau: -0,8%, Umbau: +0,7%), was eine weitere Verschärfung des Wohnungsmangels zur Folge hätte.

Wohnungs- markt

Eine Verbesserung der Liquidität des Schweizer Wohnungsmarktes ist nicht in Sicht, denn die Neubauproduktion nimmt schon seit einigen Jahren ab und es ist kein neuer Schwung auszumachen. Die Situation schlägt sich auch in den jüngsten Leerstandszahlen nieder. Am 1. Juni 2023 waren nur gerade 1,15% aller Wohneinheiten in der Schweiz unbesetzt. Die tiefen Wohnungsleerstände beschränken sich inzwischen nicht mehr nur auf urbane Regionen, sondern sind in den meisten Kantonen unter deren Gleichgewichtsquote. Entsprechend steigen die Mieten. Besonders kräftig haben die Angebotsmieten in den Kantonen Wallis und Graubünden sowie rund um den Zürichsee und in der Innerschweiz zugelegt.

Auch im Jahr 2024 wird die wachsende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage zu einem Anstieg der Angebotsmieten führen (Prognose: +3,8%). Viele Mieter in bestehenden Mietverhältnissen sind ebenfalls von steigenden Mietzinsen betroffen, weil im Dezember 2023 der massgebliche Referenzzinssatz zum zweiten Mal angehoben wurde und dadurch den Stand von 1,75% erreicht hat (Prognose: +3,7%).

Die anhaltende Wohnungsknappheit und steigende Mieten beeinflussen die Nachfrage. Wie die neusten Haushaltsdaten vom Bundesamt für Statistik (BFS) zeigen, nimmt die Anzahl grösserer Haushalte im Vergleich zu den letzten Jahren zu.

Büroflächen- markt

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zuletzt dynamisch. Allein in den letzten zwei Jahren stieg die Beschäftigung um 220 000 Vollzeitäquivalente an, wovon viele neu geschaffene Stellen zu den typischen Bürobranchen gehören. Gemäss unseren Berechnungen resultierte daraus allein in diesen Branchen eine zusätzliche Nachfrage von 210 000 Quadratmetern Bürofläche. Kurzfristig dürfte die positive Dynamik anhalten, jedoch könnte ein tieferes Wirtschaftswachstum und strukturelle Veränderungen die Vermietung von Büroflächen mittel- bis längerfristig herausfordernder machen. Themen wie Nachhaltigkeit und die Digitalisierung sind sehr bedeutsam. Auch neue Arbeitsformen wie Desksharing, Homeoffice und Co-Working werden die traditionellen Büroflächen ergänzen. Um relevant und attraktiv zu bleiben, müssen Büroflächen somit an die neuen Arbeitsweisen und Ansprüche adaptiert werden.

Für eine erfolgreiche Vermietung ist neben der Qualität der Liegenschaft auch die Lage von hoher Bedeutung. Zentrale Lagen sind beliebt, während peripher gelegene Objekte weniger gefragt sind.

Im schweizweiten Vergleich sind die Abschlussmieten im zweiten Quartal 2023 seit dem gleichen Vorjahresquartal um 0,1% gesunken. Auch in den Grossstädten haben die Mieten stagniert, einzig die Toplagen konnten von höheren Abschlussmieten profitieren. Im Jahr 2024 erwarten wir eine marginale Zunahme der Angebotsmieten von 0,2%. Real bedeutet das bei einer erwarteten Inflation von 1,9% allerdings einen Rückgang. Bestehende indexierte Mietverhältnisse dürften aufgrund der Inflation steigen.

Ein relativ knappes Angebot von Büroflächen stützt auch in Zukunft die Preise. Die rückläufige Neubautätigkeit ist unter anderem auf gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Nutzung von Büroflächen zurückzuführen, wodurch weniger neue Flächen gebaut werden. Als Folge der aktuell hohen Nachfrage bei sinkendem Angebot sind die Leerstände auf dem Markt weiterhin relativ tief.

Verkaufs- flächenmarkt

Das Umfeld im Verkaufsflächenmarkt bleibt herausfordernd. Die Kauflaune hat sich gemäss dem Index der Konsumentenstimmung des SECO im Oktober 2023 gegenüber den letzten Monaten weiter eingetrübt und liegt deutlich unter dem langfristigen Mittel. Der private Konsum widersetzte sich bisher der eingetrübten Konsumentenstimmung und der Inflation und entwickelte sich im Jahr 2023 robust. Auch der Detailhandel ohne Tankstellen konnte eine leichte Umsatzsteigerung (+1,0% im November 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat, real) vorweisen. Dennoch kann der stationäre Detailhandel die während der Pandemie an den Onlinehandel verlorenen Anteile nicht zurückgewinnen. Somit ist in der näheren Zukunft keine spürbare Verbesserung der Detailhandelsumsätze zu erwarten.

Die Mieten trotzten noch dem Strukturwandel, doch der Druck wird künftig zunehmen. Ausserdem belasten die steigenden Wohnkosten zusammen mit der hartnäckigen Inflation das Budget vieler Haushalte. Dies dürfte nicht ohne Folgen für die Zahlungsbereitschaft der Mieter von Verkaufsflächen bleiben (ausgenommen Toplagen). Im Jahr 2024 rechnet Wüest Partner deshalb mit einem Rückgang der Angebotsmieten von 1,4%.

Aktuell kommen nur wenige neue Verkaufsflächen auf den Markt, wodurch das Angebot im Vorjahresvergleich um 2,6% zurückgegangen ist. Eine Trendumkehr ist gemessen an den kontinuierlich sinkenden Baubewilligungen nicht in Sicht.

Hospitality

Die Erholung der Tourismusbranche setzte sich im Jahr 2023 fort und konnte der weltweiten Konjunkturschwäche sowie der hohen Inflation trotzen. Die Schweizer Hotellerie wies gemäss BFS eine Zunahme von 9,2% bei der Anzahl Logiernächte und ein Plus von 3,3 Prozentpunkten bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung in den ersten zehn Monaten des Jahres 2023 im Vergleich zum gleichen Vorjahreszeitraum aus. Zu verdanken ist dies der weiterhin starken einheimischen Nachfrage und der wiederkommenden Touristen aus China und Südostasien. Damit dürfte das Jahr 2023 ein neues Rekordjahr werden und das Niveau von vor der Pandemie übertreffen. Gemäss der Tourismusprognose der KOF Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich bleiben die Aussichten im nächsten Jahr positiv, wenn auch mit abgeschwächter Dynamik und regionalen Unterschieden.

Das Hotellerie-Angebot weitete sich im Jahr 2023 ebenfalls aus, wenn auch in einem kleineren Ausmass als die Nachfrage. Auswertungen von Wüest Partner zeigen, dass sich das Zimmerangebot in der Schweiz in der kurzen (+3,2% vs. 2019) als auch in der langen Frist (+4,8% vs. 2013) vergrössert hat. Die Hotelleriebetriebe werden zudem tendenziell grösser.

Im Median konnten höhere Zimmerpreise durchgesetzt werden (+2,4% auf CHF 288 pro Zimmer und Nacht im zweiten Quartal 2023). Die Preiszunahme ist einerseits auf die starke Nachfrage zurückzuführen, andererseits wurde ein Teil der steigenden Personal- und Betriebskosten (insbesondere für Energie) an die Kunden weitergegeben.

Trotz der guten betriebswirtschaftlichen Entwicklung hat die Werthaltigkeit von Schweizer Hotelimmobilien in der Tendenz abgenommen. Durch den inflationsbedingten Zinsanstieg haben sich auch die Renditeerwartungen von Investoren erhöht. Dies wird bei der Marktwertbewertung durch höhere Diskontierungssätze berücksichtigt. Zusammen mit den höheren Kosten führte dies, trotz gestiegener Marktmieten, zu sinkenden Immobilienwerten.

