

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

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

Rapport semestriel non révisé
au 30 Juin 2023

Contenu

3	L'essentiel en bref	12	Prêts et crédits portant intérêt
4	Administration et organes	13	Achats et ventes d'immeubles Revenu locatif par locataire supérieur à 5% Transactions avec des personnes proches Parts en circulation
5	Informations concernant les tiers	14	Liste des immeubles Données générales sur les immeubles Chiffres relatifs aux immeubles Structure des immeubles locatifs Structure des immeubles à usage professionnel
6	Compte de fortune	17	Notes concernant le rapport semestriel non révisé
7	Compte de résultats		
8	Annexe		
10	Autres placements		
11	Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		

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		30.6.2023	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	120.03	122.03	119.48
Prix d'émission par part	CHF	123.00	125.00	122.00
Prix de rachat par part	CHF	116.00	118.00	115.00
Cours de clôture	CHF	117.00	125.30	177.00
Valeur fiscale	CHF	n/d	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	114.50	117.90	162.80
Capitalisation boursière	CHF	2 296,9 mio.	2 459,8 mio.	3 474,8 mio.
Disagio/Agio		–2,52%	2,68%	48,14%
Compte de fortune		30.6.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valeurs vénales des immeubles	CHF	3 305,9 mio.	3 236,4 mio.	3 045,9 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		n/d	2,78%	2,87%
Prix de revient des immeubles	CHF	2 870,5 mio.	2 800,8 mio.	2 677,9 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	3 335,4 mio.	3 263,9 mio.	3 080,0 mio.
Coefficient d'endettement: ¹				
– en % des frais d'investissement		28,42%	24,99%	21,58%
– en % des valeurs vénales		24,68%	21,63%	18,98%
Quote-part des fonds étrangers		29,35%	26,60%	23,85%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		1,67%	1,10%	0,42%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	5,08	2,34	3,34
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	2 356,4 mio.	2 395,7 mio.	2 345,5 mio.
Indications sur le rendement et la performance		30.6.2023	31.12.2022	31.12.2021
Distribution	CHF	n/d	3.40	3.40
Rendement sur distribution		n/d	2,71%	1,92%
Quote-part de distribution		n/d	107,96%	99,00%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,15% ²	5,12%	4,48%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,01% ²	3,94%	3,60%
Rendement de placement		1,17% ²	5,11%	4,63%
Performance		–4,28% ²	–27,74%	6,80%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		71,23%	71,63%	73,14%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,64%	0,66%	0,63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		0,83%	0,72%	0,54%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		41,77	20,49	33,58
Rapport cours/cash-flow		41,55	39,31	51,88
Compte de résultats		30.6.2023	30.6.2022	30.6.2021
Résultat net	CHF	27,6 mio.	32,3 mio.	30,9 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	0,0 mio.	0,7 mio.	–0,5 mio.
Loyers encaissés	CHF	57,6 mio.	57,0 mio.	53,0 mio.
Taux des pertes sur loyers		3,57%	3,01%	5,22%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	5,11	5,08	5,19
Frais d'entretien	CHF	6,0 mio.	4,4 mio.	3,0 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)

² Calcul pour six mois (1.1.–30.6.2023)

Administration et organes

Direction du fonds	Credit Suisse Funds AG, Zurich
Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none">■ Andreas Binder (depuis le 1.11.2022 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: managing Director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; 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 d'administration d'AXA Pension Solutions SA, Winterthour; membre du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2e 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: managing Director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich■ Thomas Vonaesch, membre Principales activités en dehors de la direction du fonds: président du Conseil d'administration de Helvetia Asset Management AG, Bâle
Direction	<ul style="list-style-type: none">■ 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, Legal 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■ Hans Christoph Nickl, membre, COO 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, Compliance 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 suivantes de Credit Suisse Group SA (jusqu'au 12.6.2023) et d'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 déléguées à ces sociétés.

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

Compte de fortune

au 30 juin 2023

	30.6.2023 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	5 322 268	620 118
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	607 479 000	607 420 000
– Immeubles à usage commercial	1 415 805 000	1 415 805 000
– Immeubles à usage mixte	828 529 000	828 160 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	439 788 000	385 020 000
– Assainissements courants	14 303 000	0
Total immeubles	3 305 904 000	3 236 405 000
Autres actifs	24 181 961	26 842 952
Fortune totale du fonds	3 335 408 229	3 263 868 070
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	321 800 000	380 000 000
– Prêts et crédits à court terme portant intérêt	0	50 000 000
– Autres engagements à court terme	65 385 126	70 393 751
Total des engagements à court terme	387 185 126	500 393 751
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	494 000 000	270 000 000
Total des engagements à long terme	494 000 000	270 000 000
Total engagements	881 185 126	770 393 751
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 454 223 103	2 493 474 319
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	97 793 000	97 793 000
Fortune nette du fonds	2 356 430 103	2 395 681 319
Nombre de parts en circulation	19 631 510	19 631 510
Valeur nette d'inventaire par part	120.03	122.03
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 14)	0.00	3.40
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	120.03	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	27 495 917	120 065 656
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	–3 149 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	2 356 430 103	2 395 681 319

