

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Fonds de placement de droit suisse de la
catégorie «Fonds immobiliers»

Rapport annuel révisé
au 31 décembre 2023

Contenu

3	L'essentiel en bref	24	Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques
4	Administration et organes	26	Prêts et crédits portant intérêt
5	Informations concernant les tiers	27	Achats et ventes d'immeubles Revenu locatif par locataire supérieur à 5% Transactions avec des personnes proches
6	Rapport d'activité	28	Structure du parc immobilier / Répartition par type d'immeubles
11	Rapport sur le développement durable	29	Répartition géographique des immeubles
17	Evolution du cours Répartition structurelle selon le revenu locatif net effectif	30	Liste des immeubles Données générales sur les immeubles Chiffres relatifs aux immeubles Structure des immeubles locatifs Structure des immeubles à usage professionnel
18	Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution Valeurs d'inventaire Distribution totale	32	Notes concernant le rapport annuel révisé
19	Compte de fortune	34	Rapport d'évaluation
20	Compte de résultats	36	Rapport de la société d'audit
21	Annexe		
23	Autres placements		

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

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

L'essentiel en bref

Données-clés		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Numéro de valeur 10 077 844				
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		19 631 510	19 631 510	19 631 510
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	119.34	122.03	119.48
Prix d'émission par part	CHF	122.00	125.00	122.00
Prix de rachat par part	CHF	115.00	118.00	115.00
Cours de clôture	CHF	121.00	125.30	177.00
Valeur fiscale		0.00	0.15	0.23
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	138.30	180.20	182.00
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	107.00	117.90	162.80
Capitalisation boursière	CHF	2 375,4 mio.	2 459,8 mio.	3 474,8 mio.
Agio		1,39%	2,68%	48,14%
Compte de fortune		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valeurs vénales des immeubles	CHF	3 330,4 mio.	3 236,4 mio.	3 045,9 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		2,89%	2,78%	2,87%
Prix de revient des immeubles	CHF	2 950,5 mio.	2 800,8 mio.	2 677,9 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	3 367,5 mio.	3 263,9 mio.	3 080,0 mio.
Coefficient d'endettement: ¹				
– en % des frais d'investissement		28,78%	24,99%	21,58%
– en % des valeurs vénales		25,50%	21,63%	18,98%
Quote-part des fonds étrangers		30,43%	26,60%	23,85%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		1,74%	1,10%	0,42%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	4,97	2,34	3,34
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	2 342,8 mio.	2 395,7 mio.	2 345,5 mio.
Indications sur le rendement et la performance		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Distribution	CHF	3.20	3.40	3.40
Rendement sur distribution		2,64%	2,71%	1,92%
Quote-part de distribution		102,44%	107,96%	99,00%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		0,71%	5,12%	4,48%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		0,89%	3,94%	3,60%
Rendement de placement		0,59%	5,11%	4,63%
Performance		–1,01%	–27,74%	6,80%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		71,81%	71,63%	73,14%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,63%	0,66%	0,63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		0,90%	0,72%	0,54%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		139,56	20,49	33,58
Rapport cours/cash-flow		38,74	39,31	51,88
Compte de résultats		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net	CHF	64,5 mio.	65,0 mio.	66,8 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	0,0 mio.	0,8 mio.	–0,4 mio.
Loyers encaissés	CHF	119,5 mio.	112,7 mio.	109,2 mio.
Taux des pertes sur loyers		3,82%	3,76%	4,36%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	4,83	5,26	5,14
Frais d'entretien	CHF	11,0 mio.	8,1 mio.	6,0 mio.

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

Administration et organes

Direction du fonds Credit Suisse Funds AG, Zurich

Conseil d'administration

- **Andreas Binder (depuis le 1.11.2022 membre et depuis le 1.3.2023 président),**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: associé chez Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; chargé de cours à l'université de Saint-Gall; président du conseil d'administration de Binder & Partner AG, Baden; président du conseil d'administration de MDE Beteiligungen AG, Baden; président du conseil d'administration de SwissMediaForum AG, Baden
- **Luca Diener, vice-président**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director, Diener Financial Consulting, Zurich
- **Hans Peter Bär (depuis le 5.4.2023), membre**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du conseil d'administration de MultiConcept Fund Management S.A., Luxembourg
- **Jürg Roth, membre**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil de fondation de la Credit Suisse Fondation de placement, Zurich; membre du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier, Zurich
- **Patrick Tschumper (jusqu'au 28.2.2023 président ad interim et depuis le 1.3.2023 membre),**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du conseil d'administration de Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxembourg, et membre du conseil d'administration de Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- **Thomas Vonaesch, membre**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: président du Conseil d'administration de Helvetia Asset Management AG, Bâle

Direction

- **Thomas Schärer, CEO**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Emil Stark, CEO adjoint et responsable Fund Solutions AM**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Représentant de Credit Suisse dans différentes structures du fonds domiciliées au Luxembourg et en Irlande
- **Christian Bieri, membre, Real Estate Fund Management**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **David Dubach, membre, Oversight & ManCo Services**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Marcus Eberlein, membre, Performance & Risk Management**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Gilbert Eyb, membre, General Counsel**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Markus Hafner, (depuis le 2.10.2023), membre, Chief Operating Officer**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Naftali Halonbrenner, membre, Fund Administration**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Ralph Warth, membre, Fund Solutions PLF**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Membres du conseil d'administration de la Postbank SICAV, Luxembourg; Directeur général de RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen
- **Gabriele Wyss, membre, Chief Compliance Officer**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Hans Christoph Nickl, (jusqu'au 2.10.2023), membre, Chief Operating Officer**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds

Banque dépositaire Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

Société d'audit PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Informations concernant les tiers

Experts chargés des estimations Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté Wüest Partner AG à Zurich comme expert en estimations. Au sein de Wüest Partner AG, les principaux responsables suivants ont été mandatés:

- **Andreas Ammann**, architecte diplômé EPF/SIA, Wüest Partner AG, Zurich
- **Gino Fiorentin**, architecte diplômé, ETS, MAS, EPF, MTEC/gestion d'entreprise, Wüest Partner AG, Zurich
- **Pascal Marazzi-de Lima**, architecte diplômé EPF, Wüest Partner AG, Zurich

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés susmentionnées du groupe.

Délégation d'autres tâches partielles La direction du fonds a délégué les décisions de placement à Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich, en tant que gestionnaire de fortune.

La direction du fonds a délégué différentes tâches partielles de l'administration du fonds aux sociétés affiliées suivantes de Credit Suisse Group SA (jusqu'au 12.6.2023) et de UBS Group SA (depuis le 12.6.2023).

- **Credit Suisse SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil juridique et compliance, Facility Management et Management Information System MIS.
- **Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil compliance, des ressources humaines, Collateral Management, services informatiques et First Line of Defense Support (FLDS).
- **Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Suisse:**
Real Estate Administration (comptabilité du fonds et des immeubles, gestion d'immeubles entre autres).
- **Credit Suisse Services SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil compliance, gestion financière de la direction du fonds et conseil fiscal.
- **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:**
tâches partielles relevant de la comptabilité du fonds ainsi que soutien dans la surveillance des prescriptions de placement.
- **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne:**
tâches partielles relevant des domaines suivants: comptabilité du fonds, Information Management (données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de feuilles d'information de base et établissement de rapports, entre autres), Legal Reporting (établissement du rapport annuel) et autres tâches de support.

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

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

Rapport d'activité

du 1^{er} janvier au
31 décembre 2023

Objectif de placement, politique de placement, cercle d'investisseurs, particularités

L'objectif de placement du Credit Suisse Real Estate Fund Green Property consiste principalement à préserver la substance de biens immobiliers à long terme et à distribuer des revenus appropriés. En plus des considérations de risque et de rendement, le gestionnaire de fortune intègre également, dans ses décisions de placement, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance, ainsi que les aspects de durabilité associés, à titre d'éléments importants. Ce fonds immobilier investit principalement dans des valeurs immobilières durables et des projets immobiliers dans toute la Suisse, c'est-à-dire dans des terrains, accessoires inclus. Au moins 75% des placements immobiliers dans la fortune du fonds doivent disposer d'un label de qualité propriétaire greenproperty. Le fonds immobilier permet à des investisseurs tant institutionnels que privés d'accéder à un portefeuille diversifié composé d'immeubles neufs durables et de grande qualité, situés de préférence dans les grandes villes suisses ou leurs agglomérations. Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property détient les immeubles en propriété directe. Les revenus et les gains en capital issus de la propriété foncière directe sont assujettis à l'imposition auprès du fonds immobilier lui-même et sont donc exonérés de l'impôt chez le porteur de parts; ils ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Tendances

Variation par rapport aux dernières évaluations de portefeuille:

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

Développement économique

L'économie suisse enregistre une croissance modérée. Après la forte croissance enregistrée début 2023, la conjoncture a ralenti au deuxième trimestre et a stagné jusqu'à présent. Selon le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO), le produit intérieur brut (PIB) devrait afficher une croissance de 1,3% sur l'ensemble de l'année 2023. La création de valeur partiellement en baisse de l'industrie a été compensée par la croissance solide du secteur des prestations de service. En 2024, la croissance économique devrait s'établir à 1,1%, ce qui est inférieur à la moyenne. Notamment la demande modérée de l'étranger associée à des pertes de pouvoir d'achat dues au renchérissement et à des conditions de financement plus restrictives limitent les perspectives. Par ailleurs, il existe des incertitudes concernant la situation énergétique et la géopolitique.

Dans ce contexte, l'exploitation des capacités de production devrait diminuer et, partant d'une très situation initiale très positive, le marché du travail devrait connaître un ralentissement. Le chômage devrait continuer à suivre une tendance haussière graduelle à partir d'un niveau très bas. Pour l'année 2024, Wüest Partner s'attend à une croissance de l'emploi de 1,0%.

La pression inflationniste n'a cessé de diminuer au cours de l'année écoulée. Le renchérissement annuel moyen s'est chiffré à 2,1% et se situait encore à 1,7% en décembre 2023 par rapport au mois correspondant de l'année précédente. Dans ce contexte, la Banque nationale suisse (BNS) a relevé ses taux directeurs, pour la dernière fois en juin 2023, à 1,75% et a renoncé depuis à un nouveau resserrement de sa politique monétaire. Actuellement, le renchérissement est avant tout initié par des marchandises et prestations de service autochtones tandis que les prix de l'énergie et des biens d'importation en baisse par rapport au niveau record ont contré cette tendance. Il y a lieu de s'attendre à une nouvelle hausse de l'inflation. Les prix de l'électricité et les loyers augmentent dès le début de l'année 2024, de même que la taxe sur la valeur ajoutée. Dans ce sens, la BNS prévoyait une inflation d'un taux moyen de 1,9% en 2024 dans ses prévisions de décembre.

