

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht
30. Juni 2023

Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	12	Verzinsliche Darlehen und Kredite
4	Verwaltung und Organe	13	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden Anteile im Umlauf
5	Informationen über Dritte	14	Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
6	Vermögensrechnung	17	Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht
7	Erfolgsrechnung		
8	Anhang		
10	Weitere Anlagen		
11	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		30.6.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valorennummer 10 077 844				
Ausgabe Fondsanteile		–	–	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		19 631 510	19 631 510	19 631 510
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	120.03	122.03	119.48
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	123.00	125.00	122.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	116.00	118.00	115.00
Schlusskurs	CHF	117.00	125.30	177.00
Steuerwert	CHF	n/a	0.15	0.23
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	138.30	180.20	182.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	114.50	117.90	162.80
Börsenkapitalisierung	CHF	2 296,9 Mio.	2 459,8 Mio.	3 474,8 Mio.
Disagio/Agio		–2,52%	2,68%	48,14%
Vermögensrechnung		30.6.2023	31.12.2022	31.12.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 305,9 Mio.	3 236,4 Mio.	3 045,9 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		n/a	2,78%	2,87%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 870,5 Mio.	2 800,8 Mio.	2 677,9 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	3 335,4 Mio.	3 263,9 Mio.	3 080,0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		28,42%	24,99%	21,58%
– in % der Verkehrswerte		24,68%	21,63%	18,98%
Fremdkapitalquote		29,35%	26,60%	23,85%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		1,67%	1,10%	0,42%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	5,08	2,34	3,34
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 356,4 Mio.	2 395,7 Mio.	2 345,5 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		30.6.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ausschüttung	CHF	n/a	3.40	3.40
Ausschüttungsrendite		n/a	2,71%	1,92%
Ausschüttungsquote		n/a	107,96%	99,00%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,15% ²	5,12%	4,48%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,01% ²	3,94%	3,60%
Anlagerendite		1,17% ²	5,11%	4,63%
Performance		–4,28% ²	–27,74%	6,80%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71,23%	71,63%	73,14%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64%	0,66%	0,63%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,83%	0,72%	0,54%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		41,77	20,49	33,58
Kurs-/Cashflowverhältnis		41,55	39,31	51,88
Erfolgsrechnung		30.6.2023	30.6.2022	30.6.2021
Nettoertrag	CHF	27,6 Mio.	32,3 Mio.	30,9 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,0 Mio.	0,7 Mio.	–0,5 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	57,6 Mio.	57,0 Mio.	53,0 Mio.
Mietzinsausfallrate		3,57%	3,01%	5,22%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	5,11	5,08	5,19
Unterhaltsaufwand	CHF	6,0 Mio.	4,4 Mio.	3,0 Mio.

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

² Berechnung für sechs Monate (1.1.–30.6.2023)

Verwaltung und Organe

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

Informationen über Dritte

Akkreditierte Schätzungsexperten

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

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

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

Delegation weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, als Vermögensverwalterin delegiert.

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

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

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

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

Vermögensrechnung

per 30. Juni 2023

	30.6.2023 Verkehrswert CHF	31.12.2022 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5 322 268	620 118
Grundstücke		
– Wohnbauten	607 479 000	607 420 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 415 805 000	1 415 805 000
– Gemischte Bauten	828 529 000	828 160 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	439 788 000	385 020 000
– Laufende Sanierungen	14 303 000	0
Total Grundstücke	3 305 904 000	3 236 405 000
Sonstige Vermögenswerte	24 181 961	26 842 952
Gesamtfondsvermögen	3 335 408 229	3 263 868 070
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	321 800 000	380 000 000
– Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0	50 000 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	65 385 126	70 393 751
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	387 185 126	500 393 751
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	494 000 000	270 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	494 000 000	270 000 000
Total Verbindlichkeiten	881 185 126	770 393 751
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 454 223 103	2 493 474 319
Geschätzte Liquidationssteuern	97 793 000	97 793 000
Nettofondsvermögen	2 356 430 103	2 395 681 319
Anzahl Anteile im Umlauf	19 631 510	19 631 510
Nettoinventarwert pro Anteil	120.03	122.03
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 14)	0.00	3.40
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	120.03	118.63
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 395 681 319	2 345 511 797
Ausschüttungen	–66 747 134	–66 747 134
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Gesamterfolg	27 495 917	120 065 656
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	–3 149 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 356 430 103	2 395 681 319
Angaben früherer Jahre		
	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.6.2023	2 356 430 103	120.03
31.12.2022	2 395 681 319	122.03
31.12.2021	2 345 511 797	119.48

