

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Geprüfter Jahresbericht
31. Dezember 2022

Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	23	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten
4	Verwaltung und Organe	24	Verzinsliche Darlehen und Kredite
5	Informationen über Dritte	25	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden
6	Tätigkeitsbericht	26	Liegenschafts-/Immobilienstruktur
11	Nachhaltigkeitsbericht	27	Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften
16	Kursentwicklung Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomiettertrag	28	Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
17	Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung Inventarwerte Gesamtausschüttung	31	Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht
18	Vermögensrechnung	34	Bewertungsbericht
19	Erfolgsrechnung	36	Bericht der Prüfgesellschaft
20	Anhang		
22	Weitere Anlagen		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
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	122.03	119.48	117.57
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	125.00	122.00	121.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	118.00	115.00	114.00
Schlusskurs	CHF	125.30	177.00	169.00
Steuerwert	CHF	0.15	0.23	0.07
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	180.20	182.00	176.40
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	117.90	162.80	132.30
Börsenkapitalisierung	CHF	2 459,8 Mio.	3 474,8 Mio.	3 317,7 Mio.
Agio		2,68%	48,14%	43,74%
Vermögensrechnung		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 236,4 Mio.	3 045,9 Mio.	2 806,3 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		2,78%	2,87%	3,03%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 800,8 Mio.	2 677,9 Mio.	2 482,4 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	3 263,9 Mio.	3 080,0 Mio.	2 840,1 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		24,99%	21,58%	15,09%
– in % der Verkehrswerte		21,63%	18,98%	13,35%
Fremdkapitalquote		26,60%	23,85%	18,73%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		1,10%	0,42%	0,60%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	2,34	3,34	3,36
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 395,7 Mio.	2 345,5 Mio.	2 308,1 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ausschüttung	CHF	3.40	3.40	3.40
Ausschüttungsrendite		2,71%	1,92%	2,01%
Ausschüttungsquote		107,96%	99,00%	98,41%
Eigenkapitalrendite (ROE)		5,12%	4,48%	4,72%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3,94%	3,60%	3,92%
Anlagerendite		5,11%	4,63%	4,95%
Performance		–27,74%	6,80%	12,93%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71,63%	73,14%	74,99%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,66%	0,63%	0,64%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,72%	0,54%	0,59%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		20,49	33,58	30,95
Kurs-/Cashflowverhältnis		39,31	51,88	52,38
Erfolgsrechnung		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Nettoertrag	CHF	65,0 Mio.	66,8 Mio.	65,5 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,8 Mio.	–0,4 Mio.	–4,5 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	112,7 Mio.	109,2 Mio.	107,8 Mio.
Mietzinsausfallrate		3,76%	4,36%	5,68%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	5,26	5,14	5,49
Unterhaltsaufwand	CHF	8,1 Mio.	6,0 Mio.	6,5 Mio.

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

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ Patrick Tschumper, (seit 1.9.2022), ad interim Präsident Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg■ Luca Diener, Vizepräsident Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich■ Andreas Binder, (seit 1.11.2022), Mitglied 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■ 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■ Thomas Vonaesch, (seit 1.1.2022), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel■ Dr. Thomas Schmuckli, (bis 13.4.2022), Präsident Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg; Präsident des Verwaltungsrates der Bossard Holding AG, Zug; Präsident des Verwaltungsrates der Patria Genossenschaft, Basel; Mitglied des Verwaltungsrates der Hans Oetiker Holding AG, Horgen; Vizepräsident des Verwaltungsrates der Helvetia Holding AG, St. Gallen, und Mitglied des Verwaltungsrates von Tochtergesellschaften von dieser■ Patrik Marti, (bis 13.4.2022 Mitglied und bis 31.8.2022 Präsident), Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich■ Raymond Rüttimann, (bis 31.8.2022), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrates der Interswiss Immobilien AG, Zug; Präsident des Verwaltungsrates der Siat Immobilien AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrates der Shoppi Tivoli Management AG, Spreitenbach; Vorstandsmitglied des VIS Verband Immobilien Schweiz, Bern; Mitglied des Verwaltungsrates der Société Internationale de Placements SA in Liquidation, Basel■ Christian Schärer, (bis 2.11.2022), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxemburg
Geschäftsleitung	<ul style="list-style-type: none">■ Thomas Schärer, CEO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Christian Bieri (seit 1.1.2022), 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 (seit 1.7.2022), Mitglied, Performance & Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Gilbert Eyb, Mitglied, Legal Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Naftali Halonbrenner (seit 1.9.2022), Mitglied, Fund Administration Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Hans Christoph Nickl, Mitglied, COO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Emil Stark (seit 1.9.2022), Mitglied, Fund Solutions AM Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Ralph Warth (seit 1.9.2022), Mitglied, Fund Solutions PLF Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Michael Dinkel (bis 31.8.2022), Mitglied, Fund Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Thomas Federer (bis 31.3.2022), Mitglied, Performance & Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Marcel Rüttimann (seit 1.4.2022 und bis 30.6.2022 ad interim), Mitglied, Performance & Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Patrick Tschumper (bis 31.8.2022), stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Informationen über Dritte

Akkreditierte Schätzungs- Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als Schätzungsexperte
experten 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 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.

Tätigkeitsbericht

vom 1. Januar bis
31. Dezember 2022

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlegerkreis, Besonderheiten

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

Wirtschafts- entwicklung

Die Schweizer Wirtschaft entwickelt sich weiterhin robust und wuchs im 3. Quartal 2022 real um 0,5% gegenüber dem Vorjahresquartal. Besonders die Binnenwirtschaft stützte das Wachstum durch höhere private Konsumausgaben. Zuletzt haben sich die Erwartungen für die weitere Konjunkturerwicklung eingetrübt. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) rechnete weiterhin mit einem Wirtschaftswachstum von 2,0% im Jahr 2022, senkte aber die Prognose für 2023 auf 1,0%.

Es wird eine konjunkturelle Abkühlung erwartet, weil die Weltwirtschaft durch die global hohe Teuerung und eine straffere Geldpolitik gebremst wird. Die tiefere internationale Nachfrage dürfte sich verstärkt negativ auf die Schweizer Exportwirtschaft auswirken. Zusätzlich belasten die hohen Energiepreise die Wirtschaftsaktivitäten und die Energielage in Europa bleibt mit hohen Risiken verbunden. Auch der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden Unsicherheiten können den Konjunkturverlauf beeinträchtigen.

Das schwächere Wirtschaftswachstum und die globalen Unsicherheiten dürften die Dynamik des florierenden Arbeitsmarktes allmählich etwas dämpfen. Das SECO verzeichnete weiterhin einen starken Anstieg der Beschäftigung und eine Arbeitslosenquote von 2,0% im November 2022. Von diesem historisch tiefen Niveau dürfte die Arbeitslosigkeit im 2023 leicht steigen und im Mittel 2,3% erreichen.

Die Inflation ist seit dem Sommer 2022 zwar leicht rückläufig, doch sie liegt mit 3,0% im November immer noch über dem Zielwert der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Aus diesem Grund straffte die SNB die Geldpolitik ein weiteres Mal und erhöhte am 16. Dezember 2022 den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte auf 1,0%. Die Teuerung in der Schweiz wird erheblich durch die global steigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise getrieben. Auch mittelfristig dürfte die Inflation erhöht bleiben, da sich der inflationäre Druck aus dem Ausland verstärkt und die Teuerung weitere Güterkategorien erfasst hat. Die SNB erwartete für das gesamte Jahr 2022 eine Inflation von 2,9% und im darauffolgenden Jahr 2,4%.

Die erhöhte Inflation und die steigenden Leitzinse schlagen sich auch in den Renditen für 10-jährige Bundesobligationen und in den Hypothekenzinsen nieder.

Baumarkt

Der Baumarkt bleibt trotz des turbulenten Umfeldes relativ stabil. Die Hochbauinvestitionen dürften im Jahr 2022 nominal um 7,0% im Bereich Neubau beziehungsweise 8,0% im Umbau wachsen. Wird jedoch die Baupreisteuerung von geschätzten 8,0% in Abzug gebracht, zeigt sich, dass die realen Investitionen im Hochbau stagnieren. Im 2023 dürften sich die Neubauinvestitionen abschwächen

(+2,7%) und real negativ entwickeln, während der Umbau wächst (+8,3%). Der Mangel an Bauland, die stark gestiegenen Baupreise, Lieferengpässe und Kapazitätsprobleme sowie das unsichere konjunkturelle Umfeld belasten die Investitionen. Dennoch ist die Auslastung im Baumarkt hoch und der mittelfristige Ausblick bleibt dank dem starken Haushaltswachstum intakt.