Les rendements des obligations de la Confédération et les taux hypothécaires ont également suivi l'évolution baissière de l'inflation. Ainsi, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans, qui se situait entre 1,1% et 1,6% au début de l'année 2023, a enregistré une légère baisse au printemps et est resté relativement constant jusqu'en novembre. Depuis, une nouvelle réduction des rendements à 0,7% fin décembre est intervenue. Par conséquent, les rendements des obligations à long terme de la Confédération sont nettement inférieurs au taux directeur de la BNS. Cela indique que les acteurs du marché ne s'attendent plus à une hausse des taux directeurs.

Marché des investisseurs pour immeubles de rapport

Malgré des perspectives de rendement globalement positives, les augmentations des rendements en 2023 ont généré des dépréciations sur le marché des placements directs. Le marché s'est adapté dans une large mesure au nouvel environnement des taux d'intérêt, mais de nouvelles dépréciations seront également possibles l'année prochaine.

Contrairement aux biens immobiliers détenus en propriété directe, le marché des placements indirect est déjà plus avancé. Après les nets reculs enregistrés en 2022, en 2023 les placements immobiliers indirects se sont remis, du moins en partie, de leurs pertes passées. L'an dernier, les sociétés anonymes immobilières ont enregistré une hausse de 7,3%, alors que l'indice des fonds de placement a également pu progresser en décembre grâce à un rebond de 5,2% par rapport au début de l'année (selon WUPIX-A et WUPIX-F). La situation s'est d'une part stabilisée parce que les agios se sont normalisés après les corrections de cours de l'année passée et, d'autre part, les perspectives de rendement sont très prometteuses, notamment dans le secteur du logement, grâce à la hausse des loyers et aux risques de vacance plus faibles.

Marché de la construction

Malgré des besoins importants, la construction de logements ne prend pas son envol en Suisse. La demande de logements en propriété et en location est très importante et le taux de vacance est faible; néanmoins, les investissements sont entravés pour de multiples raisons. Il s'agit entre autres des processus complexes inhérents au développement de l'urbanisation vers l'intérieur, de l'augmentation des prix de la construction, des taux d'intérêt élevés, de l'évolution des attentes en matière de rendement, des oppositions, des réglementations ou encore du manque de main-d'œuvre spécialisée dans le secteur du bâtiment.

Sur la base des demandes de permis de construire déposées et des permis de construire délivrés, une croissance nominale de près de 1,8% est attendue dans le secteur des constructions neuves et de 7,5% dans celui des travaux de transformation en ce qui concerne les investissements effectués dans le bâtiment en 2023. Si l'on tient compte de l'inflation, cela donne une croissance légèrement négative pour les constructions neuves et une hausse des investissements pour les travaux de transformation tels que les rénovations énergétiques. En 2024, les investissements devraient effectivement diminuer dans l'ensemble du secteur du bâtiment (construction neuve: -0,8%; travaux de transformation: +0,7%), ce qui devrait aggraver la pénurie de logements.

Marché du logement

Une amélioration des liquidités sur le marché suisse du logement n'est pas en vue sachant que l'activité baisse depuis plusieurs années dans le secteur des constructions neuves et qu'un rebond n'est pas perceptible. Les derniers chiffres relatifs aux logements vacants reflètent également cette situation. Au 1^{er} juin 2023, seulement 1,15% de toutes les unités de logement en Suisse étaient inoccupées. Le faible taux de vacance, qui est inférieur au taux d'équilibre dans la plupart des cantons, ne se limite plus aux régions urbaines. Les loyers augmentent en conséquence. Les loyers proposés ont augmenté de manière particulièrement significative dans les cantons du Valais et des Grisons, ainsi que dans les environs du lac de Zurich et en Suisse centrale.

En 2024 également, l'écart croissant entre l'offre et la demande aura pour effet une augmentation des loyers proposés (prévisions: +3,8%). De nombreux locataires qui ont des baux en cours sont également touchés par la hausse des loyers suite à une deuxième augmentation du taux d'intérêt de référence déterminant en décembre 2023 qui a atteint de ce fait 1,75% (prévisions: +3,7%).

La pénurie persistante de logements et la hausse des loyers impactent la demande. Les dernières données sur les ménages de l'Office fédéral de la statistique (OFS) indiquent une augmentation du nombre de grands ménages par rapport aux dernières années.

Marché des surfaces de bureaux

Ces derniers temps, le marché du travail s'est avéré dynamique. Ne serait-ce qu'au cours des deux dernières années, l'emploi a augmenté de 220 000 équivalents temps plein, dont un grand nombre de nouveaux postes créés dans les secteurs caractéristiques des bureaux. Selon nos calculs, il en a résulté une demande supplémentaire de 210 000 mètres carrés de surface de bureaux dans ces seules branches. A court terme, la dynamique positive devrait se maintenir; une croissance économique

plus faible et des changements structurels pourraient cependant rendre la location de surfaces de bureaux plus difficile à moyen et long terme. Les thèmes durabilité et numérisation se voient notamment accorder une très grande importance. De nouvelles formes de travail comme le partage de bureaux, le télétravail et le coworking viendront compléter les surfaces de bureau traditionnelles. Pour rester pertinentes et attrayantes, les surfaces de bureau doivent donc être adaptées aux nouvelles méthodes de travail.

Outre la qualité du bien immobilier, son emplacement est très important pour une location réussie. Les emplacements centraux sont appréciés, tandis que les biens situés en périphérie sont moins demandés. Il ressort d'une comparaison portant sur l'ensemble de la Suisse que le nombre de baux à loyer conclus au deuxième trimestre 2023 a diminué de 0,1% depuis le même trimestre de l'année précédente. Dans les grandes villes également, les loyers ont stagné, seuls les emplacements de premier ordre ayant pu bénéficier de loyers plus élevés à la conclusion du bail. Pour l'année 2024, nous nous attendons à une augmentation marginale des loyers de 0,2%. Concrètement, cela se traduit toutefois par une baisse compte tenu de l'inflation attendue de 1,9%. Les baux indexés existants devraient augmenter en raison de l'inflation.

L'offre relativement limitée de surfaces de bureaux continuera à soutenir les prix à l'avenir. Cette évolution est notamment due à la hausse des coûts de construction et de financement, mais aussi aux incertitudes liées à l'utilisation de surfaces de bureau, en conséquence de quoi les constructions de nouvelles surfaces sont moins nombreuses. Du fait de la demande actuellement forte et de l'offre en baisse, les surfaces vacantes sur le marché restent relativement faibles.

Marché des surfaces de vente

La situation contextuelle du marché des ventes de surfaces demeure complexe. Selon l'indice du climat de consommation du SECO, le baromètre de la consommation s'est encore dégradé en octobre 2023 par rapport aux derniers mois et se situe nettement en dessous de la moyenne à long terme. Jusqu'à présent, la consommation privée a résisté à la retenue des consommateurs et à l'inflation pour connaître une évolution robuste en 2023. Le commerce de détail, hors stations-service, a également enregistré une légère hausse de son chiffre d'affaires (+1,0% en novembre 2023 par rapport au même mois de l'année précédente, en chiffres réels). Néanmoins, le commerce de détail stationnaire ne parvient pas à récupérer les parts de marché qu'il a perdues pendant la pandémie au profit du commerce en ligne. En conséquence, une amélioration sensible des ventes du commerce de détail ne saurait être attendue dans un proche avenir.

Les loyers résistent encore aux changements structurels, toutefois la pression devrait s'accroître à l'avenir. De plus, la hausse des coûts du logement associée à une inflation persistante pèse sur le budget de nombreux ménages. Cela ne devrait pas rester sans effet sur la solvabilité des locataires de surfaces de vente (à l'exception des emplacements de premier ordre). De ce fait, Wüest Partner prévoit un recul des loyers proposés de 1,4% en 2024.

Actuellement, peu de nouvelles surfaces de vente arrivent sur le marché, ce qui a entraîné une baisse de l'offre de 2,6% par rapport à l'année précédente. Un renversement de cette tendance n'est pas en vue compte tenu de la baisse continue des permis de construire.

Hospitality

La reprise du secteur touristique, qui a résisté à une faible conjoncture mondiale et à l'inflation élevée, s'est poursuivie en 2023. Selon l'OFS, l'hôtellerie suisse a enregistré une hausse de 9,2% du nombre de nuitées et de 3,3 points de pourcentage du taux d'occupation moyen des chambres au cours des dix premiers mois de l'année 2023 par rapport à la même période de l'année précédente. Cela est dû à une demande locale invariablement élevée ainsi qu'au retour des touristes de Chine et d'Asie du Sud-Est. 2023 devrait donc être une nouvelle année record et dépasser le niveau de la période avant-pandémie. Selon les prévisions touristiques du Centre de recherches conjoncturelles (KOF) de l'EPF de Zurich, les perspectives restent positives pour l'année à venir malgré une dynamique moins forte et des différences régionales.

L'offre hôtelière s'est également développée en 2023, cependant dans une moindre mesure que la demande. Les évaluations de Wüest Partner montrent que l'offre de chambres en Suisse a augmenté à court terme (+3,2% par rapport à 2019) et à long terme (+4,8% par rapport à 2013). Par ailleurs, la tendance va vers des établissements hôteliers plus grands.

Des prix médians des chambres plus élevés ont pu être obtenus (+2,4% à CHF 288 par chambre et par nuit au deuxième trimestre 2023). Cette augmentation des prix s'explique d'une part par la forte demande, d'autre part par la répercussion sur les clients d'une partie de l'augmentation des frais de personnel et d'exploitation (notamment des frais énergétiques).

Malgré l'évolution satisfaisante de l'économie d'entreprise, la valeur des biens immobiliers hôteliers suisses a eu tendance à diminuer. La hausse des taux d'intérêt due à l'inflation a également accru les attentes des investisseurs en matière de rendement. Cet aspect est pris en compte par des taux d'actualisation plus élevés lors de l'évaluation de la valeur de marché. Avec l'augmentation des coûts, cette situation a entraîné une baisse de la valeur des biens immobiliers, malgré la hausse des loyers du marché.

Portefeuille immobilier

Grâce à des critères de sélection très stricts, le fonds dispose d'un portefeuille solide et bien diversifié, composé d'immeubles et de projets de construction durables et de grande qualité. Mesurés à leur valeur vénale, les immeubles commerciaux représentent 39.10% du portefeuille, les maisons d'habitation 27,00%, les immeubles à usage mixte 28,45%, les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction 5,45%. Rapportée au total des loyers encaissés, la part des biens à usage commercial représente environ 51.75%, celle des immeubles d'habitation 40.80%. Les 7.45% restants concernent des parkings.

Notes concernant les comptes annuels

L'exercice du Credit Suisse Real Estate Fund Green Property court du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Compte de fortune

Le portefeuille comprend actuellement 55 immeubles. En 2023, une extension de terrain a été réalisée à Berne, Untermattweg 8. A la date de clôture de l'exercice, deux projets se trouvaient en cours de construction.

Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales de tous les immeubles ont de nouveau été calculées à l'aide de la méthode du discounted cash-flow (DCF) selon Wüest Partner AG. Il en résulte une valeur vénale totale de CHF 3 330.35 millions (3 236.41 mio.). Le taux d'escompte nominal pondéré représente 2,89% (2,78%) des revenus nets, après déduction des mesures de restauration à long terme.

Le financement par des fonds étrangers s'inscrit à CHF 849.30 millions (700,00 mio.), soit 25,50% (21,63%) de la valeur vénale des immeubles. Les provisions pour réparations futures s'élèvent à CHF 24,06 millions (27,21 mio.), soit 0,72% (0,84%) de la valeur vénale des immeubles. Les impôts dus en cas de liquidation (impôts sur les gains immobiliers et en cas de liquidation) sont estimés à CHF 89,49 millions (97,79 mio.). La fortune nette du fonds s'élève à CHF 2 342 807 695 (2 395 681 319).

Compte de résultats

Le revenu total atteint CHF 119,98 millions (113,04 mio.). Les loyers encaissés se montent à CHF 119,45 millions (112,75 mio.). Les pertes sur loyers dues aux locaux vacants et aux pertes sur recouvrements s'élèvent à CHF 4,74 millions (4,41 mio.), soit 3,82% (3,76%) des loyers théoriques. Des pertes sur loyers ont été principalement enregistrées à Eysins au «Business Park Terre Bonne», à Genève Rue Ferdinand Hodler 23 et à Fribourg aux «Galeries du Rex»

Aucun intérêt intercalaire n'a été porté à l'actif. Les frais de financement par des capitaux étrangers ont diminué de CHF 3,36 millions à CHF 12,58 millions. Le taux d'intérêt moyen pondéré s'est inscrit à 1,74% pour une durée résiduelle au 31 décembre 2023 de 4,97 ans. Un montant de CHF 10,99 millions (8,05 mio.) a été affecté aux réparations et à l'entretien, ce qui représente environ 9,20% (7,14%) du produit des loyers. Les positions charges sur immeubles et charges administratives s'élèvent à CHF 5.36 millions (4,51 mio.), soit 4,48% (4,00%) des loyers encaissés. Les impôts et les taxes s'inscrivent à CHF 7,12 millions (13,28 mio.). Les rémunérations réglementaires versées à la direction du fonds se montent à CHF 15,99 millions (15,09 mio.).

Les rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières s'inscrivent à CHF 4,27 millions (4,58 mio.) et sont directement liées au produit effectif des loyers. Les charges totales s'élèvent à CHF 55,51 millions (48,06 mio.). Les charges d'exploitation pertinentes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF} GAV) représentent 0,63% (0,66%). Ce coefficient permet aux investisseurs d'effectuer des comparaisons directes avec d'autres fonds immobiliers. Le revenu net atteint CHF 64,47 millions (64,98 mio.). En tenant compte des gains et des pertes en capital réalisés et non réalisés ainsi que de la variation des impôts dus en cas de liquidation, le résultat total atteint CHF 17,02 millions (120,07 mio.).

Distribution, rendement

CHF 62,82 millions (66,75 mio.) sont versés pour l'exercice 2023, ce qui correspond à CHF 3.20 (3.40) par part. Le coupon n° 15 est encaissable sans frais dès le 13 mars 2024 (date ex: 11 mars 2024) auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, et de ses succursales en Suisse. Calculé à partir

de la valeur boursière au 31 décembre 2023, le rendement direct atteint 2,64% (2,71%). Avec une valeur d'inventaire de CHF 119.34 (CHF 118.63 ex coupon), le rendement du placement par part s'élève à 0,59% (5,11%).

Prescriptions fiscales pertinentes

Conformément à la loi fédérale sur l'impôt direct, les produits et les gains en capital des immeubles en possession directe sont soumis à imposition dans le fonds lui-même et ils sont donc non imposables pour les porteurs de parts (personnes physiques ou morales) domiciliés en Suisse; ils ne sont pas non plus soumis à l'impôt anticipé. Les gains en capital provenant de la vente d'autres valeurs patrimoniales sont non imposables pour les porteurs de parts (fortune privée) et ne sont pas non plus soumis à l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux porteurs de parts.

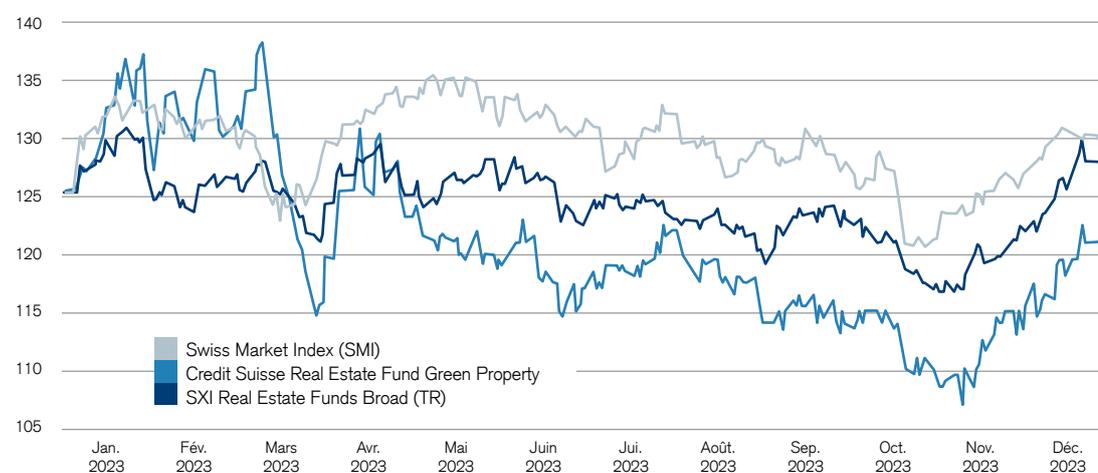
L'imposition des revenus et du capital au niveau des cantons et des communes s'effectue en application des dispositions fiscales cantonales pertinentes. L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu sur les autres revenus en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée. L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu. Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

Exercice	2023	2022
Coupon n°	15	14
Brut	CHF 3.20	CHF 3.40
Moins 0% d'impôt anticipé suisse	CHF 0.00	CHF 0.00
Total distribution	CHF 3.20	CHF 3.40

Emission

Aucune émission n'a été effectuée durant l'exercice 2023.

Evolution du cours en CHF (1.1.-31.12.2023)



A la clôture de l'exercice, le cours se situait à CHF 121.00, ce qui correspond à une baisse de CHF 4.30 ou de 3,43%. La performance s'élève à -1,01% et est inférieure de 6,04 points de pourcentage à celle du benchmark. Le benchmark du fonds est l'indice SXI Real Estate Funds Broad (TR) qui, durant la même période, a réalisé une performance de 5,03%. L'agio, qui correspond à la différence entre le cours de clôture et la valeur d'inventaire, s'élevait à 1,39% à la fin de la période sous revue. La valeur imposable en Suisse d'une part se monte à CHF 0.00.

Rachats

Aucune part n'a été dénoncée à la fin de l'exercice 2023.

Parts en circulation

Situation au 1^{er} janvier 2023	19 631 510 parts
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
Situation au 31 décembre 2023	19 631 510 parts

Rapport sur le développement durable

du 1^{er} janvier au
31 décembre 2023

Stratégie de durabilité à trois niveaux

En plus des considérations de risque et de rendement, le gestionnaire de fortune intègre également, dans ses décisions de placement, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance («ESG»), ainsi que les aspects de durabilité associés, à titre d'éléments importants. Pour l'intégration des facteurs ESG dans le processus d'investissement (intégration ESG), le gestionnaire de fortune poursuit, tout au long du cycle de vie de l'investissement immobilier (planification et développement de projets immobiliers, acquisition d'immeubles existants, gestion opérationnelle, rénovation et démolition), la stratégie suivante composée de trois parties:

1. Certification des bâtiments: l'évaluation d'une sélection de projets de construction (nouvelles constructions et rénovations complètes) est effectuée à l'aide du label de qualité propriétaire greenproperty pour lequel une évaluation afférente au projet et au contexte des immeubles est réalisée dans le cadre d'un processus de contrôle à plusieurs niveaux en vue de l'attribution d'un label de qualité «or», «argent» et «bronze». Une description détaillée des critères individuels ainsi que des conditions à remplir pour atteindre les exigences est disponible sur le site Internet www.greenproperty.ch. De plus, des labels de durabilité courants sur le marché, des certificats et des attestations énergétiques de prestataires tiers (p. ex. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) sont utilisés pour évaluer la qualité des projets de construction et des immeubles du point de vue de leur propriétés en termes de durabilité.

2. Optimisation des bâtiments: le programme d'optimisation des bâtiments vise à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles existants grâce à des mesures d'optimisation à court et à long terme sélectionnées tout au long du cycle de vie d'un immeuble. Afin de réduire l'intensité des émissions (kg CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en continu. Le calcul des émissions de gaz à effet de serre intervient alors sous forme d'équivalents de CO₂ (CO₂e) sur la base des valeurs de consommation énergétique selon la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Le scope 1 comptabilise les émissions directes des installations de combustion en fonction des combustibles utilisés, le scope 2 les émissions indirectes du fait de l'approvisionnement en chauffage à distance et de proximité ainsi que l'électricité pour les installations centrales et les surfaces communes. Le scope 3, catégorie 13, correspond aux émissions indirectes du fait de l'approvisionnement électrique pour les surfaces louées. Le gestionnaire de fortune applique les règles et définitions de la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers». Le gestionnaire de fortune s'efforce d'augmenter la couverture par des données de mesure relatives à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier.¹

3. Indices de référence ESG: évaluation annuelle des performances ESG des immeubles de la fortune du fonds sur la base d'initiatives portant sur des indices de référence, notamment le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le fonds immobilier visant à obtenir et à conserver une notation GRESB «Green Star».

¹ Selon le prospectif du fonds, il est possible, dans la limite de 25% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, conformément aux réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers», d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.»

 #1 Optimisation de de bâtiments		 #2 Optimisation de bâtiments		 #3 Performance ESG	
Normes internes		Normes externes		Performance et indices de référence ESG	
<ul style="list-style-type: none"> Norme interne: (immeubles situés en Suisse) Label de qualité greenproperty [>50 indicateurs ESG] Normes externes: p. ex. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM, etc. 		<ul style="list-style-type: none"> Analyse et optimisation de l'efficacité énergétique et des émissions de CO₂e Optimisation à court terme de l'exploitation et rénovations sur le long terme Transition vers un portefeuille immobilier à zéro émission nette ¹ 		<ul style="list-style-type: none"> Evaluation de la performance et de l'indice de référence ESG au moyen de l'indice de référence Global Real Estate Sustainability (GRESB) Autres indices de référence ESG 	

¹ Objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Credit Suisse Asset Management Global Real Estate de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici l'année 2040 (pour les émissions de portée 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP)

Objectifs en matière de développement durable

Les objectifs de durabilité sont définis à l'aide d'indicateurs mesurables. L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Credit Suisse Asset Management Global Real Estate, à savoir zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici à 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP), figure au premier plan.