Immobilien-portfolio	Dank strikter Auswahlkriterien verfügt der Fonds über ein solides, diversifiziertes Portfolio qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte. Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 39,10% auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 27,00% auf Wohnbauten, 28,45% auf gemischte Bauten und 5,45% auf Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten. Rund 51,75% der gesamten Mieterträge stammen aus kommerziell genutzten Mietobjekten, 40,80% aus Wohneinheiten und die restlichen 7,45% aus Parking.
Erläuterungen zur Jahresrechnung	Das Geschäftsjahr des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
Vermögensrechnung	<p>Der Bestand des Portfolios beläuft sich auf 55 Liegenschaften. Im Jahr 2023 wurde am Untermattweg 8 in Bern eine Landarrondierung vorgenommen. Zum Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses befanden sich zwei Projekte in Bau.</p> <p>Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz sind die Verkehrswerte aller Liegenschaften nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest Partner AG neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 3 330,35 Mio. (3 236,41 Mio.). Der gewichtete nominale Diskontierungssatz beträgt 2,89% (2,78%) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.</p> <p>Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 849,30 Mio. (700,00 Mio.) oder 25,50% (21,63%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen belaufen sich auf CHF 24,06 Mio. (27,21 Mio.) oder 0,72% (0,84%) des Verkehrswerts der Liegenschaften. Die Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn- und Liquidationssteuern) werden auf CHF 89,49 Mio. (97,79 Mio.) geschätzt. Das Nettofondsvermögen beträgt CHF 2 342 807 695 (2 395 681 319).</p>
Erfolgsrechnung	<p>Der Gesamtertrag beläuft sich auf CHF 119,98 Mio. (113,04 Mio.). Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 119,45 Mio. (112,75 Mio.). Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkassoverlusten betragen CHF 4,74 Mio. (4,41 Mio.) oder 3,82% (3,76%) der Sollmietzinseinnahmen. Die Ausfälle sind vorwiegend in Eysins, «Business Park Terre Bonne», Genf, Rue Ferdinand Hodler 23 und Freiburg, «Les Galeries du Rex» zu verbuchen.</p> <p>Es wurden keine Bauzinsen aktiviert. Die Fremdfinanzierungskosten stiegen von CHF 3,36 Mio. auf CHF 12,58 Mio. Dabei betrug der durchschnittliche gewichtete Zinssatz 1,74%, bei einer Restlaufzeit per 31. Dezember 2023 von 4,97 Jahren. Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 10,99 Mio. (8,05 Mio.) beansprucht, was rund 9,20% (7,14%) der Mietzinseinnahmen ausmacht. Die Positionen Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand belaufen sich auf CHF 5,36 Mio. (4,51 Mio.) oder 4,48% (4,00%) der Mietzinseinnahmen. Die Steuern und Abgaben betragen CHF 7,12 Mio. (13,28 Mio.). Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 15,99 Mio. (15,09 Mio.).</p> <p>Die reglementarischen Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 4,27 Mio. (4,58 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen. Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 55,51 Mio. (48,06 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV), als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0,63% (0,66%). Diese Kennzahl erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienfonds. Der Nettoertrag beläuft sich auf CHF 64,47 Mio. (64,98 Mio.). Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste sowie der Veränderung der Liquidationssteuer wird ein Gesamterfolg von CHF 17,02 Mio. (120,07 Mio.) erreicht.</p>
Ausschüttung, Rendite	Für das Geschäftsjahr 2023 werden CHF 62,82 Mio. (66,75 Mio.) oder CHF 3.20 (3.40) pro Anteil ausbezahlt. Der Coupon Nr. 15 ist ab dem 13. März 2024 (Ex-Datum 11. März 2024) zahlbar bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich und deren Geschäftsstellen in der Schweiz. Gemessen am Börsenkurs per 31. Dezember 2023 beträgt die Ausschüttungsrendite 2,64% (2,71%). Die Anlagerendite beträgt 0,59% (5,11%) bei einem Inventarwert von CHF 119.34 (118.63 ex Coupon) pro Anteil.

Relevante Steuer-vorschriften

Grundsätzlich unterliegen die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz bei Immobilienfonds gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber (natürliche und juristische Personen) mit Sitz in der Schweiz steuerfrei; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer. Die vom Fonds aus dem Verkauf von übrigen Vermögenswerten realisierten Kapitalgewinne sind beim Anteilinhaber steuerfrei (Privatvermögen) sowie verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden.

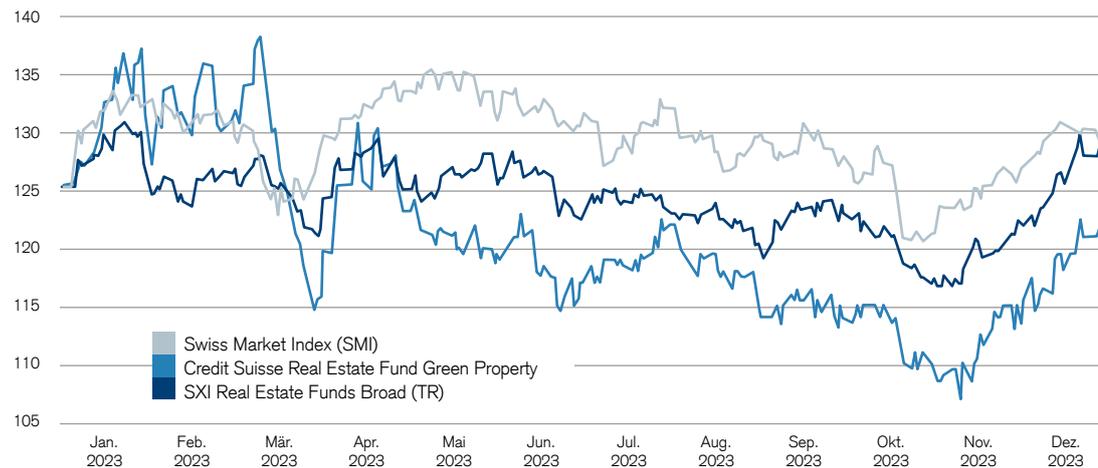
Die Ertrags- und Kapitalbesteuerung auf Ebene der Kantons- und Gemeindesteuern erfolgen gemäss den kantonalen Steuergesetzen. Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer auf übrigen Erträgen durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit. Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Geschäftsjahr	2023	2022
Coupon Nr.	15	14
Brutto	CHF 3.20	CHF 3.40
Abzüglich 0% eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Ausschüttung	CHF 3.20	CHF 3.40

Emission

Im Berichtsjahr 2023 fand keine Emission statt.

Kursentwicklung in CHF (1.1.–31.12.2023)



Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 121.00, was einem Rückgang von CHF 4.30 oder 3,43% entspricht. Die Performance beträgt –1,01% und liegt um 6,04 Prozentpunkte unter dem Benchmark. Als Benchmark des Fonds dient der SXI Real Estate Funds Broad (TR), der im gleichen Zeitraum eine Performance von 5,03% ausgewiesen hat. Das Agio, das sich aus der Differenz zwischen Schlusskurs und Inventarwert ergibt, lag am Ende der Berichtsperiode bei 1,39%. Der in der Schweiz steuerbare Wert eines Anteils beträgt CHF 0.00.

Rücknahmen

Am Ende des Rechnungsjahres 2023 wurden keine Anteile gekündigt.

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Januar 2023	19 631 510 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 31. Dezember 2023	19 631 510 Anteile

Nachhaltigkeitsbericht

vom 1. Januar
bis 31. Dezember 2023

Dreistufiger Nachhaltigkeits- ansatz

Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet der Vermögensverwalter als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («Environmental, Social and Governance», «ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in seine Anlageentscheide ein. Für die Integration von ESG-Faktoren in den Anlageprozess (ESG-Integration) verfolgt der Vermögensverwalter über den gesamten Anlagelebenszyklus von Immobilien (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) den folgenden dreiteiligen Ansatz:

1. Gebäudezertifizierung: Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamt-sanierungen) erfolgt mittels des proprietären Gütesiegels greenproperty, für welches in einem mehrstufigen Prüfungsprozess eine projekt- und kontextbezogene Beurteilung von Immobilien zur Erteilung eines Gütesiegels der Kategorie «Gold», «Silber» oder «Bronze» vorgenommen wird. Eine detaillierte Beschreibung der Einzelkriterien sowie Voraussetzungen zur Erreichung der Anforderungen ist verfügbar auf der Website www.greenproperty.ch. Zudem werden marktübliche Nachhaltigkeits-label, Zertifikate und Energieausweise von Drittanbietern (z.B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) verwendet, um die Qualität von Bauprojekten und Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeits-eigenschaften zu bewerten.

2. Gebäudeoptimierung: Das Gebäudeoptimierungsprogramm zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität ($\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt dabei als CO_2 -Äquivalente (CO_2e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen. Scope 3, Kategorie 13 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen bzw. von Single-Tenant Liegenschaften. Der Vermögensverwalter wendet die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» an. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss des Immobilienportfolios zu erhöhen.¹

3. ESG-Benchmarking: Jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmarking-Initiativen, namentlich der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «Green Star» GRESB-Ratings anstrebt.