Wohnungs- markt

In der Schweiz herrscht Wohnungsmangel. Das verfügbare Angebot an Wohneinheiten hat sich jüngst stark reduziert. Die Knappheit zeigt sich in der Angebotsziffer, welche im 3. Quartal 2022 auf noch 5,3% sank, sowie in den Leerstandszahlen, welche innerhalb der letzten zwei Jahre um mehr als 22% gesunken sind. Besonders in den Kantonen Zürich, Genf und Luzern dürften Umzugswillige Mühe haben, eine freie Mietwohnung zu finden. Die Ursache liegt einerseits in der Neubautätigkeit, welche auch angesichts der hohen Baupreise unterdurchschnittlich ausfällt. Während das Angebot sinkt, ist andererseits die Wohnungsnachfrage derzeit sehr gross. Insbesondere aufgrund der starken Zuwanderung wächst die Bevölkerung in der Schweiz spürbar, weshalb mehr Wohneinheiten benötigt werden.

Durch die Knappheit des Wohnraums dürften die Nettomieten im 2023 steigen. Wüest Partner erwartet ein schweizweiter Mietpreisanstieg von 1,1%. Der Anstieg bei den Angebotsmieten ist neben der Wohnungsknappheit auf einen weiteren Grund zurückzuführen. Die Qualitäten der angebotenen Wohnungen hinsichtlich Standort, Zustand und Ausbaustandard haben sich im Vergleich zum letzten Jahr leicht verbessert.

Auch die Inflation unterstützt den Mietpreisanstieg. Zum einen können Eigentümer bis zu 40% der Teuerung und höhere Betriebskosten an die Mietenden weitergeben. Zum andern geht eine steigende Inflation oft mit anziehenden Hypothekarzinsen einher, was zu einem höheren Referenzzinssatz und somit auch zu höheren Bestandsmieten führt. Wüest Partner geht davon aus, dass der Referenzzinssatz im 2023 um mindestens 0,25 Prozentpunkte steigt, was eine Erhöhung der Bestandsmieten von knapp 3% zur Folge hätte.

Büroflächen- markt

Die Nachfrage nach Büroflächen entwickelt sich seit über einem Jahr ausserordentlich dynamisch. Die treibende Kraft dahinter ist das kräftige Beschäftigungswachstum. Die Beschäftigung in der Schweiz, gemessen an der Anzahl Vollzeitäquivalente, stieg im 3. Quartal 2022 um 2,4% im Vergleich zur Vorjahresperiode (nur 3. Sektor +2,5%). Es sind weiterhin viele Stellen offen, sodass sich der Arbeitsmarkt auch in naher Zukunft positiv entwickeln dürfte. Jedoch lässt die starke Dynamik leicht nach, da die Aufholeffekte nach der Aufhebung der Pandemiemassnahmen allmählich abklingen und die konjunkturellen Wachstumsaussichten die Stimmung drücken.

Die anhaltend starke Nutzernachfrage bei stagnierendem Neubau führte zu einer weiteren Abnahme des Büroflächenangebots im 3. Quartal 2022. Im Schweizer Schnitt ist die Quote an verfügbaren Flächen (Angebotsziffer) auf 6,1% zurückgegangen. Es bestehen jedoch grosse regionale Unterschiede was das Angebot betrifft. In den Grosszentren Basel-Stadt, Zürich, Lausanne und Luzern gibt es nur sehr wenige verfügbare Büroflächen. Auch in Genf und Zug hat sich das Überangebot reduziert. Doch in den weniger gefragten Klein- und Mittelzentren bleibt das Angebot reichhaltig. Diese regionalen Disparitäten dürften auch in den kommenden Jahren bestehen bleiben.

Als Folge des beschränkten Angebots bei hoher Nachfrage sind die Mieten von neu abgeschlossenen Verträgen gestiegen (+3,7%). Auch die Inflation führt zu höheren Mieten, weil ein Grossteil der Büromietverträge an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden ist. Da zahlreiche Flächen an guter Lage zu höheren Mieten abgegeben werden konnten, sind die Preise für die auf dem Markt verbleibenden Büroflächen gesunken. Wüest Partner rechnet auch im 2023 mit einer robusten Entwicklung des Büroflächenmarktes (+0,5%), solange der Arbeitsmarkt die Nachfrage stützt.

Verkaufsflächen- markt

Die Aussichten im Verkaufsflächenmarkt bleiben eingetrübt, obwohl das Bevölkerungswachstum den Umsatz stützt. Entsprechend gab es teuerungsbereinigt über die letzten zwölf Monate bis Oktober 2022 eine rückläufige Entwicklung der realen Detailhandelsumsätze (-2,9%, ohne Tankstellen), auch wenn in gewissen Monaten real steigende Umsätze verzeichnet werden konnten.

Die Gründe für den sinkenden Umsatz im Detailhandel sind neben den anhaltenden strukturellen Herausforderungen (Stichwort: E-Commerce) auch die wirtschaftlichen Unsicherheiten. Die hohe Teuerung, der starke Franken und die konjunkturellen sowie geopolitischen Aussichten drücken auf die Kaufkraft der Konsumenten. Die Konsumentenstimmung erreichte gemäss Index des SECO sodann auch den tiefsten Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 1972. In den kommenden Monaten dürfte das Umfeld für den Detailhandel schwierig bleiben.

Für den Verkaufsflächenmarkt bedeutet das eine rückläufige Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass die Angebotsquoten steigen werden, wozu auch die erwartete Neubautätigkeit beiträgt. Einzig in den Grossstädten ist mit sinkenden Leerständen zu rechnen. Insgesamt bleiben die Mietpreise für Verkaufsflächen unter Druck, wobei die fragten Toplagen davon ausgenommen sind.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Die Zinswende hinterlässt ihre Spuren auch im Immobilienmarkt, jedoch mit unterschiedlicher Intensität im direkten und indirekten Anlagemarkt. Die Auswirkungen der gestiegenen Leitzinse und Anleiherenditen haben sich besonders bei den indirekten Immobilienanlagen bemerkbar gemacht, welche im Jahr 2022 deutlich negativ performten.

Die indirekten Immobilienanlagen folgen stärker den Entwicklungen an den weltweiten Kapitalmärkten, weshalb diese seit Beginn des Jahres 2022 signifikant an Wert verloren haben. Die Immobilienaktiengesellschaften verzeichneten ein Minus von 10,9%, die Fonds notierten Ende November sogar 18,1% tiefer als anfangs Jahr (gemäss WUPIX-A und WUPIX-F). Die Gründe für das schlechtere Abschneiden der Fonds sind die gestiegene Attraktivität von Obligationen als alternative Anlage zu den Fonds, die zuvor besonders hoch notierten Agios bei den Fonds im 2021 und die bereits früher erfolgte Korrektur bei den Immobilienaktiengesellschaften.

Im Gegensatz dazu ist der Markt für direkte Immobilienanlagen relativ stabil geblieben, wobei es auch hier eine Trendwende gab. Bei den im Jahr 2022 beobachteten Transaktionen von Schweizer Renditeliegenschaften zeigt sich eine Stagnation beziehungsweise ein leichter Anstieg der Nettoanfangsrenditen gegenüber dem Vorjahresniveau. Die Preise und Bewertungen blieben somit grösstenteils stabil. Anzuführen ist: Die Immobilienanfangsrenditen passen sich typischerweise erst mit einer gewissen Zeitverzögerung von üblicherweise zwei bis vier Quartalen vollständig an ein neues Zinsumfeld an.

Die Resilienz der Immobilienpreise hat aber auch andere Gründe. Die Attraktivität des Schweizer Immobilienmarktes ist ungebrochen, weil die Nutzernachfrage nach Mietwohnungen und Büroflächen weiterhin das Angebot übersteigt. Dieser Nachfrageüberhang dürfte auch in Zukunft bestehen bleiben, wodurch die Zahlungsbereitschaft hoch bleibt. Die Mieteinnahmen sind relativ sicher, auch weil die Leerstände laufend sinken. Nicht zuletzt bieten Immobilienanlagen in Zeiten erhöhter Inflation zumindest langfristig einen partiellen Schutz.

Immobilienportfolio

Dank strikter Auswahlkriterien verfügt der Fonds über ein solides, diversifiziertes Portfolio qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte. Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 43,75% auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 18,75% auf Wohnbauten, 25,60% auf gemischte Bauten und 11,90% auf Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten. Rund 57,15% der gesamten Mieterträge stammen aus kommerziell genutzten Mietobjekten, 35,30% aus Wohneinheiten und die restlichen 7,55% aus Parking.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Das Geschäftsjahr des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Vermögensrechnung

Der Bestand des Portfolios beläuft sich auf 55 Liegenschaften. Im Jahr 2022 wurde in Schlieren eine Liegenschaft erworben und eine Bestandesliegenschaft in Arbon verkauft. Zum Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses befanden sich acht Projekte in Bau.