Outre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le but visé consiste à augmenter encore l'efficacité énergétique et l'efficacité des ressources de nos immeubles et à développer encore l'utilisation d'énergies renouvelables, tant au niveau de l'achat d'énergie que dans la production propre.

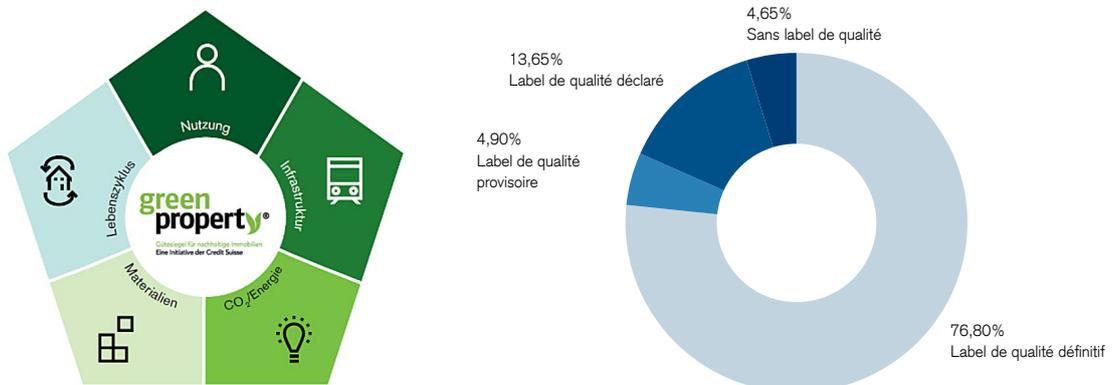
Dans le cadre d'initiatives actives de décarbonisation, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate travaille en outre en continu sur l'amélioration de la couverture des données, en particulier lors de la saisie des données de consommation des locataires qui sont importantes pour une gestion ciblée de l'énergie et des ressources. L'accès aux données de consommation des locataires étant limité par la réglementation, la coopération des locataires est souvent nécessaire. Dans ce contexte, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate est engagé dans un processus continu de concertation avec les locataires afin de les sensibiliser de plus en plus à cette question.

Par ailleurs, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate optimise en permanence l'intégration ESG à l'aide de la transformation numérique et étend la gestion des risques ESG.

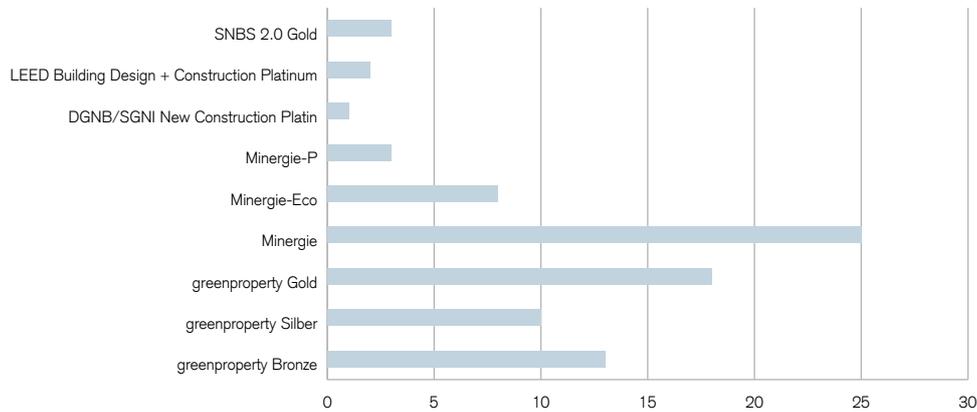
Les indicateurs sociaux sont plus difficiles à mesurer car ils sont souvent qualitatifs. Ils constituent néanmoins un élément important de notre stratégie. D'une manière générale, les aspects liés à la gouvernance ne cessent d'augmenter avec l'intensification des exigences réglementaires.

Certification des bâtiments

Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property investit principalement dans des projets de construction neuve, des constructions et des transformations à caractère durable, au moins 75% des immeubles devant être certifiés avec le label greenproperty. Par rapport aux valeurs vénales, 76,80% de tous les immeubles sont déjà pourvus d'un label de qualité greenproperty définitif. 18,55% de biens autres sont encore en cours d'évaluation.



Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property compte dans son portefeuille 51 immeubles dotés de certificats immobiliers, ce qui correspond à une part de 95% du portefeuille. Certains bâtiments étant certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats est de 83. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels Green Building, certificats et attestations énergétiques:



Indices de référence ESG:

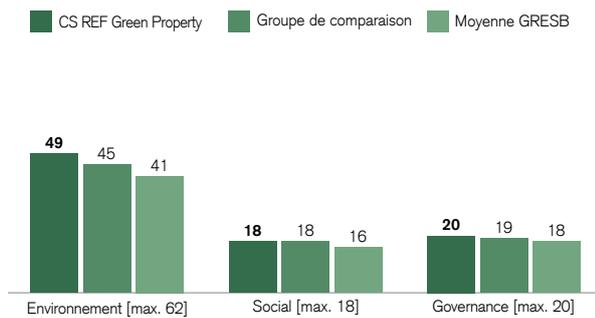
Pour évaluer la performance du développement durable et découvrir le potentiel d'amélioration éventuel, le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property a participé, en 2023 aussi, au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placements immobiliers dans les domaines ESG. Il s'agit du premier indice de référence pour la durabilité dans le secteur immobilier et il représente plus de 2 084 portefeuilles immobiliers dans le monde entier.

Les critères ESG sont évalués à l'aide d'un questionnaire standardisé, qui est enrichi avec des documents justificatifs. Les indications qui sont requises concernent les objectifs, les stratégies et la gestion des risques ainsi que les données relatives à la consommation d'énergie, d'eau et de déchets. Le portefeuille est comparé à un groupe de référence, qui se compose de membres présentant des similitudes au niveau de la situation géographique, de la forme juridique et de la classe d'utilisation. L'évaluation GRESB consiste d'une part en une composante absolue, qui se reflète par le score GRESB. D'autre part, la cote GRESB indique comment un fonds immobilier se démarque par rapport à tous les fonds participants. L'évaluation maximale de la cote GRESB est de cinq étoiles.

Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB de 79 points; cote GRESB de trois étoiles), le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property a pu améliorer son résultat GRESB 2023 de 87 points, avec quatre étoiles.

Vous trouverez les résultats GRESB 2023 détaillés ici:

Classement ESG



Résultat global GRESB



Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Les indices environnementaux présentés à la page suivante concernant la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du Credit Suisse Real Estate Fund Green Property ont été établis selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland AMAS selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers».

Dans le cadre d'une Limited Assurance, les chiffres clés environnementaux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre (scope 1, scope 2 et scope 3, catégorie 13) pour la période de reporting 2022 ont été contrôlés et vérifiés par la Société Générale de Surveillance SA (SGS).

Les chiffres clés indiqués se rapportent à la surface déterminante des immeubles du fonds immobilier pour la période de décompte. La surface déterminante est la surface louable de toutes les constructions achevées du fonds immobilier pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux et l'électricité générale ont été relevées pendant la période de décompte. La période de décompte correspond à l'exercice du fonds immobilier qui prend fin durant l'année civile indiquée.

- La part de la surface déterminante par rapport à la surface de toutes les constructions achevées est exprimée par le taux de couverture. Le taux de couverture est donc la mesure de la part des surfaces pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux ont été relevées pendant la période de décompte par rapport à la surface de toutes les constructions achevées.
- Les constructions commencées, les projets de construction, les terrains à bâtir et les bâtiments à démolir ne sont pas considérés comme des constructions achevées. Les rentrées en cours d'exercice et les projets de construction achevés pendant l'exercice ne sont pas inclus, ceux-ci n'étant respectivement inscrits au bilan en tant que constructions achevées que l'année suivante.
- Le calcul et la présentation des émissions de gaz à effet de serre sont effectués selon les règles du Greenhouse Gas Protocol. Les émissions contrôlées par le propriétaire sont attribuées au scope 1 ou au scope 2. Les émissions contrôlées par les locataires sont attribuées au scope 3, catégorie 13.
- Dans la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, AMAS recommande de se baser sur les «Bases méthodologiques REIDA pour le reporting CO₂». Les coefficients d'émission utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre sont des valeurs moyennes valables pour la période de décompte pour la Suisse selon l'approche «location-based» du Greenhouse Gas Protocol GHGP. Comme dans la recommandation figurant dans le document sur la méthodologie REIDA V 1.2, les facteurs d'émission de l'étude récente sur les facteurs d'émission d'Intep² sont utilisés pour calculer les émissions de gaz à effets de serre. Les facteurs d'émission selon le GHGP ont systématiquement ont été pris en compte.
- Selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, soit la surface de référence énergétique (SRE), soit la surface locative (SL) est considérée en tant que surface déterminante. Pour la conversion entre SRE et SL, il est possible d'utiliser les facteurs de conversion de surfaces selon les bases méthodologiques REIDA V 1.2. Le ratio moyen entre SRE et SL pondéré en fonction de la surface est de 1.17 sur 1.

Les indices représentés reposent sur les données disponibles à la fin septembre 2023 et sur les conditions-cadres méthodologiques actuellement proposées par REIDA. Par la saisie d'autres points de données originaux après cette échéance et grâce à d'éventuelles adaptations méthodologiques apportées à l'avenir, les indices calculés peuvent évoluer au fil des ans. De même, les indices représentés ne sont pas une comparaison à l'identique entre deux périodes de reporting. Ainsi, la composition du portefeuille évolue non seulement en fonction des entrées et des sorties d'immeubles au fil des ans, mais aussi dans la perspective des biens immobiliers à inclure ou exclure selon le reporting d'après la méthodologie REIDA en fonction de l'exhaustivité de leurs données de consommation originales par période de reporting (exigence: dates de consommation mesurées pour une période de douze mois).³

² Facteurs d'émission de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment, 23 août 2022/V 1.2

³ Le volume des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier pour lequel aucune valeur de mesure n'est disponible pour la période de reporting 2022 selon les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 et qui a donc été exclu de la mesure est de 9,1%.