¹ Gemäss Fondsprospekt können im Umfang von höchstens 25% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds gemäss den Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamt-sanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

#1 Gebäude-zertifikate		#2 Gebäude-optimierung		#3 ESG-Performance
Interner Standard	Externe Standards	Energieeffizienz	CO ₂ e-Reduktion	ESG-Performance und -Benchmark
<ul style="list-style-type: none"> • Interner Standard: (Liegenschaften in der Schweiz) Gütesiegel greenproperty [>50 ESG Indikatoren] • Externe Standards: z.B. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM etc. 		<ul style="list-style-type: none"> • Analyse und Optimierung von Energieeffizienz und CO₂e-Emissionen • Kurzfristige Betriebsoptimierungen und langfristige Renovationen • Übergang zu einem Netto-Null-Emissionen Immobilien-Portfolio ¹ 		<ul style="list-style-type: none"> • ESG-Performance Evaluation und Benchmark mit Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) • Weitere ESG-Benchmarks

¹ Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP)

Nachhaltigkeitsziele

Die Nachhaltigkeitsziele werden anhand messbarer Indikatoren definiert. Im Vordergrund steht das Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Credit Suisse Asset Management Global Real Estate von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP).

Neben dem Treibhausgasemissions-Reduktionsziel ist es das Ziel, die Energie- und Ressourceneffizienz unserer Liegenschaften weiter zu erhöhen, und die Verwendung von erneuerbaren Energien sowohl im Energieeinkauf als auch in der Eigenproduktion weiter auszubauen.

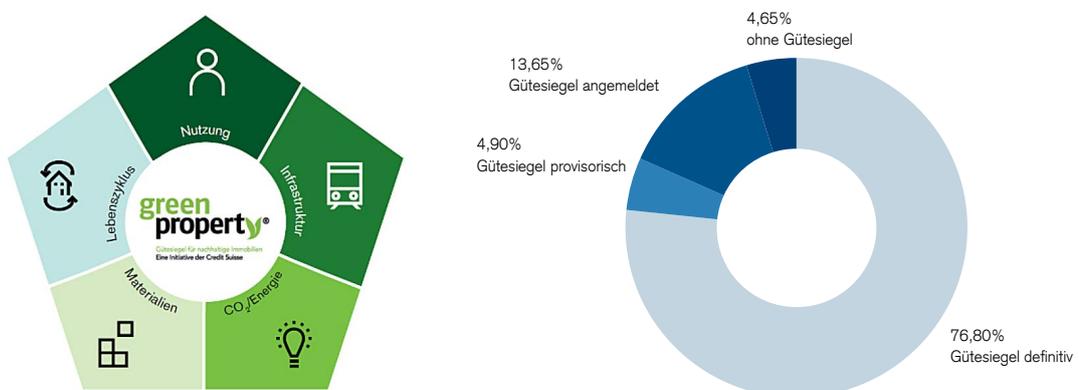
Im Rahmen aktiver Dekarbonisierungsinitiativen arbeitet Credit Suisse Asset Management Global Real Estate zudem kontinuierlich an einer weiteren Verbesserung der Datenabdeckung insbesondere bei der Erfassung von Mieterverbrauchsdaten, welche für ein zielgerichtetes Energie- und Ressourcenmanagement von grosser Relevanz sind. Da dem Zugang zu Mieterverbrauchsdaten regulatorische Grenzen gesetzt sind, ist hier oftmals die Kooperationsbereitschaft der Mieterschaft erforderlich. Vor diesem Hintergrund befindet sich Credit Suisse Asset Management Global Real Estate in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess mit der Mieterschaft, um diese zunehmend hierfür zu sensibilisieren.

Credit Suisse Asset Management Global Real Estate optimiert zudem die ESG Integration kontinuierlich mit Hilfe der digitalen Transformation und erweitert das ESG Risikomanagement.

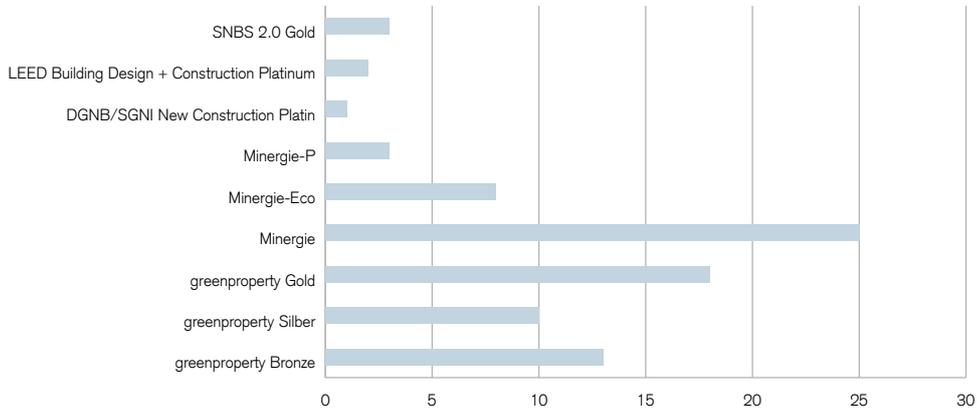
Soziale Indikatoren sind schwerer messbar weil sie oftmals qualitativ sind. Nichtsdestotrotz bilden sie einen wichtigen Bestandteil unserer Strategie. Allgemein nehmen die Governance Aspekte mit den wachsenden regulatorischen Anforderungen stetig zu.

Gebäude-zertifizierung

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property investiert vorwiegend in nachhaltige Neubaulprojekte, Bauten und Umbauten, wobei mindestens 75% der Liegenschaften mit dem greenproperty Gütesiegel zertifiziert sein müssen. Gemessen an den Verkehrswerten verfügen 76,80% aller Liegenschaften über ein definitives greenproperty Gütesiegel. Weitere 18,55% der Objekte befinden sich noch im Prüfprozess.



Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property weist in seinem Portfolio 51 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 95% am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 83. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Green Building Labels, Zertifikate und Energieausweise auf:



ESG-Benchmarking

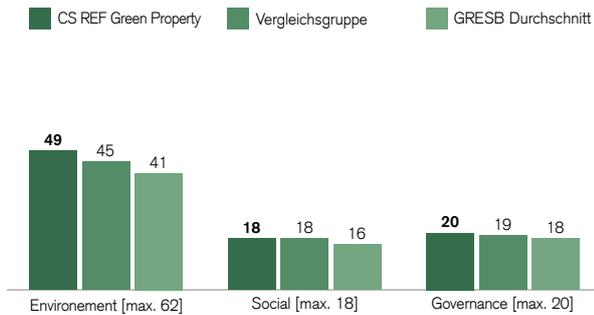
Um die Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property auch im Jahr 2023 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Er ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 2 084 Immobilienportfolios weltweit.

Die Beurteilung der ESG-Kriterien erfolgt mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Erforderlich sind Angaben zu Zielen, Strategien und Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall. Das Portfolio wird mit einer Vergleichsgruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die GRESB-Bewertung besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten GRESB-Score reflektiert wird. Andererseits zeigt das GRESB-Rating auf, wie gut ein Immobilienfonds relativ zu allen teilnehmenden Fonds abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

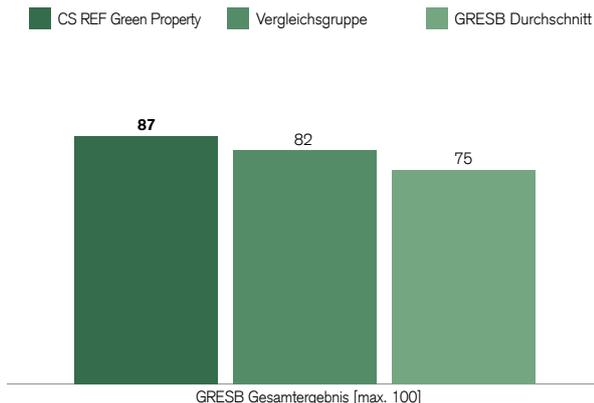
Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property hat gegenüber dem GRESB 2022 Ergebnis (GRESB-Score von 79 Punkten; GRESB-Rating drei Sterne) sein GRESB 2023 Ergebnis auf 87 Punkte und vier Sterne verbessern können.

Die detaillierten GRESB 2023 Ergebnisse finden Sie hier:

ESG Verteilung



GRESB Gesamtergebnis



Die auf der kommenden Seite dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» zusammengestellt.