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz sind die Verkehrswerte aller Liegenschaften nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest Partner AG neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 3 236,41 Mio. (3 045,93 Mio.). Der gewichtete nominale Diskontierungssatz beträgt 2,78% (2,87%) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.

Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 700,00 Mio. (578,00 Mio.) oder 21,63% (18,98%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen belaufen sich auf CHF 27,21 Mio. (30,36 Mio.) oder 0,84% (1,00%) des Verkehrswerts der Liegenschaften. Die Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn- und Liquidationssteuern) werden auf CHF 97,79 Mio. (91,03 Mio.) geschätzt. Das Nettofondsvermögen beträgt CHF 2 395 681 319 (2 345 511 797).

Erfolgsrechnung

Der Gesamtertrag beläuft sich auf CHF 113,04 Mio. (109,41 Mio.). Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 112,75 Mio. (109,18 Mio.). Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkassoverlusten betragen CHF 4,41 Mio. (4,98 Mio.) oder 3,76% (4,36%) der Sollmietzinseinnahmen. Die Ausfälle sind vorwiegend in Eysins, «Business Park Terre Bonne», Zug «Foyer» und Freiburg, «Les Galeries du Rex» zu verbuchen.

Es wurden keine Bauzinsen aktiviert. Die Fremdfinanzierungskosten stiegen von CHF 2,18 Mio. auf CHF 3,36 Mio. Dabei betrug der durchschnittliche gewichtete Zinssatz 1,10%, bei einer Restlaufzeit per 31. Dezember 2022 von 2,34 Jahren. Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 8,05 Mio. (6,02 Mio.) beansprucht, was rund 7,14% (5,51%) der Mietzinseinnahmen ausmacht. Die Positionen Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand belaufen sich auf CHF 4,51 Mio. (4,27 Mio.) oder 4,00% (3,92%) der Mietzinseinnahmen. Die Steuern und Abgaben betragen CHF 13,28 Mio. (9,57 Mio.). Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 15,09 Mio. (13,92 Mio.).

Die reglementarischen Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 4,58 Mio. (3,63 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen. Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 48,06 Mio. (42,63 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV), als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0,66% (0,63%). Diese Kennzahl erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienfonds. Der Nettoertrag beläuft sich auf CHF 64,98 Mio. (66,78 Mio.). Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste sowie der Veränderung der Liquidationssteuer wird ein Gesamterfolg von CHF 120,07 Mio. (103,49 Mio.) erreicht.

Ausschüttung, Rendite

Für das Geschäftsjahr 2022 werden CHF 66,75 Mio. (66,75 Mio.) oder CHF 3.40 (3.40) pro Anteil ausbezahlt. Der Coupon Nr. 14 ist ab dem 14. März 2023 (Ex-Datum 10. März 2023) zahlbar bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich und deren Geschäftsstellen in der Schweiz. Gemessen am Börsenkurs per 31. Dezember 2022 beträgt die Ausschüttungsrendite 2,71% (1,92%). Die Anlagerendite beträgt 5,11% (4,63%) bei einem Inventarwert von CHF 122.03 (Vorjahr: ex 116.08) pro Anteil.

Relevante Steuervorschriften

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

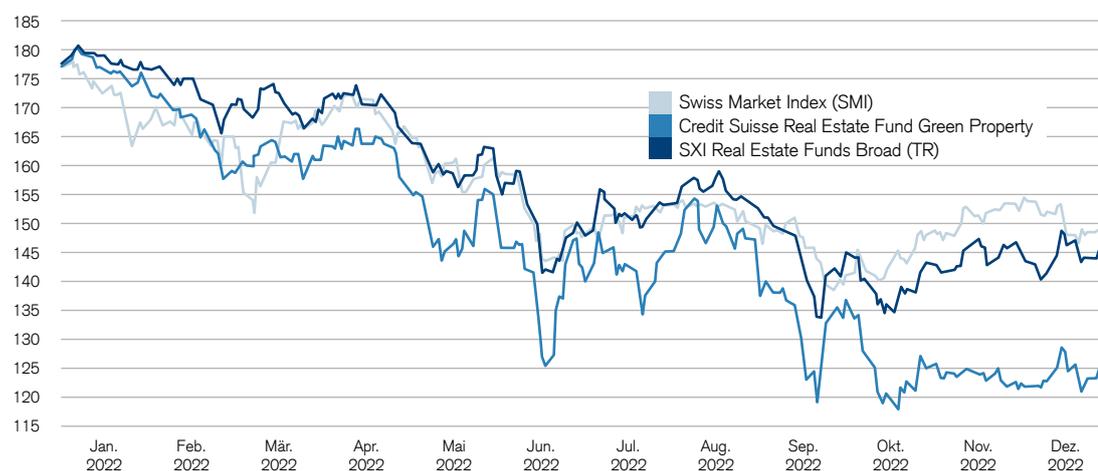
Die Ertrags- und Kapitalbesteuerung auf Ebene der Kantons- und Gemeindesteuern erfolgen gemäss den kantonalen Steuergesetzen. Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer auf übrigen Erträgen durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten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

Geschäftsjahr	2022	2021
Coupon Nr.	14	13
Brutto	CHF 3.40	CHF 3.40
Abzüglich 0% eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Ausschüttung	CHF 3.40	CHF 3.40

Emission

Im Berichtsjahr 2022 fand keine Emission statt.

Kursentwicklung in CHF (1.1.-31.12.2022)



Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 125.30, was einem Rückgang von CHF 51.70 oder 29,21% entspricht. Die Performance beträgt –27,74% und liegt um 12,57 Prozentpunkte unter dem Benchmark. Als Benchmark des Fonds dient der SXI Real Estate Funds Broad (TR), der im gleichen Zeitraum eine Performance von –15,17% ausgewiesen hat. Das Agio, das sich aus der Differenz zwischen Schlusskurs und Inventarwert ergibt, lag am Ende der Berichtsperiode bei 2,68%. Der in der Schweiz steuerbare Wert eines Anteils beträgt CHF 0.15.

Rücknahmen

Am Ende des Rechnungsjahres 2022 wurden keine Anteile gekündigt.

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Januar 2022	19 631 510 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 31. Dezember 2022	19 631 510 Anteile

Nachhaltigkeitsbericht

vom 1. Januar bis
31. Dezember 2022

Dreistufiger Nachhaltigkeits- ansatz

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

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

2. Gebäudeoptimierung: Das Gebäudeoptimierungsprogramm zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität ($\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt dabei als CO_2 -Äquivalente (CO_2e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhousegas Protocol (GHGP). Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen bzw. von Single-Tenant Liegenschaften. Der Vermögensverwalter wendet die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» an. Im Umfang von höchstens 25% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss des Immobilienportfolios zu erhöhen.

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

#1 Gebäude-zertifikate		#2 Gebäude-optimierung		#3 ESG-Performance
Interner Standard	Externe Standards	Energieeffizienz	CO ₂ e-Reduktion	ESG-Performance und -Benchmark
<ul style="list-style-type: none"> • Interner Standard (nur für Liegenschaften in der Schweiz): Gütesiegel greenproperty [>50 ESG Indikatoren] • Externe Standards: z.B. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM etc. 		<ul style="list-style-type: none"> • Analyse und Optimierung von Energieeffizienz und CO₂e-Emissionen • Kurzfristige Betriebsoptimierungen und langfristige Renovationen • Übergang zu einem Netto-Null-Emissionen Immobilien-Portfolio ¹ 		<ul style="list-style-type: none"> • ESG-Performance Evaluation und Benchmark mit Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) • Teilnahme an dem im Jahr 2022 eingeführten Schweizerischen Energie- und CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA)

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

Nachhaltigkeitsziele

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

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

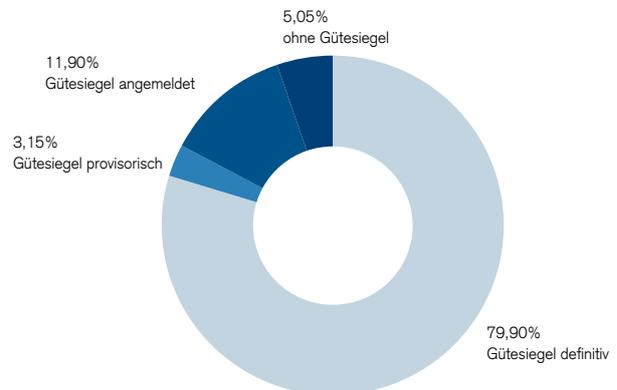
Im Rahmen aktiver Dekarbonisierungsinitiativen arbeitet Credit Suisse Asset Management Global Real Estate zudem kontinuierlich an einer weiteren Verbesserung der Datenabdeckung insbesondere bei der Erfassung von Mieterverbrauchsdaten, welche für eine zielgerichtetes Energie- und Ressourcenmanagement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