Période de décompte	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2022					1.1.2021 jusqu'au 31.12.2021			
		Immeubles contrôlés par les proprié- taires	Immeubles contrôlés par les loca- taires	Total pour la surface déter- minante	Parts	Immeubles contrôlés par les proprié- taires	Immeubles contrôlés par les loca- taires	Total pour la surface déter- minante	Parts
Caractéristiques du portefeuille									
Surface totale des constructions achevées (SRE)	m ²	460 387	54 503	514 891		460 387	32 489	492 876	
Surface déterminante (SRE)	m²	406 000	54 503	460 504		409 001	32 489	441 490	
Taux de couverture	%	88,19%	100,00%	89,44%		88,84%	100,00%	89,57%	
Indices énergétiques (corrigés par un facteur climatique)									
Consommation énergétique:	kWh/an	51 892 852	4 220 876	56 113 728		48 500 437	1 303 760	49 804 197	
Intensité énergétique	kWh/m² SRE/an	127.8	77.4	121.9	100,00%	118.6	40.1	112.8	100,00%
Intensité énergétique – Combustibles de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	13.7		12.1	9,94%	15.4		14.3	12,68%
Intensité énergétique – Chaleur et électricité générale de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	64.5		56.8	46,64%	60.2		55.7	49,40%
Intensité énergétique – Electricité des locataires et bâtiments contrôlés par les locataires	kWh/m ² SRE/an	49.6	77.4	52.9	43,42%	43.0	40.1	42.8	37,92%
mazout ²	kWh/a (%)	11 580	2 487 064	2 498 644	4,45%	20 533	–	20 533	0,04%
Gaz de chauffage ²	kWh/a (%)	5 265 282	–	5 265 282	9,38%	5 996 025	–	5 996 025	12,04%
Chauffage à distance	kWh/a (%)	13 043 361	574 655	13 618 016	24,27%	12 825 848	545 228	13 371 076	26,85%
Pellets/copeaux de bois	kWh/a (%)	299 456	–	299 456	0,53%	298 329	–	298 329	0,60%
Pompe à chaleur	kWh/a (%)	5 754 823	197 627	5 952 450	10,61%	4 319 126	178 189	4 497 315	9,03%
Chauffage électrique		–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Electricité générale	kWh/a (%)	7 372 607	–	7 372 607	13,14%	7 458 179	–	7 458 179	14,98%
Electricité des locataires	kWh/a (%)	20 145 742	961 530	21 107 272	37,62%	17 582 396	580 343	18 162 739	36,47%
Autres	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Part renouvelable	kWh/a (%)	34 369 618	1 247 614	35 617 232	63,47%	30 928 155	909 717	31 837 872	63,93%
Indices émissions de gaz à effet de serre (corrigés par un facteur climatique)									
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)	t CO₂e/an	2 651	695	3 347		2 711	59	2 770	
Intensité émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)	kg CO₂e/m² SRE/an	6.5	12.8	7.3	100,00%	6.6	1.8	6.3	100,00%
Intensité scope 1	kg CO₂e/m² SRE/an	2.4		2.1	28,79%	2.7		2.5	39,68%
Intensité scope 2	kg CO₂e/m² SRE/an	3.2		2.8	38,59%	3.1		2.9	45,71%
Intensité scope 3.13	kg CO₂e/m² SRE/an	1.0	12.8	2.4	32,61%	0.8	1.8	0.9	14,61%
Indices photovoltaïque									
Puissance PV cumulée ³	kWp/an								
Electricité PV produite ³	MWh/an	54.8	–	54.8		50.4	–	50.4	
Indices eau									
Consommation d'eau:	m³/an	238 749	9 241	247 990		219 851	6 740	226 591	
Intensité	m³/m² SRE/an	0.6	0.2	0.5		0.5	0.2	0.5	

¹ Les immeubles qui, pendant l'année civile, n'ont pas été exploités pendant douze mois pour cause d'achat/de vente ou de rénovation sont entièrement exclus de l'analyse (selon REIDA V1.2). Tant pour les immeubles contrôlés par le propriétaire que pour ceux placés sous le contrôle des locataires, les données relatives au chauffage sont déterminantes. Selon REIDA, tous les immeubles pour lesquels douze mois de données de chauffage sont disponibles, dont au moins trois mois coïncident avec l'année civile, sont pris en compte dans le calcul de la surface dite déterminante. Pour le calcul des intensités, les données de consommation de douze mois devraient être disponibles pour tous les fluides. Les éventuelles données manquantes à cause de l'absence de données originales sont d'abord renseignées par extrapolation (données des années précédentes ou suivantes). Si des lacunes subsistent après l'extrapolation, des analyses comparatives (inférées de SIA 2040) sont effectuées. Les intensités sont désormais calculées au moyen de la SRE, et plus au moyen de la SL. Si la SRE n'est pas disponible, elle est calculée à partir de la SL d'après les facteurs d'extrapolation selon REIDA. Désormais, il existe en outre la méthode d'inclusion et d'exclusion de REIDA. Ces modifications entraînent des différences dans les résultats du rapport de l'année passée et de cette année. Les valeurs de l'année passée et de cette année dont il est fait état ne doivent être comparées qu'en tenant compte de ces adaptations méthodologiques.

² Energies fossiles

³ Actuellement, les indices sur l'énergie photovoltaïque ne peuvent pas encore être présentés séparément en raison de contraintes techniques liées au système. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate met tout en œuvre pour pouvoir présenter ces données lors du prochain rapport sur les données.

Au 31 décembre 2023, le portefeuille immobilier du Credit Suisse Real Estate Fund Green Property disposait de 16 immeubles pourvus d'installations de chauffage fossiles.⁴ Si cela est techniquement possible, ces systèmes de chauffage fossiles seront progressivement remplacés, à la fin de leur cycle de vie ou en cas de rénovations complètes imminentes, par des systèmes de chauffage non fossiles. Ainsi, dans la planification Capex adoptée pour 10 ans, le remplacement de 14 installations de chauffage fossiles par des installations de chauffage non fossiles a déjà été budgétisé. D'autres remplacements d'installations de chauffage fossiles suivront selon certaines règles à la fin du cycle de vie de ces installations de chauffage, mais au plus tard d'ici 2040. La planification des mesures pour les 10 prochaines années ainsi que les remplacements de chauffage imminents selon l'analyse du cycle de vie ont été pris en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ ci-dessous du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss.

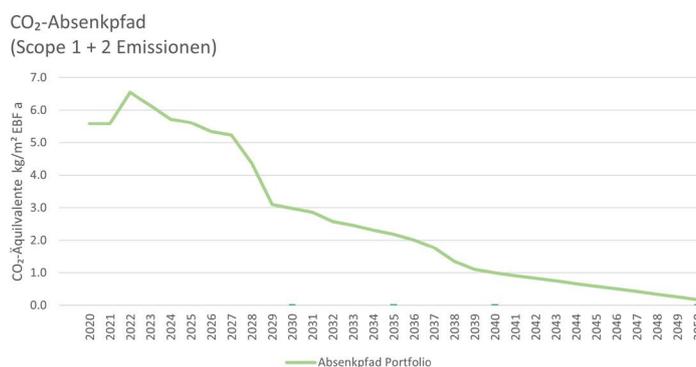
Trajectoire de réduction CO₂

Le gestionnaire de fortune s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effets de serre de zéro émission de gaz à effet de serre net jusqu'en 2040 pour les émissions de scope 1 et scope 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP.

Pour mettre en œuvre le mieux possible cet objectif de durabilité ambitieux compte tenu d'aspects économiques, écologiques et sociaux, le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property a élaboré une trajectoire de réduction CO₂ pour ses immeubles. La trajectoire aide le groupe de placement à identifier les risques à un stade précoce, à saisir les opportunités et à mettre en œuvre progressivement la réalisation de l'objectif de zéro émission de gaz à effet de serre net pour les émissions de scope 1 et de scope 2 d'ici 2040.

Pour le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ du Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, les indices environnementaux mesurés concernant la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ont été pris en compte pour chaque immeuble pour les périodes de référence 2020 à 2022. Quand il n'y avait pas de valeurs mesurées durant toutes les périodes d'évaluation, celles-ci ont été complétées par extrapolation des valeurs de l'année suivante ou précédente ou en se basant sur des indices de référence.⁵ La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins énergétiques simulés et des équivalents en CO₂ s'appuient sur un vaste nombre d'intrants propres au bâtiment.

Lors de l'interprétation des résultats, il faut veiller à ce que la modélisation repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et qu'elle ne tienne compte d'aucun facteur local comme le comportement en matière de location. C'est pourquoi il faut avoir une marge de tolérance pour l'interprétation des résultats et les valeurs simulées peuvent diverger de la consommation énergétique réelle (Performance Gap). De plus, le calcul du remplacement du système de chauffage fossile poursuit une approche se fondant sur des règles et basée sur la probabilité, et il ne remplace donc nullement les études de faisabilité concrètes. Sur de nombreux sites à l'intérieur des villes, les sondes géothermiques ou les pompes à chaleur air nécessitent des investigations techniques, juridiques et économiques approfondies. On ne peut donc pas exclure que, pour certains immeubles, en raison du patrimoine bâti ou de l'infrastructure locale, aucune source d'énergie renouvelable ne peut être utilisée. Ces considérations ont été prises en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction dans la mesure du possible et de ce qui pouvait d'ores et déjà être apprécié à l'heure actuelle.



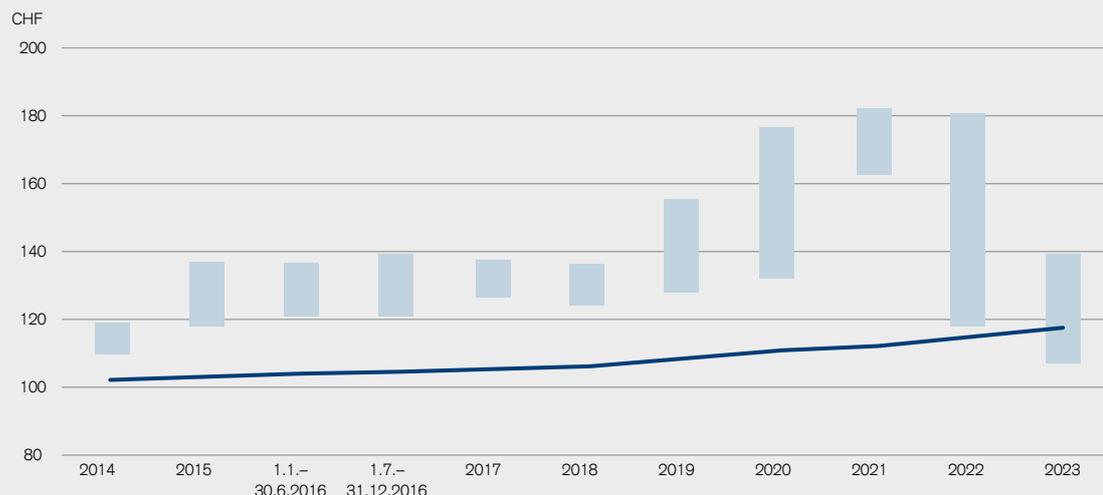
En ce qui concerne la production de chauffage à distance, les fournisseurs seront légalement tenus de décarboniser leur production de chauffage à distance d'ici 2050. Pour les immeubles qui sont actuellement reliés aux réseaux de chauffage à distance ou pour lesquels cela est envisagé, le gestionnaire de fortune est tributaire de la vitesse de décarbonisation du fournisseur de chauffage à distance. C'est pourquoi il ne sera pas possible partout, pour les immeubles desservis par un réseau de chauffage, d'atteindre dès 2040 l'objectif de zéro émission de gaz à effet de serre net pour le scope 2.⁶

⁴ Dans de nombreux cas, ces installations sont conçues en tant que complément d'autres moyens de chauffage afin de couvrir les pics de chauffage en période de froid.