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 30. Juni 2023)

	1.1.2023 bis 30.6.2023 CHF	1.1.2023 bis 30.6.2023 CHF	1.1.2022 bis 30.6.2022 CHF	1.1.2022 bis 30.6.2022 CHF
Erträge				
Negativzinsen		0		-614
Mietzinseinnahmen		57 622 645		56 981 553
Sonstige Erträge		365 864		125 233
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		57 988 509		57 106 172
Aufwendungen				
Erhaltene Negativzinsen	0		-58 599	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	5 246 884		1 189 145	
Sonstige Passivzinsen	567		21 763	
Baurechtszinsen	733 253		715 350	
Unterhalt und Reparaturen	5 967 631		4 354 447	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	2 276 467		1 841 232	
– Verwaltungsaufwand	336 591		558 883	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	390 390		336 896	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	4 862 789		5 458 589	
– Abgaben	23 250		6 833	
Schätzungs- und Prüfaufwand	76 092		91 546	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	7 996 477		7 545 918	
– die Depotbank	239 568		234 551	
– den Market Maker	119 784		117 276	
– die Immobilienverwaltungen	2 082 174		2 361 296	
Kosten für Rechenschaftsbericht	9 738		1 773	
Aufsichtsabgaben	1 750		2 125	
Sonstige Aufwendungen	-14 613		30	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	30 348 792	30 348 792	24 779 054	24 779 054
Nettoertrag		27 639 717		32 327 118
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		705 115
Realisierter Erfolg		27 639 717		33 032 233
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-143 800		512 400
Gesamterfolg		27 495 917		33 544 633

Anhang

per 30. Juni 2023

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 hatten die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zur Fusion unterzeichnet. Am 12. Juni 2023 ist die Credit Suisse Group AG in die UBS Group AG übergegangen. Damit wurde die Akquisition der Credit Suisse durch die UBS formell abgeschlossen. Der Fonds bezieht verschiedene Dienstleistungen und unterhält Bankbeziehungen mit konsolidierten Tochtergesellschaften der Credit Suisse AG. Diese Beziehungen und Dienstleister können in Zukunft ändern.

		30.6.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	27,2 Mio.	27,2 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	2 151,0 Mio.	1 959,2 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen

	30.6.2023	31.12.2022
Mietzinsausfallrate	3,57%	3,76%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	24,68%	21,63%
Ausschüttungsrendite	n/a	2,71%
Ausschüttungsquote	n/a	107,96%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,23%	71,63%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0,64%	0,66%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)	0,83%	0,72%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,15%	5,12%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,01%	3,94%
Disagio/Agio	-2,52%	2,68%
Performance	-4,28%	-27,74%
Anlagerendite	1,17%	5,11%

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	30.6.2023		31.12.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,49%	1,00%	0,49%	1,00%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1,50%	2,00%	1,50%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,61%	5,00%	4,06%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Vergütungen an die Depotbank				
– Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
c) Vergütungen an den Market Maker				
– Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%

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

		30.6.2023	31.12.2022
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	142,6 Mio.	197,6 Mio.

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

		30.6.2023	31.12.2022
1 bis 5 Jahre	CHF	72,0 Mio.	80,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	422,0 Mio.	190,0 Mio.