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

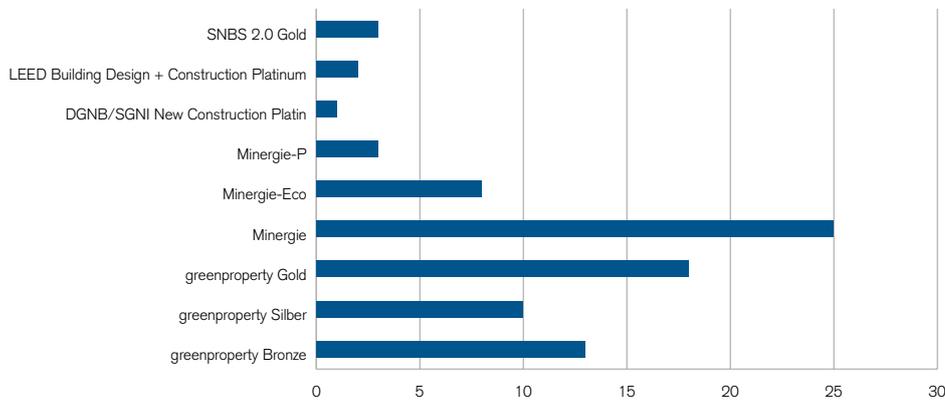
Soziale Indikatoren sind schwerer messbar, weil sie oftmals qualitativ sind. Nichtsdestotrotz bilden sie einen wichtigen Bestandteil unserer Strategie. Allgemein nehmen die Governance Aspekte mit den wachsenden regulatorischen Anforderungen stetig zu, z.B. hat der Green Deal der EU mit der EU-Taxonomie und SFDR Einfluss auf den Schweizer Immobilienmarkt.

Gebäude-zertifizierung

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property investiert vorwiegend in nachhaltige Neubauprojekte, Bauten und Umbauten, wobei mindestens 75% der Liegenschaften mit dem greenproperty Gütesiegel zertifiziert sein müssen. Gemessen an den Verkehrswerten verfügen 79,9% aller Liegenschaften über ein definitives greenproperty Gütesiegel. Weitere 15,1% der Objekte befinden sich noch im Prüfprozess.



Insgesamt weist der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property per 31. Dezember 2022 im Portfolio 44 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 80% am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 83. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Green Building Labels, Zertifikate und Energieausweise auf:



Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Die auf der kommenden Seite dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) gemäss AMAS Zirkular 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» für Immobilienfonds nach Schweizer Recht zusammengestellt.

Im Rahmen einer Limited Assurance wurden die umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 und 3) für 2021 von Société Générale de Surveillance (SGS) geprüft und verifiziert.

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

- Der Anteil der massgeblichen Fläche im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten wird mit dem Abdeckungsgrad ausgedrückt. Der Abdeckungsgrad ist somit das Mass für den Anteil der Flächen, für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung und Allgemiestrom erhoben wurden im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten.
- Nicht als fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte. Zugänge im Geschäftsjahr und im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauprojekte sind nicht enthalten, diese werden jeweils erst im Folgejahr als fertige Bauten bilanziert.

Die umweltrelevanten Kennzahlen sind für die Eigentümer-kontrollierten Liegenschaften und für die Mieter-kontrollierten Liegenschaften (Single-Tenants, Double-, Triple-Net-Mietvertrag) je separat ausgewiesen.

- Fallweise nicht vollständige Energieverbrauchswerte auf Stufe Liegenschaften sind mit Erfahrungswerten ergänzt. Der Anteil der gemessenen Verbrauchswerte ist mit dem Prozentsatz Anteil Messwerte am Resultat angegeben. Der Anteil Messwerte am Resultat ist somit der Anteil des mit Messung bestimmten Energieverbrauchs und der aufgrund der Messung berechneten Emissionen an den angegebenen Kennzahlen für Energieverbrauch und Emissionen. Die ergänzten Energieverbrauchswerte sind mehrheitlich Elektrizitätsverbräuche der Mietflächen. Da der Emissionskoeffizient für Elektrizität gering ist im Vergleich zu Brennstoffen wird der Anteil der ergänzten Emissionen kleiner, wodurch bei gleicher Datenbasis der Anteil Messwerte am Resultat der Emissionen grösser ist gegenüber dem Anteil Messwerte am Resultat des Energieverbrauchs.
- Die Berechnung und die Darstellung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol. Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind Scope 1 bzw. Scope 2 zugewiesen. Die von den Mietern kontrollierten Emissionen sind Scope 3, Kategorie 13 zugewiesen.
- Die für die Berechnung der Treibhausgasemissionen verwendeten Emissionskoeffizienten sind für die Abrechnungsperiode geltende Durchschnittswerte für die Schweiz nach dem location-based-Ansatz des Greenhouse Gas Protocol.
- Für die dargestellten Kennzahlen gilt generell ein Unsicherheitsbereich von $\pm 10\%$ der angegebenen Werte.

Der Umfang der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds, für den für 2021 keine Messwerte erhältlich sind und der somit von der Messung ausgeschlossen wurde, beträgt 15,1% (der Vermögensverwalter wendet die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» an). Der Vermögensverwalter ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss des Immobilienportfolios kontinuierlich zu erhöhen.

Umweltrelevante Kennzahlen¹

Abrechnungsperiode	1.1.2021 bis 31.12.2021				1.1.2020 bis 31.12.2020 ²			
	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile
Gesamtfläche fertige Bauten	m ²	408 721	24 181	432 902		397 825	24 181	422 006
Massgebliche Fläche	m²	349 993	14 498	364 491		322 620	14 498	337 118
Abdeckungsgrad		85,63%	59,96%	84,20%		81,10%	59,96%	79,88%
Energieverbrauch (a)	MWh	45 439	1 164	46 603	100,00%	42 663	1 194	43 857
Energie-Intensität	kWh/m²	130	80	128		132	82	130
Anteil Messwerte am Resultat		68,03%	100,00%	68,82%		71,78%	100,00%	72,55%
Energieverbrauch; Scope 1+2 (Eigentümer)	MWh	29 947	–	29 947	64,26%	28 445	–	28 445
Energieintensität; Scope 1+2 (Eigentümer)	kWh/m²	86	–	82		88	–	84
Energieverbrauch; Scope 3,13 (Mieter)	MWh	15 493	1 164	16 657	35,74%	14 219	1 194	15 413
Energieintensität; Scope 3,13 (Mieter)	kWh/m²	44	80	46		44	82	46
Energieverbrauch nach Energieträger								
Brennstoffe	MWh	6 475	–	6 475	13,89%	5 780	–	5 780
Heizöl ³		–	–	–	–	–	–	–
Heizgas ³		6 475	–	6 475	13,89%	5 780	–	5 780
Biomasse (Holz, Pellets) ⁴		–	–	–	–	–	–	–
Wärme	MWh	15 467	648	16 115	34,58%	14 736	580	15 316
Nah- und Fernwärme ⁴		12 689	648	13 337	28,62%	12 021	580	12 601
Umweltwärme ⁴		2 778	–	2 778	5,96%	2 715	–	2 715
Elektrizität	MWh	23 497	516	24 013	51,53%	22 147	615	22 762
Wärmepumpen ⁴		1 097	–	1 097	2,36%	1 101	–	1 101
Zentrale Anlagen, Allgemestrom ⁴		6 908	–	6 908	14,82%	6 828	–	6 828
Elektrizität Mietflächen in Eigentümer-kontrollierten Liegenschaften ⁴		15 493	–	15 493	33,24%	14 219	–	14 219
Elektrizität Gesamtverbrauch in Mieter-kontrollierten Liegenschaften ⁴		–	516	516	1,11%	–	615	615
Treibhausgasemissionen (a, b)	t CO₂e	2 760	73	2 833	100,00%	2 568	68	2 636
Emissions-Intensität	kg CO₂e/m²	7.9	5.0	7.8		8.0	4.7	7.8
Anteil Messwerte am Resultat		92,23%	100,00%	92,43%		95,09%	100,00%	95,22%
Treibhausgasemissionen Scope 1 (direkt, Eigentümer)	t CO ₂ e	1 191	–	1 191		1 065	–	1 065
Emissions-Intensität; Scope 1 (direkt, Eigentümer)	kg CO ₂ e/m ²	3.4	–	3.3		3.3	–	3.2
Treibhausgasemissionen; Scope 1+2 (Eigentümer)	t CO₂e	2 598	–	2 598	91,70%	2 415	–	2 415
Emissions-Intensität; Scope 1+2 (Eigentümer)	kg CO₂e/m²	7.4	–	7.1		7.5	–	7.2
Emissionen Scope 1	t CO₂e	1 191	–	1 191	42,04%	1 065	–	1 065
Heizöl ³		–	–	–	–	–	–	–
Heizgas ³		1 191	–	1 191	42,04%	1 065	–	1 065
Biomasse (Holz, Pellets) ⁴		–	–	–	–	–	–	–
Emissionen Scope 2	t CO₂e	1 407	–	1 407	49,66%	1 350	–	1 350
Nah- und Fernwärme ⁴		1 323	–	1 323	46,70%	1 253	–	1 253
Umweltwärme ⁴		–	–	–	–	–	–	–
El. Wärmepumpen ⁴		12	–	12	0,42%	13	–	13
El. Zentrale Anlagen, Allgemestrom inkl. Kühlung ⁴		72	–	72	2,54%	83	–	83
Treibhausgasemissionen; Scope 3,13 (Mieter)	t CO₂e	162	73	235	8,30%	153	68	221
Emissions-Intensität; Scope 3,13 (Mieter)	kg CO₂e/m²	0.5	5.0	0.6		0.5	4.7	0.7
Emissionen Scope 3,13	t CO₂e	162	73	235	8,30%	153	68	221
Brennstoffe		–	–	–	–	–	–	–
Nah- und Fernwärme		–	68	68	2,40%	–	60	60
Elektrizität Mietflächen in Eigentümer-kontrollierten Liegenschaften		162	–	162	5,72%	153	–	153
Elektrizität Gesamtverbrauch in Mieter-kontrollierten Liegenschaften		–	5	5	0,18%	–	8	8
Wasserverbrauch (a, c)	m³	–	–	227 792		–	–	195 441
Wasser-Intensität	m³/m²	–	–	0.62		–	–	0.58