⁵ C'est pourquoi il n'est pas possible de comparer l'intensité des émissions de gaz à effet de serre indiquée dans la trajectoire de réduction (scope 1+2) en kg/m² SRE p. a. avec l'indice affiché à la page précédente selon la méthodologie REIDA (exigence: données de consommation mesurées pour une période de douze mois), parce que, pour le calcul de la trajectoire de réduction, les immeubles du portefeuille ayant été exclus de l'analyse selon la méthodologie REIDA sont également pris en compte.

⁶ L'augmentation intermédiaire de l'intensité des émissions du portefeuille en 2022 est due en premier lieu à l'acquisition fin 2021 de l'immeuble sis Untermattweg 8 à Berne qui était encore chauffé au mazout à la date de l'acquisition. Cet immeuble sera entièrement rénové et équipé d'une installation de chauffage non fossile, ce qui correspond déjà aux objectifs de réduction définis pour les années suivantes.

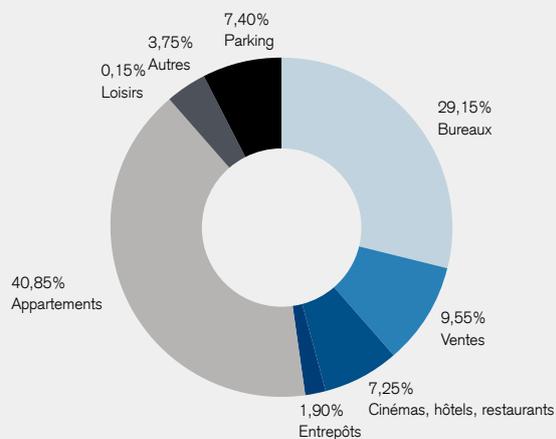
Evolution des cours



L'exercice 2023

■ Plus haut	= 138.30
■ Plus bas	= 107.00
■ Prix de rachat après distribution	

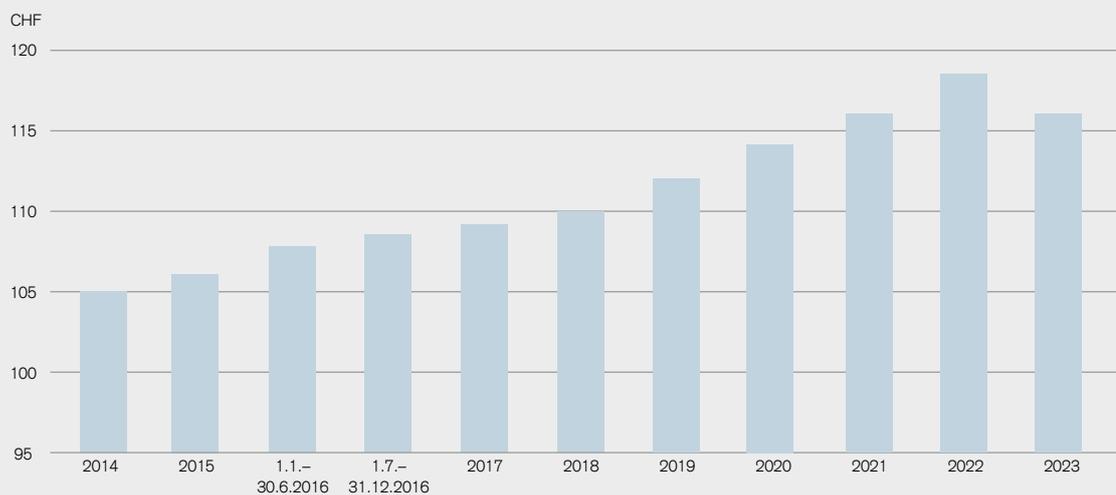
Répartition structurelle selon le revenu locatif net effectif



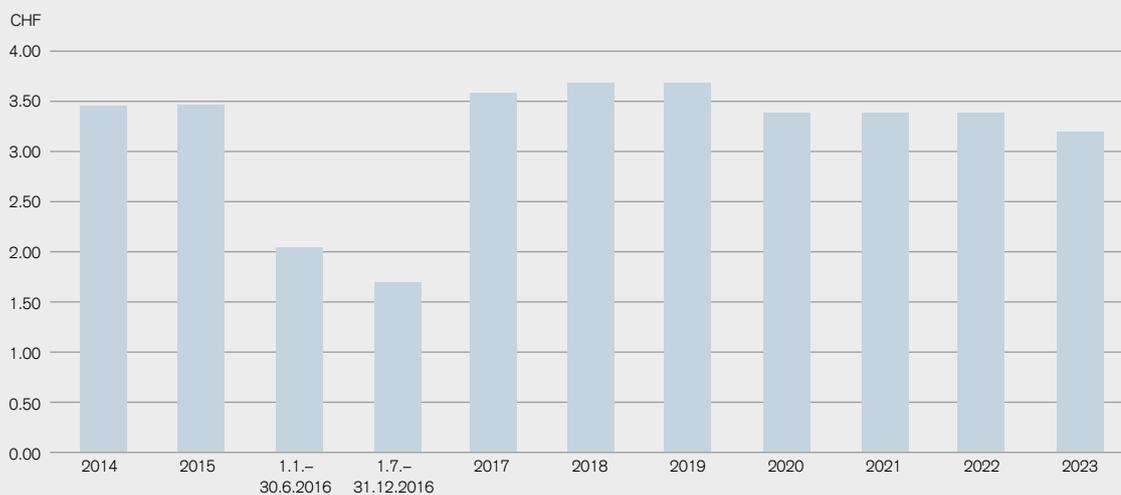
Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution

Exercice au 31.12.	Parts en circulation	Valeur d'inventaire ex coupon CHF	Distribution en CHF au titre du revenu ordinaire	Gains en capital CHF	Distribution totale CHF	Fortune nette à la valeur vénale en 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

Valeurs d'inventaire par part (ex coupon)



Distribution totale



Compte de fortune

au 31 décembre 2023

	31.12.2023 Valeur vénale CHF	31.12.2022 Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	3 308 678	620 118
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	898 460 000	607 420 000
– Immeubles à usage commercial	1 303 201 000	1 415 805 000
– Immeubles à usage mixte	946 900 000	828 160 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	181 790 000	385 020 000
Total immeubles	3 330 351 000	3 236 405 000
Autres actifs	33 800 801	26 842 952
Fortune totale du fonds	3 367 460 479	3 263 868 070
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	285 300 000	380 000 000
– Prêts et crédits à court terme portant intérêt	0	50 000 000
– Autres engagements à court terme	85 859 784	70 393 751
Total des engagements à court terme	371 159 784	500 393 751
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	564 000 000	270 000 000
Total des engagements à long terme	564 000 000	270 000 000
Total engagements	935 159 784	770 393 751
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 432 300 695	2 493 474 319
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	89 493 000	97 793 000
Fortune nette du fonds	2 342 807 695	2 395 681 319
Nombre de parts en circulation	19 631 510	19 631 510
Valeur nette d'inventaire par part	119.34	122.03
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 15)	3.20	3.40
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	116.14	118.63
Variations de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 395 681 319	2 345 511 797
Distributions	-66 747 134	-66 747 134
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0
Résultat total	17 020 210	120 065 656
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	-3 146 700	-3 149 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	2 342 807 695	2 395 681 319

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
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

Compte de résultats

(Arrêté au 31 décembre 2023)

	1.1.2023 jusqu'au 31.12.2023 CHF	1.1.2023 jusqu'au 31.12.2023 CHF	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2022 CHF	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2022 CHF
Produits				
Intérêts négatifs		0		-614
Loyers encaissés		119 454 347		112 749 985
Autres revenus		523 147		292 418
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		0
Total des revenus		119 977 494		113 041 789
Charges				
Intérêts négatifs perçus	0		-61 953	
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	12 577 651		3 232 013	
Autres intérêts passifs	1 327		188 864	
Rentes de droits de superficie payées	1 466 506		1 429 506	
Entretien et réparations	10 994 200		8 054 224	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	4 560 816		3 626 210	
– Frais d'administration	794 200		880 924	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	711 524		699 574	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	6 392 692		12 562 174	
– Taxes	13 665		19 170	
Frais d'estimation et frais d'audit ¹	171 268		150 342	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	4 011 300		2 119 000	
– Prélèvements	-7 158 000		-5 268 000	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	15 992 954		15 091 836	
– à la banque dépositaire	479 136		469 102	
– au market maker ²	219 604		234 551	
– au gestionnaire de biens immobiliers	4 269 592		4 580 356	
Frais relatifs au rapport de gestion	9 552		10 290	
Emoluments de surveillance	5 235		7 399	
Autres charges	-5 655		39 028	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	55 507 567	55 507 567	48 064 610	48 064 610
Résultat net		64 469 927		64 977 179
Gains et pertes en capitaux réalisés		0		754 077
Résultat réalisé		64 469 927		65 731 256
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-55 749 717		61 094 400
Variation des impôts dus en cas de liquidation		8 300 000		-6 760 000
Résultat total		17 020 210		120 065 656
Utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice		64 469 927		64 977 179
Report de l'exercice précédent		2 134 105		3 904 060
Résultat disponible pour la distribution		66 604 032		68 881 239
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		62 820 832		66 747 134
Report à nouveau		3 783 200		2 134 105

¹ Les frais de révision pour l'exercice 2023 s'élèvent à CHF 77 786.

² La rémunération versée au Market Maker est supprimée au 30 novembre 2023.

Annexe

au 31 décembre 2023

Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, Credit Suisse Group SA et UBS Group SA ont signé un accord de fusion qui a été exécuté au 12 juin 2023. Le fonds a recours à différents services et entretient des relations bancaires avec des filiales consolidées de Credit Suisse Group SA ou de UBS Group SA. Il est prévu que Credit Suisse Funds AG fusionne avec UBS Fund Management SA au deuxième trimestre 2024. A cette date, UBS Fund Management SA assumera la fonction de direction du fonds. Par conséquent, les relations et les prestataires de services peuvent changer à l'avenir.