Im Rahmen einer Limited Assurance wurden die umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen (Scope 1, Scope 2 und Scope 3, Kategorie 13) für die Reportingperiode 2022 von Société Générale de Surveillance SA (SGS) geprüft und verifiziert.

Die angegebenen Kennzahlen beziehen sich auf die massgebliche Fläche der Liegenschaften des Immobilienfonds für die Abrechnungsperiode. Die massgebliche Fläche ist die vermietbare Fläche aller fertigen Bauten des Immobilienfonds für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung und Allgemeinstrom erhoben wurden. Die Abrechnungsperiode ist das im angegebenen Kalenderjahr endende Geschäftsjahr des Immobilienfonds.

- Der Anteil der massgeblichen Fläche im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten wird mit dem Abdeckungsgrad ausgedrückt. Der Abdeckungsgrad ist somit das Mass für den Anteil der Flächen, für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung erhoben wurden im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten.
- Nicht als fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte. Zugänge im Geschäftsjahr und im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauprojekte sind nicht enthalten, diese werden jeweils erst im Folgejahr als fertige Bauten bilanziert.
- Die Berechnung und die Darstellung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol. Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind Scope 1 bzw. Scope 2 zugewiesen. Die von den Mietern kontrollierten Emissionen sind Scope 3, Kategorie 13 zugewiesen.
- Die AMAS empfiehlt im AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023, sich stets am aktuellen REIDA CO₂-Report «Methodische Grundlagen» zu orientieren. Die für die Berechnung der Treibhausgasemissionen verwendeten Emissionskoeffizienten sind für die Abrechnungsperiode geltende Durchschnittswerte für die Schweiz nach dem location-based-Ansatz des Greenhouse Gas Protocol GHGP. Analog zur Empfehlung im REIDA Methodikpapier V 1.2 werden zur Berechnung der Treibhausgasemissionen die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie zu den Emissionsfaktoren von Intep² verwendet. Es wurden jeweils die Emissionsfaktoren gemäss GHGP herangezogen.
- Gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 gilt als massgebliche Fläche entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche (VMF). Für die Umrechnung zwischen EBF und VMF können die Flächen-Umrechnungsfaktoren gemäss REIDA Methodische Grundlagen V 1.2 genutzt werden. Das durchschnittliche flächengewichtete Verhältnis von EBF zu VMF beträgt 1.17 zu 1.

Die dargestellten Kennzahlen basieren auf dem Datenstand per Ende Dezember 2023 und auf den aktuell von REIDA vorgeschlagenen methodischen Rahmenbedingungen. Durch das Erfassen von weiteren originalen Datenpunkten nach diesem Zeitpunkt sowie allfälligen methodischen Anpassungen in der Zukunft können sich die berechneten Kennzahlen über die Jahre ändern. Auch stellen die dargestellten Kennzahlen keinen like-for-like Vergleich zwischen zwei Reportingperioden dar. So verändert sich die Portfoliokomposition nicht nur durch Zu- und Abgänge von Liegenschaften zwischen den Jahren, sondern auch in Hinblick auf die gemäss Reporting nach REIDA Methodik zu inkludierenden bzw. exkludierenden Liegenschaften entsprechend deren Vollständigkeit an originalen Verbrauchsdaten pro Reportingperiode (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von zwölf Monaten).³

² Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, 23. August 2022/V 1.2

³ Der Umfang der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds, für den für die Reportingperiode 2022 keine Messwerte gemäss Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 erhältlich sind und der somit von der Messung ausgeschlossen wurde, beträgt 9,1%.

Abrechnungsperiode	1.1.2022 bis 31.12.2022				1.1.2021 bis 31.12.2021				
	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile	
Portfolio Charakteristik									
Gesamtfläche fertige Bauten (EBF)	m ²	460 387	54 503	514 891	460 387	32 489	492 876		
Massgebliche Fläche (EBF)	m²	406 000	54 503	460 504	409 001	32 489	441 490		
Abdeckungsgrad	%	88,19%	100,00%	89,44%	88,84%	100,00%	89,57%		
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)									
Energieverbrauch	kWh/Jahr	51 892 852	4 220 876	56 113 728	48 500 437	1 303 760	49 804 197		
Energie-Intensität	kWh/m²EBF/Jahr	127.8	77.4	121.9	118.6	40.1	112.8	100,00%	
Energieintensität - Brennstoffe eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	13.7		12.1	9,94%	15.4	14.3	12,68%	
Energieintensität - Wärme und Allgemestrom eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	64.5		56.8	46,64%	60.2	55.7	49,40%	
Energieintensität - Mieterstrom und mieterkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	49.6	77.4	52.9	43,42%	43.0	40.1	42.8	37,92%
Heizöl ²	kWh/a (%)	11 580	2 487 064	2 498 644	4,45%	20 533	–	20 533	0,04%
Heizgas ²	kWh/a (%)	5 265 282	–	5 265 282	9,38%	5 996 025	–	5 996 025	12,04%
Fernwärme	kWh/a (%)	13 043 361	574 655	13 618 016	24,27%	12 825 848	545 228	13 371 076	26,85%
Holzpellets/Holzsplit	kWh/a (%)	299 456	–	299 456	0,53%	298 329	–	298 329	0,60%
Wärmepumpe	kWh/a (%)	5 754 823	197 627	5 952 450	10,61%	4 319 126	178 189	4 497 315	9,03%
Elektrische Heizung		–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Allgemeinstrom	kWh/a (%)	7 372 607	–	7 372 607	13,14%	7 458 179	–	7 458 179	14,98%
Mieterstrom	kWh/a (%)	20 145 742	961 530	21 107 272	37,62%	17 582 396	580 343	18 162 739	36,47%
Andere	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Anteil erneuerbar	kWh/a (%)	34 369 618	1 247 614	35 617 232	63,47%	30 928 155	909 717	31 837 872	63,93%
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)									
Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 & 3.13)	t CO₂e/Jahr	2 651	695	3 347		2 711	59	2 770	
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 & 3.13)	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	6.5	12.8	7.3	100,00%	6.6	1.8	6.3	100,00%
Intensität Scope 1	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	2.4		2.1	28,79%	2.7		2.5	39,68%
Intensität Scope 2	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	3.2		2.8	38,59%	3.1		2.9	45,71%
Intensität Scope 3.13	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	1.0	12.8	2.4	32,61%	0.8	1.8	0.9	14,61%
Kennzahlen Photovoltaik									
Aufsummierte PV-Leistung ³	kWp/Jahr								
Produzierter PV-Strom ³	MWh/Jahr	54.8	–	54.8		50.4	–	50.4	
Kennzahlen Wasser									
Wasserverbrauch	m³/Jahr	238 749	9 241	247 990		219 851	6 740	226 591	
Wasserintensität	m³/m² EBF/Jahr	0.6	0.2	0.5		0.5	0.2	0.5	

¹ Liegenschaften, die während des Kalenderjahrs nicht zwölf Monate in Betrieb waren, weil sie gekauft/verkauft wurden oder renoviert wurden, werden von der Analyse gänzlich ausgeschlossen (gem. REIDA V1.2). Sowohl für eigentümerkontrollierte als auch für mieterkontrollierte Liegenschaften sind die Daten für Wärme bestimmend. Gemäss REIDA werden alle Liegenschaften, bei welchen zwölf Monate Wärmedaten vorliegen, wovon mindestens drei Monate innerhalb des Kalenderjahrs liegen, in der Berechnung der sog. massgeblichen Fläche mit einbezogen. Zur Berechnung der Intensitäten sollten für alle Medien zwölf Monate Verbrauchsdaten zur Verfügung stehen. Eventuelle Datenlücken, durch das Fehlen von Originaldaten, werden zunächst mit Extrapolation (Daten aus früheren oder nachfolgenden Jahren) gefüllt. Wenn nach der Extrapolation immer Lücken bleiben, werden Benchmarks (Abgeleitet aus SIA 2040) eingesetzt. Neu werden die Intensitäten mit der EBF und nicht mehr mit der VMF berechnet. Ist die EBF nicht vorhanden wird sie aus der VMF gemäss den Hochrechnungsfaktoren nach REIDA berechnet. Neu ist zudem auch die Ein- und Ausschluss-Methode von REIDA. Diese Änderungen führen zu Unterschieden in den Ergebnissen des letztjährigen und des diesjährigen Berichts. Die im letzten Jahr und in diesem Jahr berichteten Werte sind nur unter Berücksichtigung dieser methodischen Anpassungen einander gegenüberzustellen.