(a) Fallweise nicht vollständige Verbrauchswerte auf Stufe Liegenschaften sind mit Erfahrungswerten ergänzt. Der Anteil der gemessenen Verbrauchswerte am Resultat ist mit dem Prozentsatz Anteil Messwerte angegeben. Die Energie-Verbrauchswerte der Brennstoffe und Wärmen sind klimakorrigiert nach Methode der Heizgradtage HGT. Die Energie-Verbrauchswerte der Brennstoffe beziehen sich auf den Brennwert. Für alle Kennzahlen gilt generell ein Unsicherheitsbereich von ±10% der angegebenen Werte. Der Umfang der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds, für den für 2021 keine Messwerte erhältlich sind und der somit von der Messung ausgeschlossen wurde, beträgt 15,1% (der Vermögensverwalter wendet die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» an).

(b) Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den klimakorrigierten Energieverbrauchswerten der einzelnen Energieträger. Zuteilung der Emissionen auf Scopes nach der Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHG. Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz. Heizgas ist als 100% Erdgas berechnet. Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als VFS Fernwärmemix Schweiz 2020, 2021 und Emissionsfaktoren nach Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol. Emissionsfaktor Elektrizität als Lieferantenmix Schweiz (Supplier Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2020 und 2021: European Residual Mixes.

(c) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

¹ Nicht geprüfte Kennzahlen.

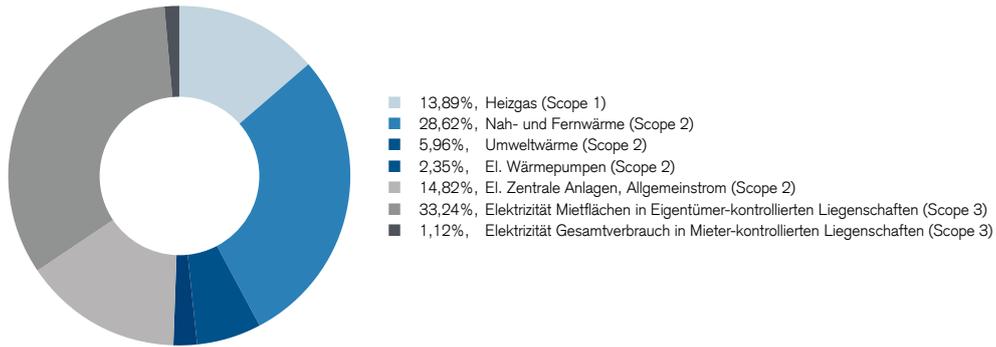
² Im Vorjahr ausgewiesene Werte wurden aufgrund der erstmaligen Anwendung der Methodik und Definitionen gemäss Vorgabe des AMAS Zirkular 04/2022 für Immobilienfonds nach Schweizer Recht angepasst. Ausserdem konnte die Datengrundlage für das Vorjahr weiter verbessert werden (Reduktion des Anteils geschätzter Daten aufgrund zusätzlich verfügbarer Messdaten).

³ fossil

⁴ nicht fossil

Energieträgermix

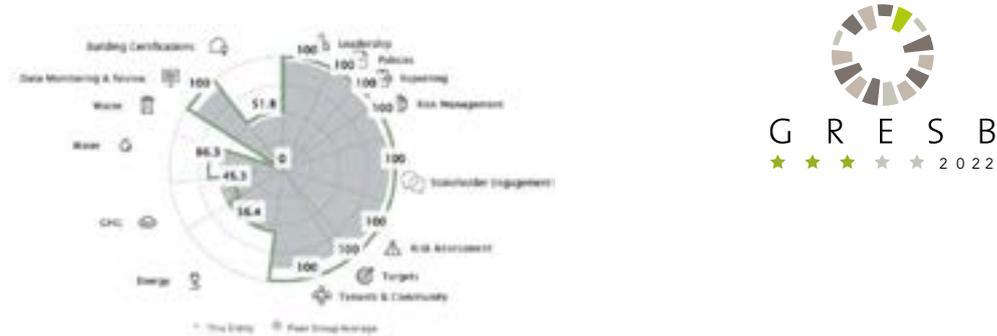
Der Energieträgermix zeigt die verschiedenen Arten der Energieträger in ihren prozentualen Anteilen am Gesamtenergieverbrauch:



ESG-Benchmarking

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property nimmt am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. Die aktuellen Ergebnisse (GRESB 2022) finden Sie hier:

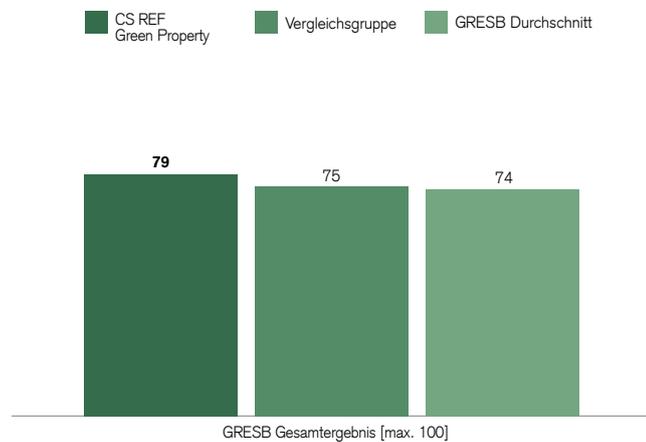
GRESB-Kriterien



Quelle: GRESB (2022)

Dieses Produkt tätigt Anlagen, die eine messbare positive Auswirkung auf die Menschen und/oder die Umwelt anstreben.

GRESB Total Score

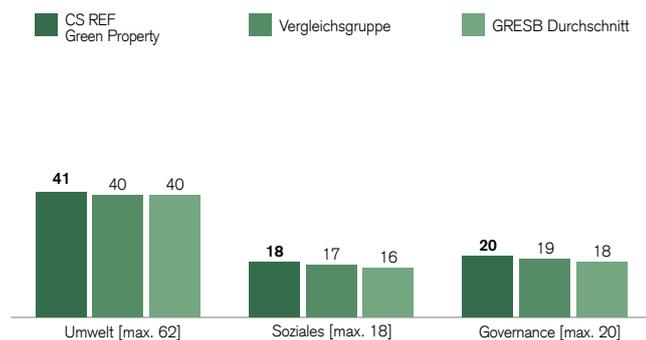


GRESB ist ein Benchmark zur Evaluation von Umwelt-, Sozial-, und Governance-Kriterien (ESG) für Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften.