Anlagen

		30.6.2023	31.12.2022
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	CHF	n/a	n/a
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. b	CHF	n/a	n/a
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c			
Details siehe dazu «Inventar der Liegenschaften» ab Seite 14	CHF	3 305,9 Mio.	3 236,4 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 10	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	3 305,9 Mio.	3 236,4 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property keine weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 30.6.2023)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.1.–30.6.2023)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.6.2023)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	05.06.2023	05.07.2023	100 000 000	1,880%
Festvorschuss	23.06.2023	05.07.2023	10 700 000	2,290%
Festvorschuss	30.06.2023	14.07.2023	2 200 000	2,130%
Festvorschuss	05.06.2023	04.08.2023	20 900 000	2,080%
Festvorschuss	05.06.2023	04.08.2023	50 000 000	2,090%
Festvorschuss	30.06.2023	30.09.2023	110 000 000	2,120%
Festhypothek	10.03.2014	09.03.2024	10 000 000	1,935%
Festhypothek	10.06.2016	31.05.2024	18 000 000	0,610%
Festhypothek	31.03.2015	31.03.2025	10 000 000	1,330%
Festhypothek	10.06.2016	31.05.2025	14 000 000	0,630%
Festhypothek	31.03.2017	31.03.2026	10 000 000	0,870%
Festhypothek	10.06.2016	31.05.2026	8 000 000	0,650%
Festhypothek	13.03.2019	12.03.2027	10 000 000	0,410%
Festhypothek	15.03.2023	15.03.2028	20 000 000	2,310%
Festhypothek	15.07.2021	14.07.2028	20 000 000	0,330%
Festhypothek	31.08.2018	30.08.2028	10 000 000	0,850%
Festhypothek	15.09.2020	14.09.2028	20 000 000	0,390%
Festhypothek	15.01.2019	14.01.2029	10 000 000	0,760%
Festhypothek	13.03.2019	12.03.2029	20 000 000	0,590%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2029	20 000 000	2,210%
Festhypothek	15.03.2023	15.03.2030	10 000 000	2,380%
Festhypothek	31.05.2020	31.05.2030	10 000 000	0,530%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2030	20 000 000	0,460%
Festhypothek	15.09.2020	15.09.2030	20 000 000	0,440%
Festhypothek	05.06.2023	05.06.2031	15 000 000	2,250%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2031	40 000 000	0,520%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2032	20 000 000	2,290%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2032	20 000 000	0,610%
Festhypothek	15.03.2023	15.03.2033	10 000 000	2,480%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2033	20 000 000	2,320%
Festhypothek	01.06.2023	31.05.2033	12 000 000	2,440%
Festhypothek	05.06.2023	05.06.2034	15 000 000	2,360%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2035	20 000 000	2,370%
Festhypothek	30.03.2023	31.03.2036	20 000 000	2,430%
Festhypothek	05.06.2023	05.06.2036	15 000 000	2,400%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2037	20 000 000	2,440%
Festhypothek	05.06.2023	05.06.2037	15 000 000	2,420%
Festhypothek	30.03.2023	30.03.2038	20 000 000	2,440%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			815 800 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.1.–30.6.2023)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	190 000 000	1,170%
Festvorschuss	11.01.2023	13.01.2023	73 000 000	1,280%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	282 000 000	1,290%
Festhypothek	10.03.2014	09.03.2023	10 000 000	1,810%
Festvorschuss	15.02.2023	15.03.2023	282 000 000	1,280%
Festvorschuss	14.03.2023	15.03.2023	3 200 000	1,650%
Festvorschuss	30.12.2022	30.03.2023	90 000 000	2,100%
Festvorschuss	09.03.2023	30.03.2023	10 000 000	1,470%
Festvorschuss	14.03.2023	30.03.2023	60 000 000	1,510%
Festvorschuss	15.03.2023	30.03.2023	242 000 000	1,460%
Festhypothek	28.03.2013	31.03.2023	10 000 000	1,715%
Festvorschuss	30.03.2023	28.04.2023	60 000 000	1,820%
Festvorschuss	30.03.2023	28.04.2023	142 000 000	1,750%
Festvorschuss	28.04.2023	15.05.2023	53 300 000	1,850%
Festvorschuss	28.04.2023	25.05.2023	50 000 000	1,820%
Festhypothek	10.06.2016	31.05.2023	10 000 000	0,590%
Festvorschuss	31.05.2023	01.06.2023	10 000 000	2,440%
Festvorschuss	28.04.2023	05.06.2023	130 000 000	1,770%
Festvorschuss	15.05.2023	05.06.2023	51 500 000	1,870%
Festvorschuss	25.05.2023	05.06.2023	52 400 000	1,870%
Festvorschuss	05.06.2023	15.06.2023	1 500 000	1,990%
Festvorschuss	09.06.2023	15.06.2023	4 100 000	2,160%
Festvorschuss	15.06.2023	23.06.2023	5 700 000	2,220%
Festvorschuss	30.03.2023	30.06.2023	100 000 000	1,870%
Festvorschuss	31.03.2023	30.06.2023	10 000 000	1,870%