² Fossil

³ Kennzahlen zur Photovoltaik lassen sich aktuell systembedingt noch nicht separat ausweisen. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate arbeitet daran, diese Daten im kommenden Data Report ausweisen zu können.

Das Liegenschaftsportfolio des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property verfügte per 31. Dezember 2023 über 16 Liegenschaften mit fossilen Heizanlagen.⁴ Diese fossilen Heizsysteme werden am Ende ihres Lebenszyklus bzw. bei anstehenden Totalsanierungen sukzessive durch nicht-fossile Heizsysteme ersetzt, wo technisch möglich. So ist in der verabschiedeten 10-Jahres-Capexplanung bereits der Austausch von 14 fossilen Heizanlagen durch nicht-fossile Heizsysteme budgetiert. Weitere Wechsel fossiler Heizanlagen folgen regelbasiert am Ende des Lebenszyklus dieser Heizanlagen, spätestens jedoch bis 2040. Die Massnahmenplanung für die kommenden zehn Jahre sowie die gemäss Lebenszyklusanalyse anstehenden Heizungswechsel wurden in der Berechnung des untenstehenden CO₂-Absenkpfad des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property berücksichtigt.

CO₂-Absenkpfad

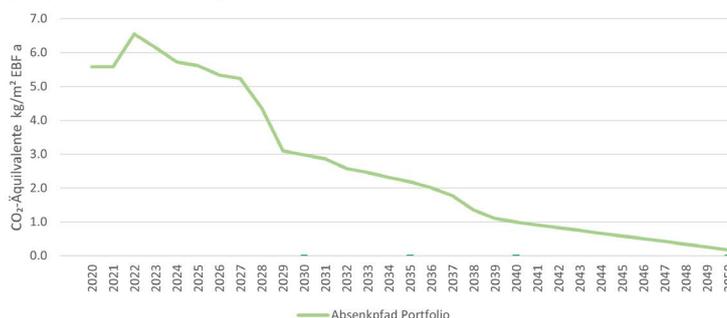
Der Vermögensverwalter hat sich ein Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 für Scope 1 und Scope 2 Emissionen gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP gesetzt.

Um dieses ambitionierte Nachhaltigkeitsziel unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property für seine Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet. Der Pfad hilft der Anlagegruppe, Risiken frühzeitig zu erkennen, Chancen wahrzunehmen und schrittweise die Zielerreichung von Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 1 und Scope 2 Emissionen bis ins Jahr 2040 umzusetzen.

Für die Berechnung des CO₂-Absenkpfad des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2022 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über gesamte Messperioden vorlagen, wurde diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt.⁵ Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO₂-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mieterverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap). Zudem verfolgt die Ermittlung des fossilen Heizsystem-Ersatzes einen regelbasierten und auf Wahrscheinlichkeit basierten Ansatz und ersetzt somit keine konkrete Machbarkeitsstudie. An vielen innerstädtischen Lagen bedürfen beispielsweise Erdsonden oder Luftwärmepumpen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei gewissen Liegenschaften aufgrund der Bausubstanz oder der lokalen Infrastruktur keine erneuerbaren Energieträger eingesetzt werden können. Wo möglich und heute schon abschätzbar wurden diese Überlegungen in der Absenkpfadberechnung berücksichtigt.

CO₂-Absenkpfad
(Scope 1 + 2 Emissionen)



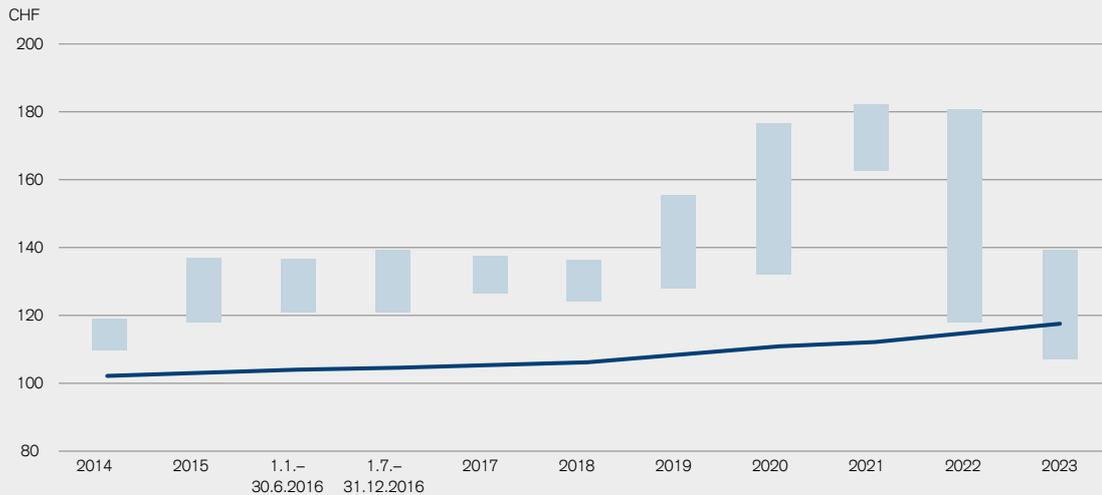
Hinsichtlich der Fernwärmeproduktion sind Lieferwerke per Gesetz dazu verpflichtet, ihre Fernwärmeproduktion bis zum Jahr 2050 zu dekarbonisieren. Bei denjenigen Liegenschaften, die aktuell an Fernwärmenetze angeschlossen sind bzw. perspektivisch daran angeschlossen werden, ist der Vermögensverwalter abhängig von der Dekarbonisierungsgeschwindigkeit der Fernwärme-Lieferwerke, weshalb es bei mit Fernwärme beheizten Liegenschaften nicht überall möglich sein wird, bereits im Jahr 2040 Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 2 zu erzielen.⁶

⁴ Diese dienen in vielen Fällen in Unterstützung anderer Heizmedien der Abdeckung von Heizspitzenlasten in Kältephasen.

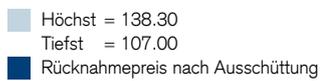
⁵ Aus diesem Grund lässt sich die im Absenkpfad ausgewiesene Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) in kg/m² EBF p.a. nicht mit der vorseitig dargestellten Kennzahl gemäss REIDA Methodik (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von zwölf Monaten) vergleichen, da bei der Absenkpfadberechnung auch diejenigen Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt wurden, welche gemäss REIDA Methodik von der Betrachtung ausgeschlossen werden.

⁶ Die zwischenzeitliche Steigerung der Emissionsintensität des Portfolios im Jahr 2022 ist primär bedingt durch den Erwerb der Liegenschaft Untermattweg 8 in Bern am Ende des Jahres 2021, welche zum Erwerbzeitpunkt noch mit einer Ölheizung beheizt wurde. Diese Liegenschaft wird einer Totalsanierung unterzogen und sie erhält eine nicht-fossile Heizanlage, was im Absenkpfad für die darauffolgenden Jahre bereits reflektiert ist.

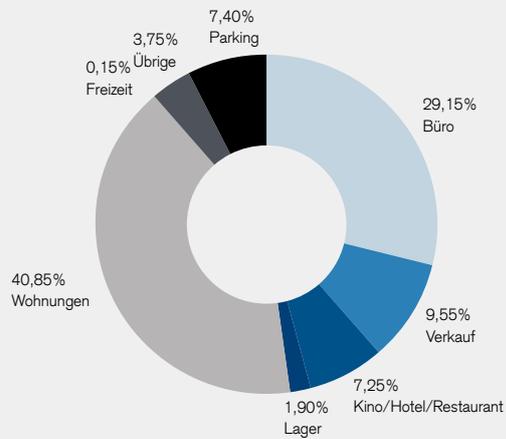
Kursentwicklung



Geschäftsjahr 2023



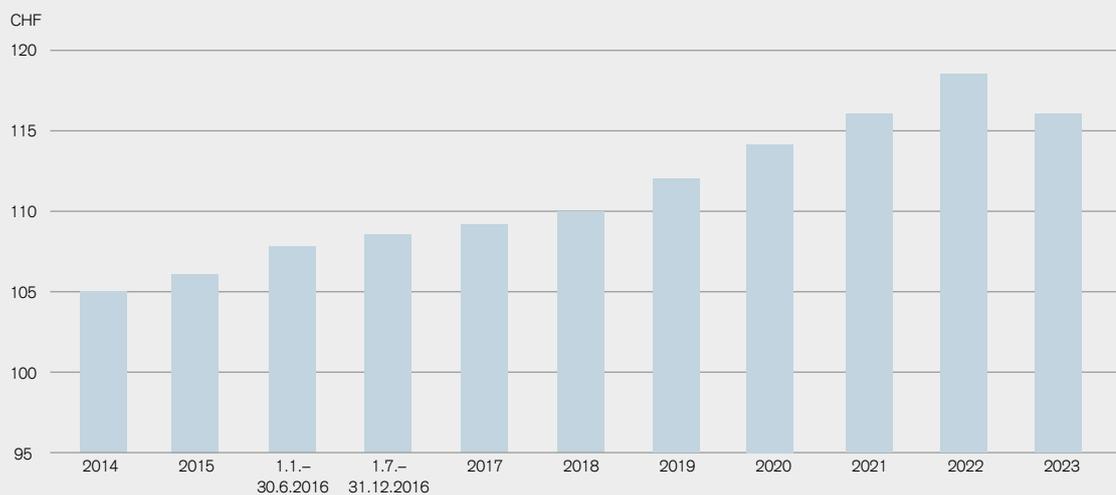
Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag



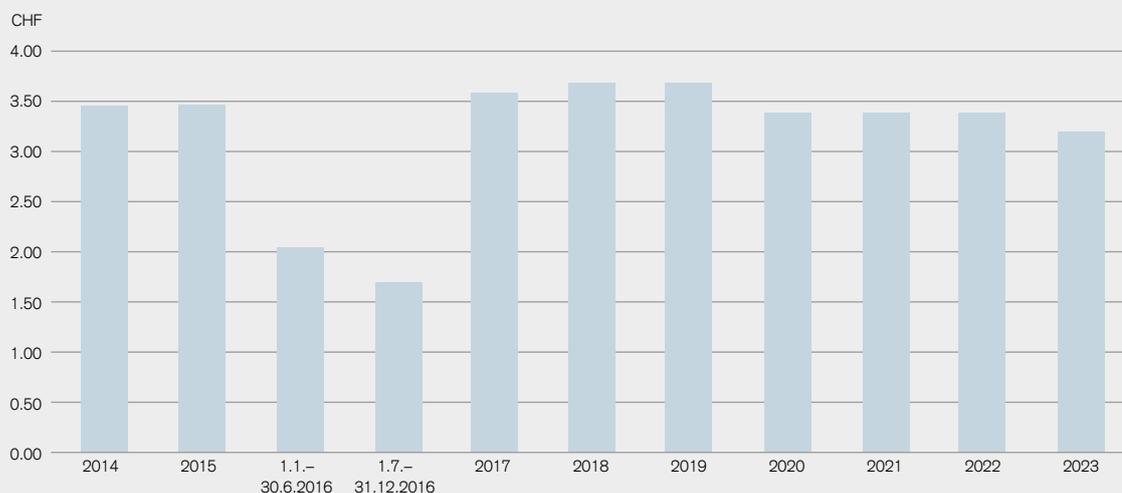
Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung

Abschluss per 31.12.	Anteile im Umlauf	Inventarwert ex Coupon CHF	Ausschüttung aus ord. Ertrag CHF	Kapitalgewinn CHF	Gesamtausschüttung CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in Mio. CHF
2014	6 000 000	105.25	3.40	0.00	3.40	651,89
2015	6 000 000	106.21	3.50	0.00	3.50	658,27
1.1.-30.06.2016	6 000 000	107.83	2.05	0.00	2.05	659,26
1.7.-31.12.2016	16 988 807	108.48	1.70	0.00	1.70	1 871,83
2017	18 121 394	109.23	3.60	0.00	3.60	2 044,72
2018	18 121 394	110.05	3.70	0.00	3.70	2 061,32
2019	19 631 510	112.00	3.70	0.00	3.70	2 271,28
2020	19 631 510	114.17	3.40	0.00	3.40	2 308,13
2021	19 631 510	116.08	3.40	0.00	3.40	2 345,51
2022	19 631 510	118.63	3.40	0.00	3.40	2 395,68
2023	19 631 510	116.14	3.20	0.00	3.20	2 342,81

Inventarwerte (ex Coupon)



Gesamtausschüttung



Vermögensrechnung

per 31. Dezember 2023

	31.12.2023 Verkehrswert CHF	31.12.2022 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3 308 678	620 118
Grundstücke		
– Wohnbauten	898 460 000	607 420 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 303 201 000	1 415 805 000
– Gemischte Bauten	946 900 000	828 160 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	181 790 000	385 020 000
Total Grundstücke	3 330 351 000	3 236 405 000
Sonstige Vermögenswerte	33 800 801	26 842 952
Gesamtfondsvermögen	3 367 460 479	3 263 868 070
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	285 300 000	380 000 000
– Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0	50 000 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	85 859 784	70 393 751
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	371 159 784	500 393 751
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	564 000 000	270 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	564 000 000	270 000 000
Total Verbindlichkeiten	935 159 784	770 393 751
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 432 300 695	2 493 474 319
Geschätzte Liquidationssteuern	89 493 000	97 793 000
Nettofondsvermögen	2 342 807 695	2 395 681 319
Anzahl Anteile im Umlauf	19 631 510	19 631 510
Nettoinventarwert pro Anteil	119.34	122.03
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 15)	3.20	3.40
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	116.14	118.63
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 395 681 319	2 345 511 797
Ausschüttungen	–66 747 134	–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	17 020 210	120 065 656
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	–3 146 700	–3 149 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 342 807 695	2 395 681 319
Angaben früherer Jahre		
	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.12.2023	2 342 807 695	119.34
31.12.2022	2 395 681 319	122.03
31.12.2021	2 345 511 797	119.48

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 31. Dezember 2023)

	1.1.2023 bis 31.12.2023 CHF	1.1.2023 bis 31.12.2023 CHF	1.1.2022 bis 31.12.2022 CHF	1.1.2022 bis 31.12.2022 CHF
Erträge				
Negativzinsen		0		-614
Mietzinseinnahmen		119 454 347		112 749 985
Sonstige Erträge		523 147		292 418
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		119 977 494		113 041 789
Aufwendungen				
Erhaltene Negativzinsen	0		-61 953	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	12 577 651		3 232 013	
Sonstige Passivzinsen	1 327		188 864	
Baurechtszinsen	1 466 506		1 429 506	
Unterhalt und Reparaturen	10 994 200		8 054 224	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	4 560 816		3 626 210	
– Verwaltungsaufwand	794 200		880 924	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	711 524		699 574	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	6 392 692		12 562 174	
– Abgaben	13 665		19 170	
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	171 268		150 342	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	4 011 300		2 119 000	
– Entnahme	-7 158 000		-5 268 000	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	15 992 954		15 091 836	
– die Depotbank	479 136		469 102	
– den Market Maker ²	219 604		234 551	
– die Immobilienverwaltungen	4 269 592		4 580 356	
Kosten für Rechenschaftsbericht	9 552		10 290	
Aufsichtsabgaben	5 235		7 399	
Sonstige Aufwendungen	-5 655		39 028	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	55 507 567	55 507 567	48 064 610	48 064 610
Nettoertrag		64 469 927		64 977 179
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		754 077
Realisierter Erfolg		64 469 927		65 731 256
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-55 749 717		61 094 400
Veränderung der Liquidationssteuern		8 300 000		-6 760 000
Gesamterfolg		17 020 210		120 065 656
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		64 469 927		64 977 179
Vortrag des Vorjahres		2 134 105		3 904 060
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		66 604 032		68 881 239
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		62 820 832		66 747 134
Vortrag auf neue Rechnung		3 783 200		2 134 105

¹ Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf CHF 77 786.

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

Anhang

per 31. Dezember 2023

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 Credit Suisse Group AG bzw. der UBS Group AG. Es ist geplant, dass die Credit Suisse Funds AG im 2. Quartal 2024 in die UBS Fund Management AG fusioniert wird. Zu diesem Zeitpunkt wird die UBS Fund Management AG die Fondsleitungsfunktion übernehmen. Folglich können Beziehungen und Dienstleistungen in Zukunft ändern.