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
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

Compte de résultats

(arrêté au 30 juin 2023)

	1.1.2023 jusqu'au 30.6.2023 CHF	1.1.2023 jusqu'au 30.6.2023 CHF	1.1.2022 jusqu'au 30.6.2022 CHF	1.1.2022 jusqu'au 30.6.2022 CHF
Produits				
Intérêts négatifs		0		-614
Loyers encaissés		57 622 645		56 981 553
Autres revenus		365 864		125 233
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
Total des revenus		57 988 509		57 106 172
Charges				
Intérêts négatifs perçus	0		-58 599	
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	5 246 884		1 189 145	
Autres intérêts passifs	567		21 763	
Rentes de droits de superficie payées	733 253		715 350	
Entretien et réparations	5 967 631		4 354 447	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	2 276 467		1 841 232	
– Frais d'administration	336 591		558 883	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	390 390		336 896	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	4 862 789		5 458 589	
– Taxes	23 250		6 833	
Frais d'estimation et frais d'audit	76 092		91 546	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	7 996 477		7 545 918	
– à la banque dépositaire	239 568		234 551	
– au market maker	119 784		117 276	
– au gestionnaire de biens immobiliers	2 082 174		2 361 296	
Frais relatifs au rapport de gestion	9 738		1 773	
Emoluments de surveillance	1 750		2 125	
Autres charges	-14 613		30	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	30 348 792	30 348 792	24 779 054	24 779 054
Résultat net		27 639 717		32 327 118
Gains et pertes en capitaux réalisés		0		705 115
Résultat réalisé		27 639 717		33 032 233
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-143 800		512 400
Résultat total		27 495 917		33 544 633

Annexe

au 30 juin 2023

Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Credit Suisse Group SA et UBS Group SA avaient signé un accord de fusion le 19 mars 2023. Credit Suisse Group SA est passée chez UBS Group SA le 12 juin 2023. L'acquisition de Credit Suisse par UBS a ainsi été finalisée sur le plan formel. Le fonds a recours à différents services et entretient des relations bancaires avec des filiales consolidées de Credit Suisse SA. Ces relations et prestataires peuvent changer à l'avenir.

		30.6.2023	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	27,2 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	2 151,0 mio.	1 959,2 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		aucun	aucun

Chiffres-clés		30.6.2023	31.12.2022
Taux des pertes sur loyers		3,57%	3,76%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales		24,68%	21,63%
Rendement sur distribution		n/d	2,71%
Quote-part de distribution		n/d	107,96%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		71,23%	71,63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,64%	0,66%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		0,83%	0,72%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,15%	5,12%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,01%	3,94%
Disagio/Agio		-2,52%	2,68%
Performance		-4,28%	-27,74%
Rendement de placement		1,17%	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	30.6.2023		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)	3,61%	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%	0,01%	0,01%	0,01%

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

		30.6.2023	31.12.2022
Achats d'immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	142,6 mio.	197,6 mio.

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

		30.6.2023	31.12.2022
De 1 à 5 ans	CHF	72,0 mio.	80,0 mio.
> 5 ans	CHF	422,0 mio.	190,0 mio.

Placements

		30.6.2023	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 14 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	3 305,9 mio.	3 236,4 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 10 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Total placements	CHF	3 305,9 mio.	3 236,4 mio.

Remarque générale

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

Autres placements

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

Transactions en cours entre placements collectifs (au 30.6.2023)

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

Transactions effectuées entre placements collectifs (1.1.–30.6.2023)

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 (au 30.6.2023)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
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	05.06.2023	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	30.06.2023	30.09.2023	110 000 000	2,120%
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	13.03.2019	12.03.2027	10 000 000	0,410%
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	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	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			815 800 000	

Hypothèques échues et avances à terme fixe (1.1.–30.6.2023)

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%

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

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

Transactions en cours entre placements collectifs (au 30.6.2023)

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

Transactions effectuées entre placements collectifs (1.1.–30.6.2023)

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%

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

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property a reçu les crédits non garantis suivants.

Crédits en cours (au 30.6.2023)

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

Crédits échus (1.1.–30.6.2023)

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 (situation au 30 juin 2023)

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

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

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire	Situation géographique de l'immeuble	Part en % de revenus locatifs
Cilag Sàrl International	Zoug	5,56%

Transactions avec des personnes proches

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

Parts en circulation

Situation au 1^{er} janvier 2023	19 631 510 parts
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
Situation au 30 juin 2023	19 631 510 parts

Notes

Concernant le rapport semestriel non révisé au 30 juin 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 ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues, ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.

Note 2: Traitement fiscal en Allemagne

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

Les revenus des fonds d'investissement (revenus d'investissement) sont imposables depuis le 1^{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.

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

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

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

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

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

Remarques générales

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

Note 3: Publication des surfaces vacantes

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

Note 4: 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 45% 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 CO₂e/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 45% **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.



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

Tél. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

credit-suisse.com/realestatefunds