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

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

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 30.6.2023)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.1.–30.6.2023)

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

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

Verzinsliche Darlehen und Kredite

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

Laufende Kredite (per 30.6.2023)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Kredite (1.1.–30.6.2023)

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

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2023 (Stand per 30. Juni 2023)

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

Verkäufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Keine			

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Cilag GmbH International	Zug	5,56%

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Januar 2023	19 631 510 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 30. Juni 2023	19 631 510 Anteile

Inventar der Liegenschaften

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

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

* Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen.

¹ Nicht annualisiert

² Miteigentum ^{98/1.000} = 4 115 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)

³ Miteigentum im Baurecht, zu je 50% dem Credit Suisse Real Estate Fund Green Property und der Siat Immobilien AG, Zug, (total Grundstücksfläche = 22 585 m²)

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

- DGNB/SGNI New Construction Platin
- LEED Building Design + Construction Platinum
- SNBS 2.0 Gold

Ort, Adresse	Energie- und Gebäudelabel	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum	Eigentums-verhältnis	Gestehungs-kosten in CHF	Verkehrs-wert in CHF	Soll-Mietertrag ¹ in CHF	Bruttoerträge (Nettomietvertrag) ¹				Gewerbe																					
												Wohnungen					Läden					Büros, Praxis-räume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lager-räume		Übrige kommer-zielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP							
												1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	%					
Wohnbauten																																					
Bremgarten, Reusswinkelweg 10, 12, 14, «Reusswinkel»	●●	3	95	3 078	4 473	2013	16.08.2011	Alleineigentum	14 166 000	20 950 000	373 971	11 270	3,01	362 701	–	9	13	11	–	33	2 934	95,32	55	–	–	–	–	–	–	7	144	7	144	4,68			
Bülach, Gussstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, «Langenhof»	●●	3	216	10 775	5 232	2019	22.05.2017	Alleineigentum	70 056 000	82 650 000	1 407 828	29 990	2,13	1 377 838	–	6	53	46	8	113	10 775	100,00	102	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–			
Bülach, Gussstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, «Lindihof»	●●	4	248	11 470	5 532	2019	22.05.2017	Alleineigentum	76 215 000	91 180 000	1 532 526	3 200	0,21	1 529 326	1	18	67	39	3	128	11 367	99,10	118	–	–	–	–	–	–	2	103	2	103	0,90			
Givisiez, Route des Taconnets 2, 4, 6, 8, 10, 12, «Les Taconnets»	●	3	149	4 696	7 700	2007	01.06.2006	Alleineigentum	15 816 000	24 360 000	500 314	1 583	0,32	498 731	–	24	16	16	–	56	4 542	96,72	85	–	–	–	–	–	–	8	154	8	154	3,28			
Kreuzlingen*, Schlossweg 2, 4, 6, 8, 10, «Schlossblick»	●	5	154	5 757	8 675	2009	12.07.2007	Alleineigentum	22 572 000	35 405 000	613 684	3 993	0,65	609 691	–	7	25	20	5	57	5 624	97,69	85	–	–	–	–	–	12	133	12	133	2,31				
Liestal, Heidenlochstrasse 98a, b, c, d, e, f, g, h, i, k, «Grammet»	●	1	267	9 464	10 467	2020	15.01.2018	Alleineigentum	61 580 400	72 160 000	1 184 610	79 820	6,74	1 104 790	8	20	47	32	–	107	9 364	98,94	155	–	–	–	–	–	–	5	100	5	100	1,06			
Märstetten, Hintere Gillstrasse 7, 7a	●●	2	71	1 966	2 971	2017	01.09.2018	Alleineigentum	10 358 300	10 940 000	195 421	9 923	5,08	185 498	–	5	3	9	1	18	1 830	93,08	48	–	–	–	–	–	–	5	136	5	136	6,92			