		31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	24,1 Mio.	27,2 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	2 226,7 Mio.	1 959,2 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen		31.12.2023	31.12.2022
Mietzinsausfallrate		3,82%	3,76%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		25,50%	21,63%
Ausschüttungsrendite		2,64%	2,71%
Ausschüttungsquote		102,44%	107,96%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71,81%	71,63%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,63%	0,66%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,90%	0,72%
Eigenkapitalrendite (ROE)		0,71%	5,12%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0,89%	3,94%
Agio		1,39%	2,68%
Performance		-1,01%	-27,74%
Anlagerendite		0,59%	5,11%

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. 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	31.12.2023		31.12.2022	
	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	1,50%	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%	4,06%	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	0,01% ¹	0,01%	0,01%	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

		31.12.2023	31.12.2022
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	70,9 Mio.	197,6 Mio.

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

		31.12.2023	31.12.2022
1 bis 5 Jahre	CHF	152,0 Mio.	80,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	412,0 Mio.	190,0 Mio.

Anlagen

		31.12.2023	31.12.2022
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 30	CHF	3 330,4 Mio.	3 236,4 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 23	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	3 330,4 Mio.	3 236,4 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während des Geschäftsjahres 2023 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

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

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%
Festvorschuss	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	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%
Festhypothek	10.06.2016	31.05.2024	18 000 000	0,610%
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	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			849 300 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	190 000 000	1,170%
Festvorschuss	11.01.2023	13.01.2023	73 000 000	1,280%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	282 000 000	1,290%
Festhypothek	10.03.2014	09.03.2023	10 000 000	1,810%
Festvorschuss	15.02.2023	15.03.2023	282 000 000	1,280%
Festvorschuss	14.03.2023	15.03.2023	3 200 000	1,650%
Festvorschuss	30.12.2022	30.03.2023	90 000 000	2,100%
Festvorschuss	09.03.2023	30.03.2023	10 000 000	1,470%
Festvorschuss	14.03.2023	30.03.2023	60 000 000	1,510%
Festvorschuss	15.03.2023	30.03.2023	242 000 000	1,460%
Festhypothek	28.03.2013	31.03.2023	10 000 000	1,715%
Festvorschuss	30.03.2023	28.04.2023	60 000 000	1,820%
Festvorschuss	30.03.2023	28.04.2023	142 000 000	1,750%
Festvorschuss	28.04.2023	15.05.2023	53 300 000	1,850%
Festvorschuss	28.04.2023	25.05.2023	50 000 000	1,820%
Festhypothek	10.06.2016	31.05.2023	10 000 000	0,590%
Festvorschuss	31.05.2023	01.06.2023	10 000 000	2,440%
Festvorschuss	28.04.2023	05.06.2023	130 000 000	1,770%
Festvorschuss	15.05.2023	05.06.2023	51 500 000	1,870%
Festvorschuss	25.05.2023	05.06.2023	52 400 000	1,870%
Festvorschuss	05.06.2023	15.06.2023	1 500 000	1,990%
Festvorschuss	09.06.2023	15.06.2023	4 100 000	2,160%
Festvorschuss	15.06.2023	23.06.2023	5 700 000	2,220%
Festvorschuss	30.03.2023	30.06.2023	100 000 000	1,870%
Festvorschuss	31.03.2023	30.06.2023	10 000 000	1,870%
Festvorschuss	05.06.2023	05.07.2023	100 000 000	1,880%
Festvorschuss	23.06.2023	05.07.2023	10 700 000	2,290%
Festvorschuss	30.06.2023	14.07.2023	2 200 000	2,130%
Festvorschuss	05.07.2023	14.07.2023	14 600 000	2,130%
Festvorschuss	14.07.2023	25.07.2023	19 800 000	2,130%
Festvorschuss	05.06.2023	04.08.2023	20 900 000	2,080%
Festvorschuss	05.06.2023	04.08.2023	50 000 000	2,090%
Festvorschuss	25.07.2023	04.08.2023	8 300 000	2,130%
Festvorschuss	04.08.2023	15.08.2023	10 300 000	2,130%
Festvorschuss	15.08.2023	25.08.2023	15 100 000	2,130%
Festvorschuss	05.07.2023	05.09.2023	60 000 000	2,080%
Festvorschuss	04.08.2023	05.09.2023	20 900 000	2,070%
Festvorschuss	21.08.2023	15.09.2023	14 900 000	2,060%
Festvorschuss	31.07.2023	29.09.2023	4 500 000	2,050%
Festvorschuss	30.06.2023	30.09.2023	110 000 000	2,120%
Festvorschuss	04.08.2023	05.10.2023	50 000 000	2,050%
Festvorschuss	05.09.2023	13.10.2023	20 900 000	2,150%
Festvorschuss	11.09.2023	13.10.2023	4 500 000	2,120%
Festvorschuss	15.09.2023	13.10.2023	15 600 000	2,160%
Festvorschuss	25.09.2023	13.10.2023	600 000	2,150%
Festvorschuss	29.09.2023	13.10.2023	1 300 000	2,070%
Festvorschuss	30.09.2023	13.10.2023	70 000 000	2,070%
Festvorschuss	29.09.2023	31.10.2023	4 500 000	2,090%
Festvorschuss	05.10.2023	31.10.2023	50 400 000	2,060%
Festvorschuss	25.08.2023	15.11.2023	14 400 000	2,150%
Festvorschuss	05.09.2023	15.11.2023	61 300 000	2,160%
Festvorschuss	13.10.2023	15.11.2023	100 000 000	2,070%
Festvorschuss	06.11.2023	15.11.2023	1 700 000	2,100%
Festvorschuss	06.11.2023	15.11.2023	2 300 000	2,100%
Festvorschuss	08.11.2023	15.11.2023	500 000	2,600%
Festvorschuss	31.10.2023	30.11.2023	55 800 000	2,150%
Festvorschuss	13.10.2023	15.12.2023	4 700 000	2,110%
Festvorschuss	25.10.2023	15.12.2023	6 300 000	2,100%
Festvorschuss	15.11.2023	15.12.2023	10 000 000	2,130%
Festvorschuss	30.11.2023	15.12.2023	2 000 000	2,120%

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (Fortsetzung)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	07.12.2023	15.12.2023	2 000 000	2,590%
Festvorschuss	15.12.2023	29.12.2023	4 500 000	2,090%

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

Während des Geschäftsjahres 2023 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property von dem Credit Suisse Real Estate Fund International folgende Kredite erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.12.2022	11.01.2023	60 000 000	1,100%
Festvorschuss	20.12.2022	11.01.2023	10 000 000	1,175%
Festvorschuss	25.07.2023	21.08.2023	14 800 000	1,870%

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 des Geschäftsjahres 2023 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property folgende ungesicherte Kredite erhalten.

Laufende Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	50 000 000	1,350%
Festvorschuss	13.01.2023	25.01.2023	27 600 000	1,340%
Festvorschuss	25.01.2023	03.02.2023	27 600 000	1,330%
Festvorschuss	03.02.2023	15.02.2023	27 600 000	1,340%
Festvorschuss	15.02.2023	24.02.2023	36 100 000	1,340%
Festvorschuss	24.02.2023	03.03.2023	36 100 000	1,350%
Festvorschuss	03.03.2023	14.03.2023	41 000 000	1,530%
Festvorschuss	14.03.2023	24.03.2023	44 600 000	1,680%
Festvorschuss	24.03.2023	30.03.2023	49 000 000	1,820%
Festvorschuss	30.03.2023	14.04.2023	17 000 000	1,780%
Festvorschuss	14.04.2023	28.04.2023	17 000 000	1,840%

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2023

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Bern, Untermattweg 8	Kommerziell genutzte Liegenschaft, Arrondierung	3562	111

Verkäufe	Gebäudeart	GB-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

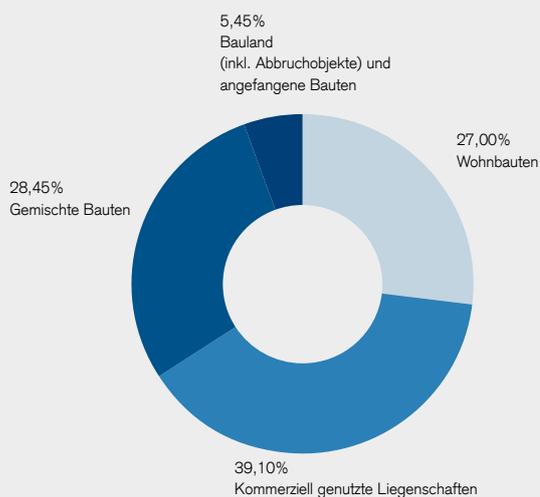
Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association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