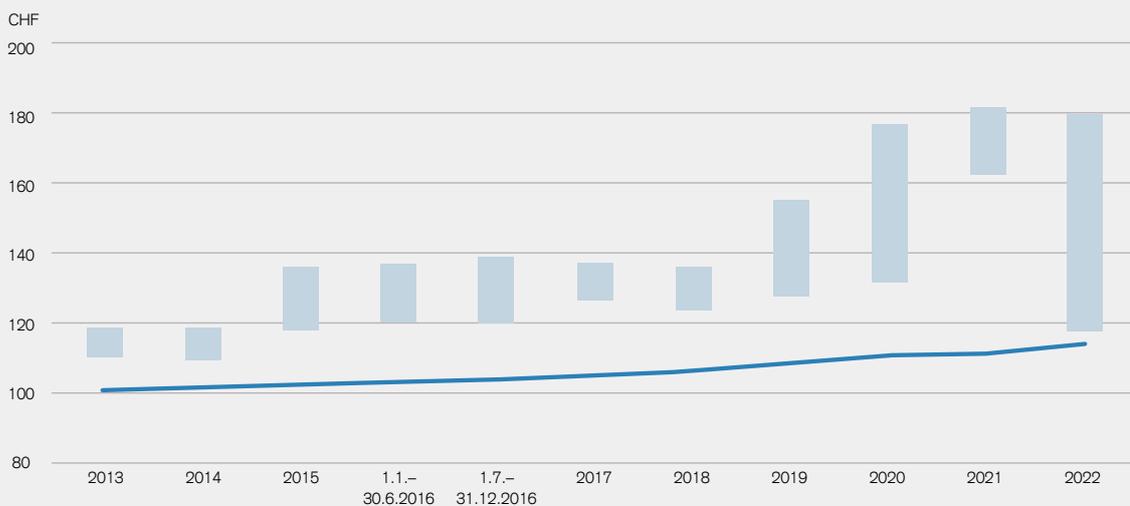
GRESB bietet einen systematischen ESG Benchmark, Bewertungen von spezifischen Vergleichsgruppen (werden jährlich neu definiert) und dem Gesamtmarkt.

In 2022 haben mehr als 1 820 Immobilienfonds und Immobilienunternehmen in 74 Ländern teilgenommen.

ESG Scoring



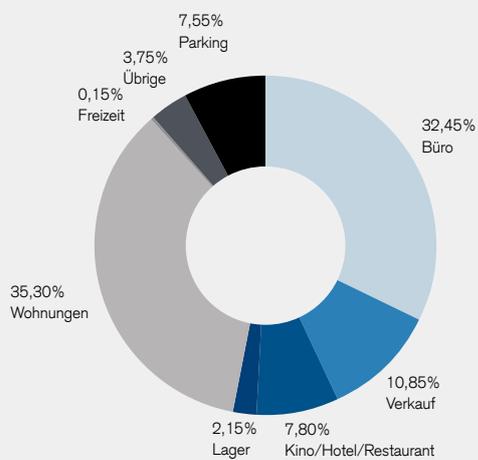
Kursentwicklung



Geschäftsjahr 2022

- Höchst = 180.20
- Tiefst = 117.90
- Rücknahmepreis nach Ausschüttung

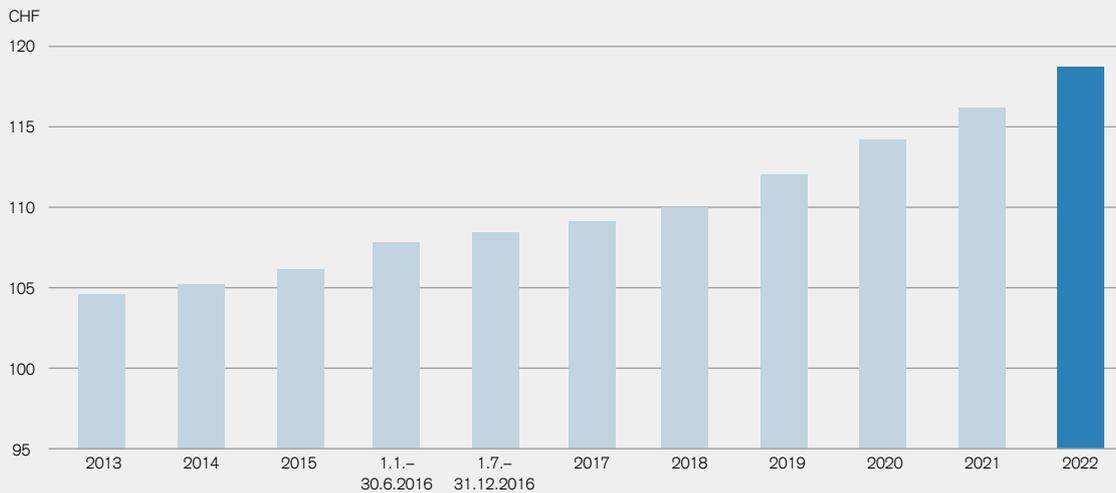
Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag



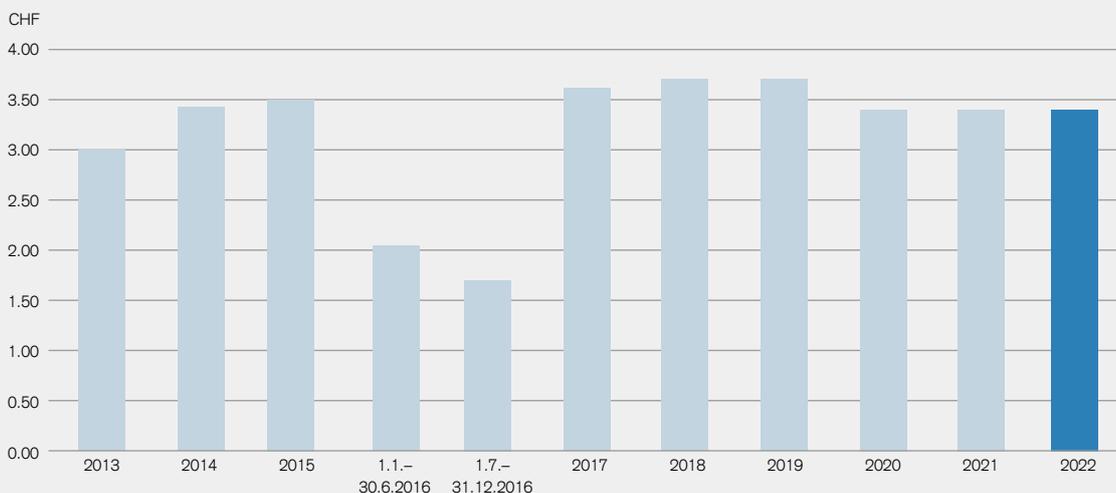
Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung

Abschluss per 31.12.	Anteile im Umlauf	Inventarwert ex Coupon CHF	Ausschüttung aus ord. Ertrag CHF	Kapitalgewinn CHF	Gesamtausschüttung CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in Mio. CHF
2013	6 000 000	104.65	3.00	0.00	3.00	645,90
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

Inventarwerte (ex Coupon)



Gesamtausschüttung



Vermögensrechnung

per 31. Dezember 2022

	31.12.2022 Verkehrswert CHF	31.12.2021 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	620 118	100 980
Grundstücke		
– Wohnbauten	607 420 000	591 590 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 415 805 000	1 405 882 900
– Gemischte Bauten	828 160 000	807 620 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	385 020 000	240 835 000
Total Grundstücke	3 236 405 000	3 045 927 900
Sonstige Vermögenswerte	26 842 952	33 937 686
Gesamtfondsvermögen	3 263 868 070	3 079 966 566
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	380 000 000	228 000 000
– Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	50 000 000	50 000 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	70 393 751	65 421 769
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	500 393 751	343 421 769
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	270 000 000	300 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	270 000 000	300 000 000
Total Verbindlichkeiten	770 393 751	643 421 769
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 493 474 319	2 436 544 797
Geschätzte Liquidationssteuern	97 793 000	91 033 000
Nettofondsvermögen	2 395 681 319	2 345 511 797
Anzahl Anteile im Umlauf	19 631 510	19 631 510
Nettoinventarwert pro Anteil	122.03	119.48
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 14)	3.40	3.40
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	118.63	116.08
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 345 511 797	2 308 134 134
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	120 065 656	103 487 497
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	–3 149 000	637 300
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 395 681 319	2 345 511 797

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.12.2022	2 395 681 319	122.03
31.12.2021	2 345 511 797	119.48
31.12.2020	2 308 134 134	117.57

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 31. Dezember 2022)