Martigny, Rue du Prailon 12, 14, 16, 18, 20, «Le Clos des Vergers»	●●	5	263	6 378	8 748	2020	05.04.2018	Alleineigentum	38 612 600	39 590 000	776 220	24 573	3,17	751 647	–	60	33	7	–	100	6 378	100,00	163	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Niederglatt*, In der Sagi 1, 3, 5, 7, «2o-Niederglatt»	●	4	122	4 456	6 416	2006	31.01.2005	Alleineigentum	17 389 000	28 060 000	479 670	–	–	479 670	–	8	–	32	–	40	4 312	96,77	71	–	–	–	–	–	–	11	144	11	144	3,23			
Schlieren*, Goldschläglplatz 1, 2, «amRietpark»	●●●	1	168	7 672	4 156	2013	25.08.2010	Alleineigentum	44 366 000	62 514 000	1 145 201	1 120	0,10	1 144 081	–	19	42	22	–	83	7 103	92,58	81	–	–	–	–	–	–	2	95	4	569	7,42			
Weinfelden, Gontershofenstrasse 10, 12, 14 / Leuenweg 10, «Burgwies»	●	4	107	3 806	5 942	2009	16.07.2007	Alleineigentum	14 145 000	19 820 000	353 424	11 390	3,22	342 034	–	–	8	16	8	32	3 640	95,64	64	–	–	–	–	–	–	11	166	11	166	4,36			
Wil*, St. Gallerstrasse 13, 13a, 15, 17, 17a, 17b, 17c	●●	3	144	5 090	8 203	2014	04.10.2012	Alleineigentum im Baurecht	19 983 000	25 210 000	585 827	29 839	5,09	555 988	–	26	18	12	–	56	4 863	95,54	85	–	–	–	–	–	3	227	3	227	4,46				
Wil, St. Gallerstrasse 33, 33a, 35, 35a, 35b, 35c, 37, 37a	●●	3	168	6 403	9 802	2017	02.06.2015	Alleineigentum im Baurecht	24 921 000	34 550 000	736 062	14 736	2,00	721 326	–	31	28	14	–	73	6 403	100,00	94	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–			
Winterthur, Else-Züblin-Strasse 83 / Sulzerallee 53, 55, 57, «ROY»	●●	1	116	6 183	2 850	2016	25.04.2013	Alleineigentum	33 693 000	44 360 000	793 790	150	0,02	793 640	1	19	10	29	5	64	6 183	100,00	52	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Zürich, Regensdorfstrasse 72	●●	1	26	882	1 062	2017/2018	01.01.2019	Alleineigentum	13 254 900	15 950 000	209 652	1 350	0,64	208 302	–	6	7	–	–	13	868	98,41	12	–	–	–	–	–	1	14	1	14	1,59				
Total Wohnbauten		43	2 314	88 076	92 229				477 128 200	607 699 000	10 888 200	222 937	2,05	10 665 263	10	258	370	305	30	973	86 186	97,85	1 270														
davon im Stockwerkeigentum									44 904 000	59 760 000	1 321 889	44 575	3,37	1 277 314																							
Kommerziell genutzte Liegenschaften																																					
Basel, Hammerstrasse 46	●	1	197	3 780	1 653	2008	30.05.2007	Alleineigentum	19 864 000	28 820 000	603 815	–	–	603 815	154	–	–	–	–	154	–	–	40	–	–	–	–	1	3 780	–	–	3	3 780	100,00			
Basel, Riehening 182, «Erlenmatt»	●●	1	57	10 718	1 767	2016	03.10.2016	Alleineigentum im Baurecht	49 581 000	58 970 000	1 375 149	–	–	1 375 149	–	–	–	–	–	–	–	–	46	–	–	–	–	–	–	–	11	10 718	100,00				
Bern*, Untermattweg 8	●	1	176	18 978	6 652	1968	17.12.2021	Alleineigentum	44 318 200	44 209 000	600 000	–	–	600 000	–	–	–	–	–	–	–	–	148	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Bern*, Wankdorfallée 3, 5, «twistagain»	●●●●	1	140	19 171	4 924	2016	01.01.2014	Alleineigentum im Baurecht	85 101 000	95 008 000	2 583 122	450	0,02	2 582 672	–	–	–	–	–	–	–	–	116	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Bülach, Schaffhauserstrasse 106, 108, 110, «Im Guss»	●●	1	112	5 805	13 355	2019	22.05.2017	Alleineigentum	27 900 600	25 820 000	575 478	2 169	0,38	573 309	–	–	–	–	–	–	–	–	50	1	1 694	43	1 719	1	248	6	487	11	1 657	62	5 805	100,00	
Etoy, Route Suisse 24, 26, «La Plantay»	●	2	383	12 474	26 341	2009	13.11.2007	Alleineigentum	45 264 000	41 000 000	1 204 619	–	–	1 204 619	–	–	–	–	–	–	–	–	366	6	8 861	4	829	–	–	5	2 598	2	186	17	12 474	100,00	
Eysins, Route de Crassier 15, «Business Park Terre Bonne A2»	●●	1	150	7 823	4 824	2012	01.05.2012	Alleineigentum	53 875 000	39 500 000	1 362 554	499 274	36,64	863 280	–	–	–	–	–	–	–	–	140	–	–	–	–	–	–	2	257	2	228	10	7 823	100,00	