Liegenschafts-/ Immobilienstruktur

per 31. Dezember 2023

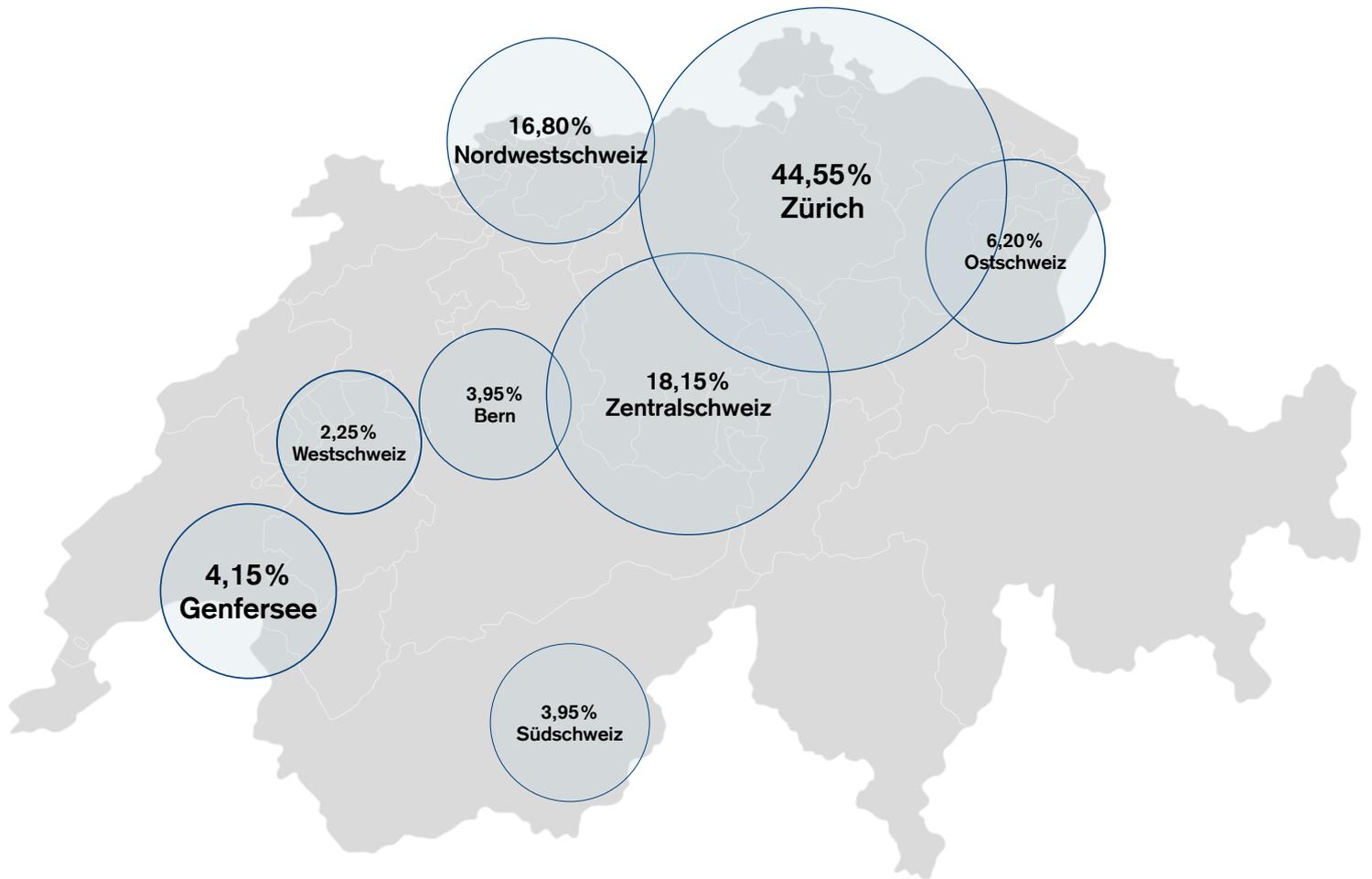
	Gestehungskosten		Verkehrswerte		Versicherungswerte
	CHF	%	CHF	%	CHF
Wohnbauten	767 648 417	26,00	898 460 000	27,00	580 804 818
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 224 009 400	41,50	1 303 201 000	39,10	914 359 151
Gemischte Bauten	787 579 900	26,70	946 900 000	28,45	586 514 241
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	171 294 600	5,80	181 790 000	5,45	145 067 600
Total	2 950 532 317	100,00	3 330 351 000	100,00	2 226 745 810

Immobilienstruktur nach Verkehrswerten



Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften

per 31. Dezember 2023 zu Verkehrswerten



Erläuterungen

zum geprüften Jahresbericht per 31. Dezember 2023

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: Änderungen des Fonds- vertrages per 22. März 2023

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 20. März 2023 bewilligt. Die Änderungen sind per 22. März 2023 in Kraft getreten. Die Publikation auf Swiss Fund Data vom 2. März 2023 lautete wie folgt.

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

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

Änderungen des Fondsvertrags

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA») den Fondsvertrag des Immobilienfonds wie folgt zu ändern:

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel und die Anlagepolitik des Immobilienfonds wird dahingehend präzisiert, dass der Vermögensverwalter bei der laufenden Messung des Energieverbrauchs und Treibhausgasausstosses der Bestandsimmobilien die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet. Im Umfang von höchstens 25% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.

Die jeweiligen Sätze in § 8 des Anlageziels und der Anlagepolitik lauten neu wie folgt (Änderungen hervorgehoben):

«Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios werden **Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss** der Bestandsimmobilien laufend gemessen, **wobei der Vermögensverwalter die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet**. Im Umfang von höchstens 25% **der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds** können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

2. Formelle Änderungen und Aktualisierungen

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht tangieren und daher nicht veröffentlicht werden.

Die Änderungen im Wortlaut, der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 und 2 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.

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit 1.1.2007) sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Bewertungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Die Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property wurden per 31. Dezember 2023 von Wüest Partner als unabhängiger, von der FINMA akkreditierter Bewertungsexperte einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung oder im Falle einer erstmaligen Bewertung durch einen neuen Bewertungsexperten eine Besichtigung vor Ort erfolgte.

Wüest Partner wurde von der Fondsleitung mit der Leitung und Durchführung der Bewertungen beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse, sowie die Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

Die Bewertung erfolgte für sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund Green Property gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember 2023.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 31. Dezember 2023 53 Bestandesliegenschaften. Seit dem 31. Dezember 2022 wurden sechs Projekte fertiggestellt (Allschwil, Baselmattweg; Dübendorf, Ringstrasse 26, 28, 30; Dübendorf, Zürichstrasse 98; Dübendorf, Sonnenthalstrasse 11; Dübendorf, Sonnenthalstrasse 9; Lugano, Via Giacomo Brentani). Per Bewertungsstichtag befinden sich zwei Projekte im Bau. Im Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 wurden keine Liegenschaften verkauft oder zugekauft. Das Portfolio umfasst somit gesamthaft 55 Objekte.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Wüest Partner und die bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetz (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, werden als «Projekte» bewertet.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Für die aktuell vier angefangenen Bauten wurde je eine DCF-Bewertung per Fertigstellung vorgenommen. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Betriebs- und Unterhaltskosten werden aufgrund Erfahrungswerte der Vergangenheit, genehmigten Budgets sowie Benchmarkwerten bestimmt. Instandsetzungskosten basieren auf 10-Jahres-Investitionsplänen. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen wurden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potenziellen Mieterträge eingesetzt. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

**Unabhängigkeit
und
Vertraulichkeit**

Die akkreditierten Bewertungsexperten und Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

**Bewertungs-
ergebnisse**

Per 31. Dezember 2023 wird der Marktwert der Bestandesliegenschaften (53 Objekte) durch die Experten auf CHF 3 148 561 000 geschätzt. Die sich aktuell im Bau befindlichen Liegenschaften (zwei Projekte) werden per Bewertungsstichtag mit CHF 181 790 000 ausgewiesen. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 3 330 351 000.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. Dezember 2023 wird mit 2,89% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,25% bis 4,15% reicht.

Wüest Partner AG
Zürich, 22. Januar 2024

Gino Fiorentin

Andreas Ammann

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Marc Rüttimann

Zürich, 22. März 2024

CREDIT SUISSE 

Teil des UBS-Konzerns

Credit Suisse Funds AG

Teil des UBS-Konzerns
Uetlibergstrasse 231 / KRIX
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08
Fax 044 337 20 82

www.credit-suisse.com/ch/realstate