	1.1.2022 bis 31.12.2022 CHF	1.1.2022 bis 31.12.2022 CHF	1.1.2021 bis 31.12.2021 CHF	1.1.2021 bis 31.12.2021 CHF
Erträge				
Negativzinsen		-614		-250
Mietzinseinnahmen		112 749 985		109 177 368
Sonstige Erträge		292 418		229 620
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		113 041 789		109 406 738
Aufwendungen				
Erhaltene Negativzinsen	-61 953		-221 857	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3 232 013		2 355 939	
Sonstige Passivzinsen	188 864		43 839	
Baurechtszinsen	1 429 506		1 429 506	
Unterhalt und Reparaturen	8 054 224		6 019 445	
Liegenschaftenverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	3 626 210		3 425 125	
– Verwaltungsaufwand	880 924		849 443	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	699 574		668 311	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	12 562 174		8 892 778	
– Abgaben	19 170		13 665	
Schätzungs- und Prüfaufwand	150 342		191 099	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	2 119 000		3 599 300	
– Entnahme	-5 268 000		-2 962 000	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	15 091 836		13 916 468	
– die Depotbank	469 102		461 627	
– den Market Maker	234 551		230 813	
– die Immobilienverwaltungen	4 580 356		3 630 913	
Kosten für Rechenschaftsbericht	10 290		25 132	
Aufsichtsabgaben	7 399		3 750	
Sonstige Aufwendungen	39 028		52 437	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	48 064 610	48 064 610	42 625 733	42 625 733
Nettoertrag		64 977 179		66 781 005
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		754 077		-444 948
Realisierter Erfolg		65 731 256		66 336 057
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		61 094 400		46 923 440
Veränderung der Liquidationssteuern		-6 760 000		-9 772 000
Gesamterfolg		120 065 656		103 487 497
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		64 977 179		66 781 005
Vortrag des Vorjahres		3 904 060		3 870 189
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		68 881 239		70 651 194
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		66 747 134		66 747 134
Vortrag auf neue Rechnung		2 134 105		3 904 060

Anhang

per 31. Dezember 2022

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zur Fusion unterzeichnet, welche zu einem noch festzulegenden Datum in Kraft treten soll. Der Fonds bezieht verschiedene Dienstleistungen und unterhält Bankbeziehungen mit konsolidierten Tochtergesellschaften der Credit Suisse Group AG. Diese Beziehungen und Dienstleister können in Zukunft ändern.

		31.12.2022	31.12.2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	27,2 Mio.	30,4 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	1 959,2 Mio.	1 978,5 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen		31.12.2022	31.12.2021
Mietzinsausfallrate		3,76%	4,36%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		21,63%	18,98%
Ausschüttungsrendite		2,71%	1,92%
Ausschüttungsquote		107,96%	99,00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71,63%	73,14%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,66%	0,63%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,72%	0,54%
Eigenkapitalrendite (ROE)		5,12%	4,48%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3,94%	3,60%
Agio		2,68%	48,14%
Performance		-27,74%	6,80%
Anlagerendite		5,11%	4,63%

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	31.12.2022		31.12.2021	
	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)	4,06%	5,00%	3,33%	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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

		31.12.2022	31.12.2021
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	197,6 Mio.	319,4 Mio.

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

		31.12.2022	31.12.2021
1 bis 5 Jahre	CHF	80,0 Mio.	100,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	190,0 Mio.	200,0 Mio.

Anlagen

		31.12.2022	31.12.2021
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 28	CHF	3 236,4 Mio.	3 045,9 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 22	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	3 236,4 Mio.	3 045,9 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während des Geschäftsjahres 2022 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property keine weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	190 000 000	1,170%
Festhypothek	10.03.2014	09.03.2023	10 000 000	1,810%
Festhypothek	28.03.2013	31.03.2023	10 000 000	1,715%
Festvorschuss	30.12.2022	31.03.2023	90 000 000	2,100%
Festhypothek	10.06.2016	31.05.2023	10 000 000	0,590%
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%

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
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	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	15.07.2021	15.07.2031	40 000 000	0,520%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2032	20 000 000	0,610%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			580 000 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	24.12.2021	05.01.2022	57 300 000	0,125%
Festvorschuss	31.12.2021	05.01.2022	700 000	0,125%
Festvorschuss	15.11.2021	14.01.2022	30 000 000	-0,130%
Festvorschuss	05.01.2022	14.01.2022	58 000 000	0,125%
Festvorschuss	14.01.2022	25.01.2022	62 500 000	0,125%
Festvorschuss	25.01.2022	04.02.2022	66 500 000	0,125%
Festvorschuss	15.12.2021	15.02.2022	110 000 000	-0,100%
Festvorschuss	14.01.2022	15.02.2022	30 000 000	-0,140%
Festvorschuss	04.02.2022	15.02.2022	67 300 000	0,125%
Festvorschuss	15.02.2022	25.02.2022	65 100 000	0,125%
Festvorschuss	25.02.2022	04.03.2022	65 800 000	0,125%
Festhypothek	10.03.2014	09.03.2022	10 000 000	1,660%
Festvorschuss	04.03.2022	09.03.2022	64 700 000	0,125%
Festvorschuss	15.02.2022	15.03.2022	110 000 000	-0,150%
Festvorschuss	09.03.2022	15.03.2022	10 000 000	0,000%
Festvorschuss	09.03.2022	15.03.2022	73 700 000	0,125%
Festvorschuss	14.03.2022	15.03.2022	66 700 000	0,125%
Festvorschuss	15.03.2022	25.03.2022	127 400 000	0,125%
Festhypothek	28.03.2013	31.03.2022	10 000 000	1,603%
Festhypothek	31.03.2015	31.03.2022	10 000 000	0,840%
Festvorschuss	25.03.2022	31.03.2022	128 600 000	0,125%
Festvorschuss	31.03.2022	01.04.2022	26 300 000	0,125%
Festvorschuss	31.03.2022	05.04.2022	104 900 000	0,125%
Festvorschuss	05.04.2022	14.04.2022	102 700 000	0,125%
Festvorschuss	14.04.2022	25.04.2022	102 000 000	0,125%
Festvorschuss	25.04.2022	05.05.2022	102 600 000	0,125%
Festvorschuss	15.02.2022	13.05.2022	30 000 000	-0,180%
Festvorschuss	15.03.2022	13.05.2022	138 000 000	0,000%
Festvorschuss	31.03.2022	13.05.2022	10 000 000	0,000%
Festvorschuss	05.05.2022	13.05.2022	101 100 000	0,125%
Festvorschuss	13.05.2022	25.05.2022	98 800 000	0,125%
Festvorschuss	25.05.2022	03.06.2022	108 000 000	0,125%
Festvorschuss	13.05.2022	15.06.2022	7 500 000	-0,160%
Festvorschuss	13.05.2022	15.06.2022	30 000 000	-0,160%
Festvorschuss	13.05.2022	15.06.2022	148 000 000	-0,050%
Festvorschuss	03.06.2022	15.06.2022	108 000 000	0,125%
Festvorschuss	15.06.2022	24.06.2022	107 700 000	0,125%
Festvorschuss	24.06.2022	30.06.2022	108 900 000	0,450%