Genf*, Rue Ferdinand Hodler 23	●●	1	22	3 034	459	1961/2007	01.07.2009	Alleineigentum	41 657 000	41 854 000	886 391	304 604	34,36	581 787	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	276	9	2 569	–	–	7	189	4	–	22	3 034	100,00
Luzern*, Inseliquai 12, 12a, 12b, «Lakefront Center»	●	1	181	22 118	6 028	2006	05.10.2004	Alleineigentum	102 829 000	111 761 000	2 884 055	179 528	6,22	2 704 527	–	2	17	4	–	23	2 408	10,89	121	2	113	11	5 077	11	13 551	2	274	11	695	37	19 710	89,11	
Luzern, Werftstrasse 4, 4a / Rösslimattstrasse 4, «Citybay»	●●	1	78	8 329	2 578	2011	02.02.2009	Alleineigentum	39 379 700	58 230 000	1 224 426	3 140	0,26	1 221 286	–	–	4	4	1	9	1 278	15,34	53	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Männedorf*, Seestrasse 53, 55, 57, 59, 61, 65, 67, «Seestern»	●●	7	153	8 139	8 190	2013	08.04.2011	Alleineigentum im Baurecht	49 957 400	60 177 000	1 247 263	27 800	2,23	1 219 463	2	2	11	15	2	32	3 183	39,11	107	2	2 021	3	512	–	–	2	209	7	2 214	14	4 956	60,89	
Pratteln*, Hardstrasse 55, 59, 61, «aquabasilea»	●	3	923	17 234	27 604	2010	22.12.2006	Alleineigentum	104 759 900	72 669 000	2 324 100	25 600	1,10	2 298 500	175	–	–	–	–	175	–	–	–	709	5	2 573	17	5 325	3	7 964	8	1 372	6	–	39	17 234	100,00
Schlieren, Goldschläglstrasse 16	●	1	10	580	464	1964	29.07.2022	Alleineigentum	7 119 800	7 203 000	89 835	–	–	89 835	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
St. Gallen*, Geltenwilenstrasse 16, 18	●●	1	134	8 595	2 424	2007	01.03.2006	Alleineigentum	41 506 700	42 346 000	1 070 978	58 460	5,46	1 012 518	–	–																					

Erläuterungen

zum ungeprüften Halbjahresbericht per 30. Juni 2023

**Erläuterung 1:
Verkaufs-
restriktionen
USA**

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

**Erläuterung 2:
Steuerliche
Behandlung in
Deutschland**

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

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

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

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

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

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

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

Allgemeiner Hinweis

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

**Erläuterung 3:
Offenlegung
von
Leerständen**

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

Erläuterung 4: Änderungen des Fondsver- trages per 22. März 2023

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

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

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

Änderungen des Fondsvertrags

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

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel und die Anlagepolitik des Immobilienfonds wird dahingehend präzisiert, dass der Vermögensverwalter bei der laufenden Messung des Energieverbrauchs und Treibhausgasausstosses der Bestandsimmobilien die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet. Im Umfang von höchstens 45% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.

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

«Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios werden **Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss** der Bestandsimmobilien laufend gemessen, **wobei der Vermögensverwalter die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet**. Im Umfang von höchstens 45% **der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds** können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

2. Formelle Änderungen und Aktualisierungen

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

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

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



Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231 / SYSU 13
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08
Fax 044 337 20 82
am.credit-suisse.com/realestatefunds