		31.12.2023	31.12.2022
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	24,1 mio.	27,2 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	2 226,7 mio.	1 959,2 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		aucun	aucun

Chiffres-clés

	31.12.2023	31.12.2022
Taux des pertes sur loyers	3,82%	3,76%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales	25,50%	21,63%
Rendement sur distribution	2,64%	2,71%
Quote-part de distribution	102,44%	107,96%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71,81%	71,63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0,63%	0,66%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)	0,90%	0,72%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	0,71%	5,12%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	0,89%	3,94%
Agio	1,39%	2,68%
Performance	-1,01%	-27,74%
Rendement de placement	0,59%	5,11%

Informations sur les dérivés

Aucun

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

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

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

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

Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	31.12.2023		31.12.2022	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
a) Rémunérations de la direction du fonds				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,49%	1,00%	0,49%	1,00%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	1,50%	2,00%	1,50%	2,00%
– Rémunération pour la gestion des divers immeubles durant la période sous revue, calculée sur la base des loyers bruts encaissés (y c. les rentes de droits de superficie)	3,57%	5,00%	4,06%	5,00%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Rémunérations de la banque dépositaire				
– Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
c) Rémunérations versées au market maker				
– Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

¹ La rémunération versée au Market Maker est supprimée au 30 novembre 2023.

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

		31.12.2023	31.12.2022
Achats d'immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	70,9 mio.	197,6 mio.

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

		31.12.2023	31.12.2022
De 1 à 5 ans	CHF	152,0 mio.	80,0 mio.
> 5 ans	CHF	412,0 mio.	190,0 mio.

Placements

		31.12.2023	31.12.2022
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché (art. 84, al. 2, let. b OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)			
Pour plus de détails, se reporter à la page 30 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	3 330,4 mio.	3 236,4 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 23 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Total placements	CHF	3 330,4 mio.	3 236,4 mio.

Remarque générale

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

Autres placements

Durant l'exercice 2023 le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property n'a effectué aucun autre placement (selon l'art. 86 al. 3 let. a OPC) auprès des fonds immobiliers de la même direction de fonds.

Transactions en cours entre placements collectifs

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

Transactions effectuées entre placements collectifs

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

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances à terme fixe

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	30.09.2023	15.01.2024	40 000 000	2,200%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.01.2024	36 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.01.2024	50 000 000	2,240%
Avance à terme fixe	15.12.2023	15.01.2024	12 000 000	2,590%
Avance à terme fixe	29.12.2023	15.01.2024	2 500 000	2,620%
Avance à terme fixe	30.11.2023	30.01.2024	55 800 000	2,220%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.02.2024	50 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	15.12.2023	15.02.2024	11 000 000	2,220%
Hypothèque à taux fixe	10.03.2014	09.03.2024	10 000 000	1,935%
Hypothèque à taux fixe	10.06.2016	31.05.2024	18 000 000	0,610%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2015	31.03.2025	10 000 000	1,330%
Hypothèque à taux fixe	10.06.2016	31.05.2025	14 000 000	0,630%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2017	31.03.2026	10 000 000	0,870%
Hypothèque à taux fixe	10.06.2016	31.05.2026	8 000 000	0,650%
Hypothèque à taux fixe	15.11.2023	16.11.2026	15 000 000	1,960%
Hypothèque à taux fixe	13.03.2019	12.03.2027	10 000 000	0,410%
Hypothèque à taux fixe	15.11.2023	15.11.2027	15 000 000	1,880%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	15.03.2028	20 000 000	2,310%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	14.07.2028	20 000 000	0,330%
Hypothèque à taux fixe	31.08.2018	30.08.2028	10 000 000	0,850%
Hypothèque à taux fixe	15.09.2020	14.09.2028	20 000 000	0,390%
Hypothèque à taux fixe	15.01.2019	14.01.2029	10 000 000	0,760%
Hypothèque à taux fixe	13.03.2019	12.03.2029	20 000 000	0,590%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2029	20 000 000	2,210%
Hypothèque à taux fixe	05.07.2023	05.07.2029	20 000 000	2,220%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	15.03.2030	10 000 000	2,380%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2020	31.05.2030	10 000 000	0,530%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2030	20 000 000	0,460%
Hypothèque à taux fixe	15.09.2020	15.09.2030	20 000 000	0,440%
Hypothèque à taux fixe	05.06.2023	05.06.2031	15 000 000	2,250%
Hypothèque à taux fixe	05.07.2023	04.07.2031	20 000 000	2,240%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2031	40 000 000	0,520%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2032	20 000 000	2,290%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2032	20 000 000	0,610%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	15.03.2033	10 000 000	2,480%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2033	20 000 000	2,320%
Hypothèque à taux fixe	01.06.2023	31.05.2033	12 000 000	2,440%
Hypothèque à taux fixe	05.06.2023	05.06.2034	15 000 000	2,360%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2035	20 000 000	2,370%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	31.03.2036	20 000 000	2,430%
Hypothèque à taux fixe	05.06.2023	05.06.2036	15 000 000	2,400%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2037	20 000 000	2,440%
Hypothèque à taux fixe	05.06.2023	05.06.2037	15 000 000	2,420%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2023	30.03.2038	20 000 000	2,440%
Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe			849 300 000	

Hypothèques échues et avances à terme fixe

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

Hypothèques échues et avances à terme fixe (suite)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	07.12.2023	15.12.2023	2 000 000	2,590%
Avance à terme fixe	15.12.2023	29.12.2023	4 500 000	2,090%

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

Au cours de l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property a reçu les crédits suivants du Credit Suisse Real Estate Fund International.

Transactions en cours entre placements collectifs

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

Transactions effectuées entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	15.12.2022	11.01.2023	60 000 000	1,100%
Avance à terme fixe	20.12.2022	11.01.2023	10 000 000	1,175%
Avance à terme fixe	25.07.2023	21.08.2023	14 800 000	1,870%

Les taux d'intérêt appliqués sont des taux moyens conformes au marché entre des avances à terme fixe et des dépôts à terme ou des placements comparables. Les taux d'intérêt sont fixes pendant toute la durée convenue.

Prêts et crédits portant intérêt

Durant l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property a reçu les crédits non garantis suivants.

Crédits en cours

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

Crédits échus

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	15.12.2022	13.01.2023	50 000 000	1,350%
Avance à terme fixe	13.01.2023	25.01.2023	27 600 000	1,340%
Avance à terme fixe	25.01.2023	03.02.2023	27 600 000	1,330%
Avance à terme fixe	03.02.2023	15.02.2023	27 600 000	1,340%
Avance à terme fixe	15.02.2023	24.02.2023	36 100 000	1,340%
Avance à terme fixe	24.02.2023	03.03.2023	36 100 000	1,350%
Avance à terme fixe	03.03.2023	14.03.2023	41 000 000	1,530%
Avance à terme fixe	14.03.2023	24.03.2023	44 600 000	1,680%
Avance à terme fixe	24.03.2023	30.03.2023	49 000 000	1,820%
Avance à terme fixe	30.03.2023	14.04.2023	17 000 000	1,780%
Avance à terme fixe	14.04.2023	28.04.2023	17 000 000	1,840%

Les taux d'intérêt sont fixes pendant toute la durée convenue.

Achats et ventes d'immeubles

Liste des achats et ventes d'immeubles durant l'exercice 2023

Achats	Type d'immeuble	Feuillet RF n°	Superficie du terrain en m ²
Berne, Untermattweg 8	Immeuble à usage commercial, regroupement	3562	111

Ventes	Type d'immeuble	Feuillet RF n°	Superficie du terrain en m ²
Aucun			

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

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

Transactions avec des personnes proches

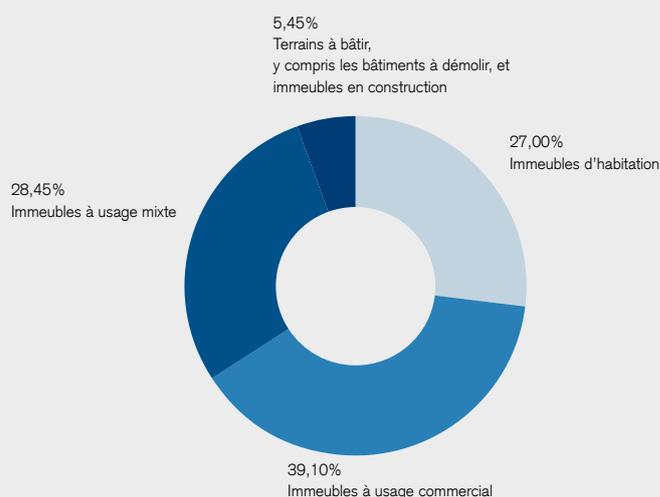
La direction du fonds confirme qu'elle n'a ni acquis ni aliéné des valeurs immobilières provenant de personnes proches ou destinées à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché (chiffre 18 des directives concernant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

Structure du parc immobilier / Répartition par type d'immeubles

au 31 décembre 2023

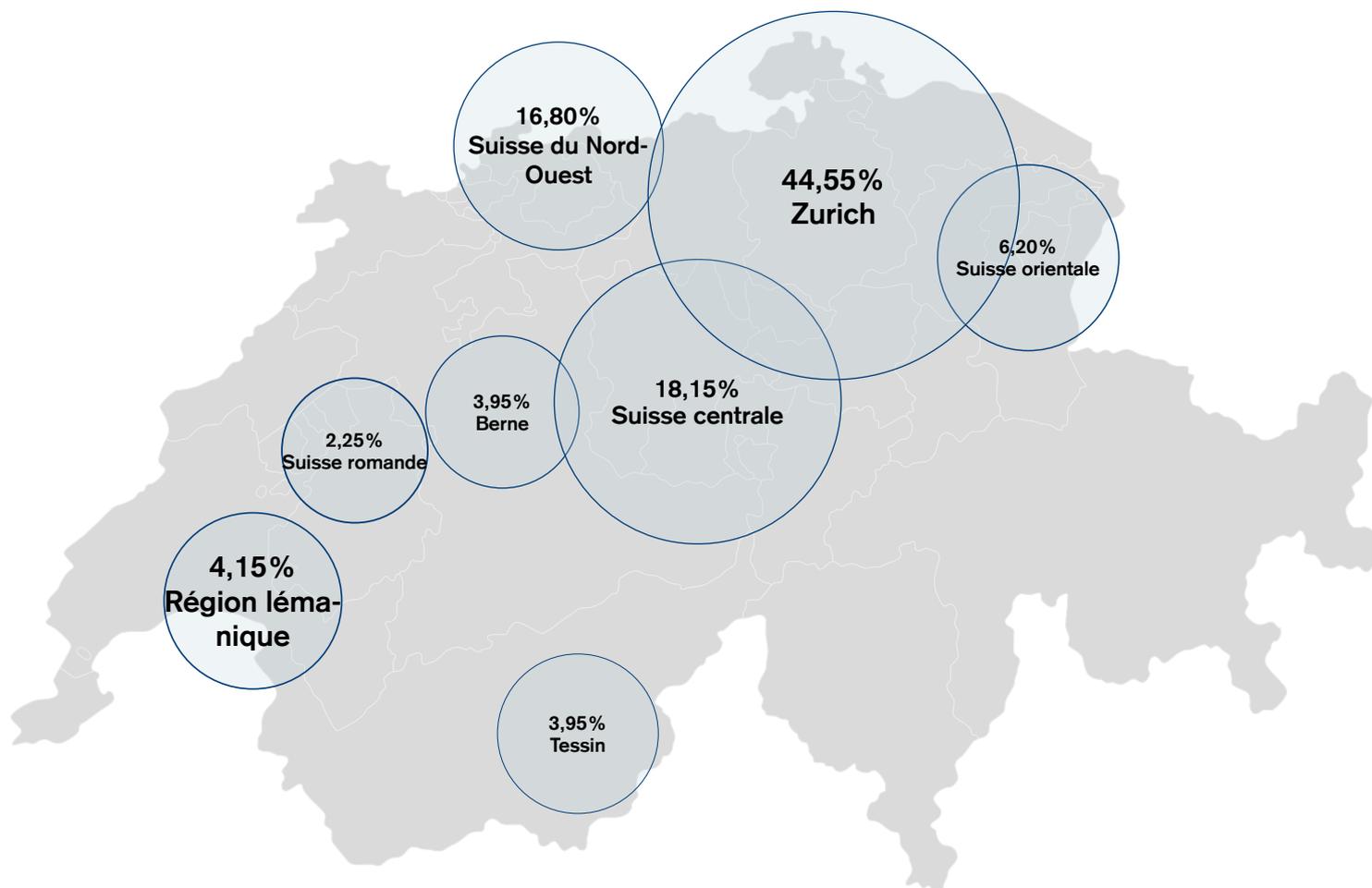
	Prix de revient		Valeur vénale		Valeur assurée
	CHF	%	CHF	%	CHF
Immeubles d'habitation	767 648 417	26,00	898 460 000	27,00	580 804 818
Immeubles à usage commercial	1 224 009 400	41,50	1 303 201 000	39,10	914 359 151
Immeubles à usage mixte	787 579 900	26,70	946 900 000	28,45	586 514 241
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	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

Répartition par type d'immeubles selon valeur vénale



Répartition géographique des immeubles

au 31 décembre 2023 aux valeurs vénales



Notes

concernant le rapport annuel révisé au 31 décembre 2023

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis

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

Note 2: Traitement fiscal en Allemagne

En tant que masse d'actifs, le fonds étranger n'est pas assujéti en Allemagne à l'impôt sur les sociétés ni à la taxe professionnelle. Il est toutefois soumis en partie à l'impôt sur les sociétés au titre des revenus immobiliers nationaux, des revenus de participation nationaux et autres revenus nationaux au sens de l'impôt limité sur le revenu, à l'exception des gains réalisés lors de la vente de parts à des sociétés de capitaux. Le taux d'imposition est de 15%. Les revenus des fonds d'investissement (revenus d'investissement) sont imposables depuis le 1^{er} janvier 2018. En font partie les distributions du fonds, les montants forfaitaires anticipés ainsi que les gains réalisés lors de la vente de parts de fonds par les investisseurs. Credit Suisse Real Estate Fund Green Property est considéré comme un fonds immobilier effectuant – du point de vue allemand – tous ses investissements à l'étranger et bénéficie à ce titre d'une exonération fiscale partielle de 80%. Les revenus d'investissement sont donc exonérés d'impôt à hauteur de 80% pour les investisseurs. La part des revenus d'investissement imposable est en général soumise à une retenue fiscale de 25% (majorée de la contribution de solidarité et, le cas échéant, de l'impôt ecclésiastique). La retenue fiscale peut ne pas s'appliquer lorsque l'investisseur est fiscalement domicilié en Allemagne et qu'il peut présenter un certificat d'exonération, dans la mesure où les montants imposables n'excèdent pas 1 000 euros pour une déclaration individuelle ou 2 000 euros en cas de déclaration conjointe pour un couple. Il en va de même sur présentation d'un certificat pour les personnes susceptibles de ne pas être imposées au titre de l'impôt sur le revenu (attestation de non-imposition). Si l'investisseur résident conserve ses parts dans un dépôt en Allemagne, la banque dépositaire, en tant que domicile de paiement, n'applique pas la retenue fiscale lorsqu'un certificat d'exonération suffisamment élevé certifié conforme ou une attestation de non-imposition délivrée par l'administration fiscale et valable pour une durée maximale de trois ans lui sont présentés avant l'échéance fixée pour la distribution. Dans ce cas, l'investisseur perçoit l'intégralité des dividendes distribués.

Remarques générales

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

Note 3: Publication des surfaces vacantes

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

Note 4: Modifications du contrat de fonds au 22 mars 2023

Par sa décision du 20 mars 2023, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 22 mars 2023. La publication du 2 mars 2023 sur Swiss Fund Data avait la teneur suivante.

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» (ci-après «fonds immobilier»)

Modifications du contrat de fonds

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

1. § 8 Objectif et politique de placement

L'objectif de placement et la politique de placement du fonds immobilier sont précisés dans le sens où, pour la mesure continue de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du parc immobilier, le gestionnaire de fortune applique les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers». Dans la limite de 25% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

Les phrases correspondantes du § 8 de l'objectif de placement et de la politique de placement ont désormais la teneur suivante (modifications en gras):

«**La consommation d'énergie et les émissions de gaz** à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en permanence aux fins de réduction de l'intensité des émissions (en kg d'équivalent CO_{2e}/m²) du portefeuille immobilier, **sachant que le gestionnaire immobilier applique les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers».** Dans la limite de 25% **des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier**, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

2. Modifications formelles et mises à jour

D'autres modifications formelles et mises à jour, qui n'affectent pas les intérêts des investisseurs et ne sont donc pas publiées, sont apportées.

Les modifications de la teneur du prospectus de vente avec contrat de fonds intégré, de la feuille d'information de base ainsi que des derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenues gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

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

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi sur les placements collectifs (LPCC, en vigueur depuis le 1.1.2007), les immeubles détenus par le fonds immobilier doivent être évalués chaque année par des experts en estimation immobilière indépendants pour la clôture de l'exercice.

Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund Green Property ont été évalués un à un au 31 décembre 2023 par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant agréé par la FINMA, sachant que, pour les immeubles, une visite in situ a été réalisée respectivement trois ans après la première estimation ou dans le cas d'une première estimation par un nouvel expert.

La direction du fonds a confié à Wüest Partner la direction et la réalisation des évaluations. Ce mandat comprend la coordination de l'ensemble du processus d'évaluation, ce qui inclut la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation, la compilation et le contrôle des résultats ainsi que l'évaluation et l'inspection des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.

L'évaluation aux fins de l'établissement des comptes de tous les biens immobiliers détenus par le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property a été effectuée au 31 décembre 2023.

Au jour de référence du 31 décembre 2023, le portefeuille comprend 53 immeubles. Six projets (Allschwil, Baselmattweg; Dübendorf, Ringstrasse 26, 28, 30; Dübendorf, Zürichstrasse 98; Dübendorf, Sonnenthalstrasse 11; Dübendorf, Sonnenthalstrasse 9; Lugano, Via Giacomo Brentani) ont été achevés depuis le 31 décembre 2022. A la date d'évaluation, deux projets sont en cours de construction. Aucun immeuble n'a été vendu ou acquis pendant la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023. Le portefeuille comprend 55 biens au total.

Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Wüest Partner et les experts en estimation agréés par la FINMA ont mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation jusqu'au controlling et à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit, de façon impartiale et uniquement dans le cadre du mandat d'évaluation indépendante.

Normes d'évaluation

Les experts en estimation confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. La valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction. Les immeubles actuellement en construction sont évalués en tant que «projets».

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Les éventuels terrains non bâtis estimés selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle en ont été exclus. Une estimation DCF à l'achèvement des travaux a été effectuée pour chacun des quatre immeubles actuellement en construction. La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, c'est-à-dire en tenant compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.

L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Les frais d'exploitation et d'entretien sont déterminés sur la base de valeurs empiriques, de budgets approuvés et de valeurs de référence. Les frais de remise en état reposent sur des programmes d'investissement portant sur dix ans. Lors de contrats de location à durée déterminée, les produits des loyers potentiels et durablement réalisables de la perspective actuelle sont utilisés

pour la période postérieure à la fin du contrat. Les risques d'insolvabilité des locataires respectifs ne sont pas pris en considération sous forme explicite dans l'évaluation.

Comme base, l'expert en estimation immobilière dispose des valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation. Les évaluations sont établies selon le principe de la continuation de l'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elles ne prennent pas en compte les éventuels changements majeurs d'affectation, de surélévation ou de densification.

**Indépendance
et
confidentialité**

Les experts en estimation immobilière agréés et Wüest Partner confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.

**Résultats de
l'évaluation**

Au 31 décembre 2023, des experts ont estimé la valeur des immeubles existants (53 biens) à CHF 3 148 561 000. La valeur des immeubles actuellement en construction (deux projets) au jour de l'évaluation se monte à CHF 181 790 000. La valeur de l'ensemble du portefeuille s'élève par conséquent à CHF 3 330 351 000.

Les travaux d'assainissement prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés.

Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Au 31 décembre 2023, le taux d'actualisation réel moyen – pondéré de la valeur de marché – de tous les immeubles s'inscrit à 2,89%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,25% et 4,15%.

Wüest Partner AG
Zurich, le 22 janvier 2024

Gino Fiorentin

Andreas Ammann

Rapport de la société d'audit

Rapport succinct de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'intention du conseil d'administration de la direction du fonds concernant les comptes annuels du

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Credit Suisse Real Estate Fund Green Property comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2023 et le compte de résultats pour l'exercice arrêté à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la partie «Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs pour l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction du fonds conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent conformément à ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour former notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, toutefois pas les comptes annuels et de notre rapport y relatif.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit à ce sujet.

Dans le cadre de notre audit, nos responsabilités consistent à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent comporter d'autres anomalies significatives.

Si, sur la base des tâches que nous avons effectuées, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus d'en faire déclaration. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du conseil d'administration de la direction du fonds relatives aux comptes annuels

Le conseil d'administration de la direction du fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Par ailleurs, il est responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent d'actes délictueux ou d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs consistent à obtenir l'assurance suffisante que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent d'actes délictueux ou d'erreurs, et à délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance suffisante correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir d'actes délictueux ou d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs prennent en se fondant sur ces comptes annuels.

En tant que partie intégrante de l'audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement conformément à nos obligations tout au long de l'audit et gardons un esprit critique. Par ailleurs:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent d'actes délictueux ou résultent d'erreurs, planifions et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'actes délictueux est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, les actes délictueux pouvant impliquer une collusion, des falsifications, des omissions volontaires, de fausses présentations ou un contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de planifier des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion d'audit sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au conseil d'administration de la direction du fonds entre autres l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévu pour l'audit, ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne identifiée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Expert-réviser agréé

Réviser responsable

Marc Rüttimann

Zurich, 22 mars 2024



Credit Suisse Funds AG
Entité du groupe UBS
Uetlibergstrasse 231 / KRIX
CH-8045 Zurich

Tél. 044 332 58 08
Fax 044 337 20 82

www.credit-suisse.com/ch/realstate