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	30.06.2022	05.07.2022	109 400 000	0,450%
Festvorschuss	05.07.2022	15.07.2022	105 300 000	0,450%
Festvorschuss	11.07.2022	15.07.2022	4 500 000	0,450%
Festvorschuss	15.07.2022	25.07.2022	108 200 000	0,450%
Festvorschuss	25.07.2022	05.08.2022	110 600 000	0,450%
Festvorschuss	02.08.2022	05.08.2022	7 400 000	0,450%
Festvorschuss	04.08.2022	05.08.2022	1 900 000	0,450%
Festvorschuss	15.06.2022	15.08.2022	37 500 000	-0,070%
Festvorschuss	15.06.2022	15.08.2022	148 000 000	0,000%
Festvorschuss	05.08.2022	15.08.2022	119 900 000	0,450%
Festvorschuss	15.08.2022	25.08.2022	125 200 000	0,450%
Festvorschuss	25.08.2022	05.09.2022	125 200 000	0,450%
Festvorschuss	15.08.2022	15.09.2022	37 500 000	0,210%
Festvorschuss	15.08.2022	15.09.2022	148 000 000	0,230%
Festvorschuss	05.09.2022	15.09.2022	125 200 000	0,450%
Festvorschuss	15.09.2022	16.09.2022	128 700 000	0,450%
Festvorschuss	16.09.2022	23.09.2022	82 700 000	0,450%
Festvorschuss	20.09.2022	23.09.2022	2 250 000	0,450%
Festvorschuss	23.09.2022	30.09.2022	84 900 000	1,130%
Festvorschuss	30.09.2022	05.10.2022	137 100 000	1,130%
Festvorschuss	15.09.2022	14.10.2022	37 500 000	0,510%
Festvorschuss	15.09.2022	14.10.2022	148 000 000	0,520%
Festvorschuss	05.10.2022	14.10.2022	133 900 000	1,170%
Festvorschuss	14.10.2022	25.10.2022	130 800 000	1,170%
Festvorschuss	25.10.2022	04.11.2022	137 700 000	1,160%
Festvorschuss	26.10.2022	04.11.2022	1 200 000	1,160%
Festvorschuss	14.10.2022	15.11.2022	37 500 000	0,830%
Festvorschuss	14.10.2022	15.11.2022	148 000 000	0,820%
Festvorschuss	04.11.2022	15.11.2022	13 500 000	1,170%
Festvorschuss	04.11.2022	15.11.2022	124 600 000	0,830%
Festvorschuss	15.11.2022	25.11.2022	12 900 000	1,170%
Festvorschuss	25.11.2022	05.12.2022	12 900 000	1,170%
Festvorschuss	15.11.2022	15.12.2022	150 000 000	0,800%
Festvorschuss	15.11.2022	15.12.2022	162 100 000	0,820%
Festvorschuss	05.12.2022	15.12.2022	23 200 000	0,930%
Festvorschuss	15.12.2022	20.12.2022	8 800 000	1,350%
Festvorschuss	15.12.2022	30.12.2022	90 000 000	1,300%

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

Während des Geschäftsjahres 2022 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property von den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus folgende Kredite erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	15.12.2022	11.01.2023	60 000 000	1,100%
Kredit	20.12.2022	11.01.2023	10 000 000	1,175%
Total laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen			70 000 000	

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	16.09.2022	30.09.2022	46 000 000	0,058%

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

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2022 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property folgende ungesicherte Kredite erhalten.

Laufende Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	50 000 000	1,350%
Total laufende Kredite			50 000 000	

Abgelaufene Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.12.2021	14.01.2022	50 000 000	0,000%
Festvorschuss	14.01.2022	15.02.2022	50 000 000	0,000%
Festvorschuss	15.02.2022	15.03.2022	50 000 000	0,000%
Festvorschuss	15.03.2022	13.05.2022	50 000 000	0,000%
Festvorschuss	13.05.2022	15.06.2022	50 000 000	0,020%
Festvorschuss	15.06.2022	15.07.2022	50 000 000	0,020%
Festvorschuss	15.07.2022	15.08.2022	50 000 000	0,400%
Festvorschuss	15.08.2022	15.09.2022	50 000 000	0,350%
Festvorschuss	15.09.2022	14.10.2022	50 000 000	0,500%
Festvorschuss	14.10.2022	15.11.2022	50 000 000	0,860%
Festvorschuss	15.11.2022	25.11.2022	50 000 000	0,850%
Festvorschuss	25.11.2022	05.12.2022	50 000 000	0,850%
Festvorschuss	05.12.2022	15.12.2022	50 000 000	0,900%

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2022

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Schlieren, Goldschlägstrasse 16	Kommerziell genutzte Liegenschaft	537	464

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Arbon, Amriswilerstrasse 50	Kommerziell genutzte Liegenschaft	5 254	12 218

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Cilag GmbH International	Zug	5,73%

Geschäfte mit Nahestehenden

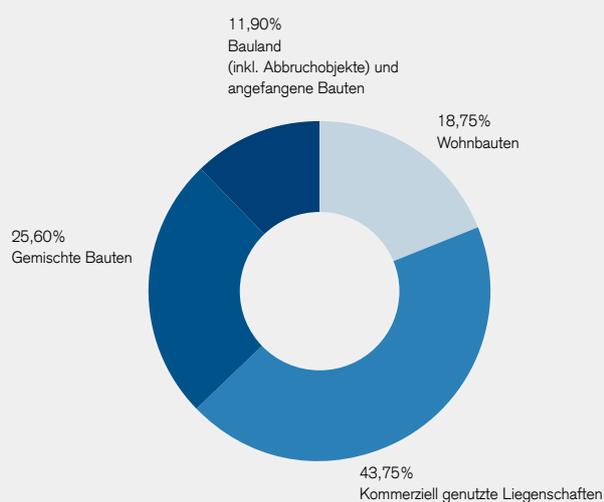
Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association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

Liegenschafts-/ Immobilienstruktur

per 31. Dezember 2022

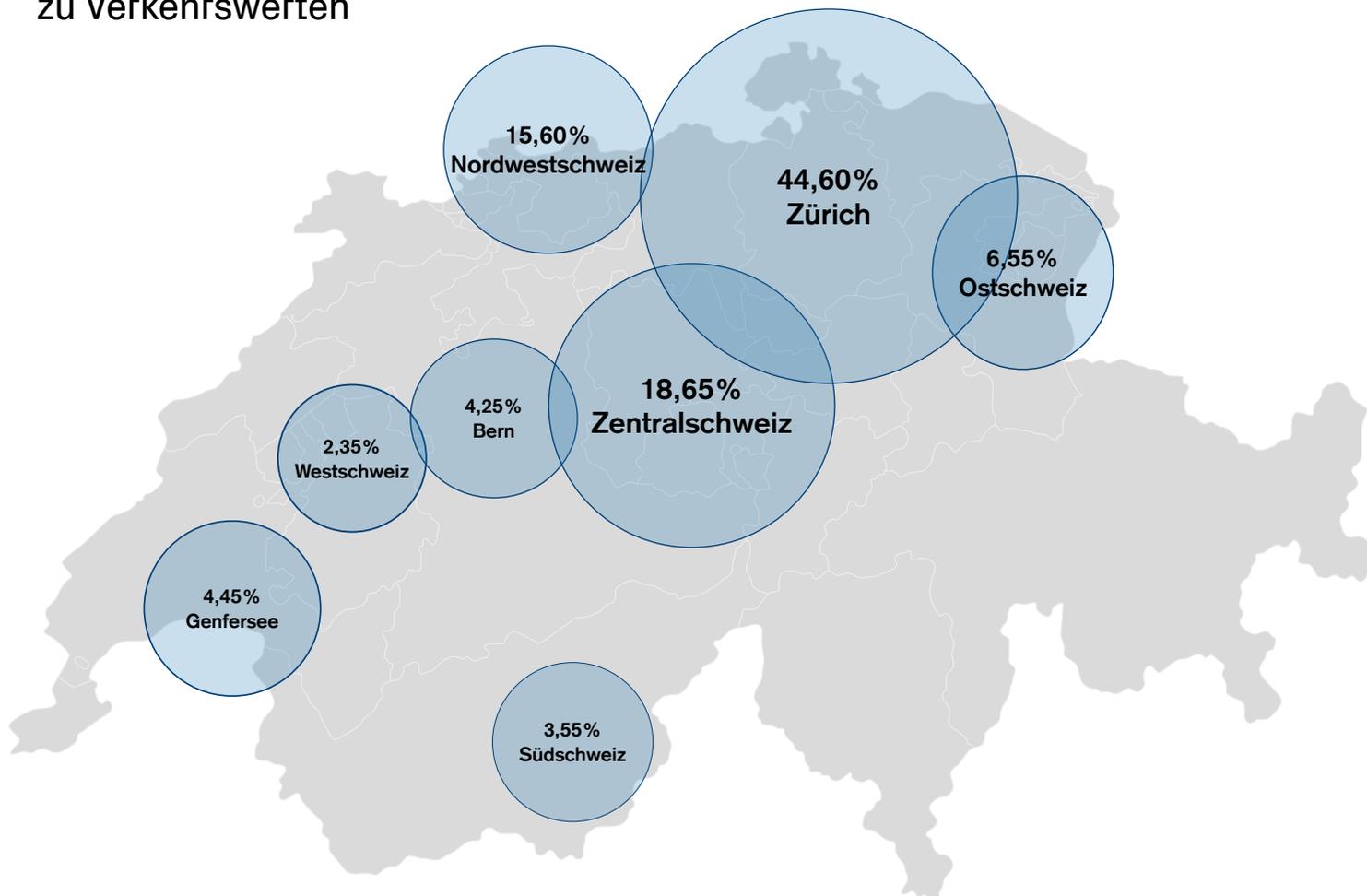
	Gestehungskosten		Verkehrswerte		Versicherungswerte
	CHF	%	CHF	%	CHF
Wohnbauten	476 908 200	17,05	607 420 000	18,75	340 603 725
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 327 864 100	47,40	1 415 805 000	43,75	884 928 592
Gemischte Bauten	614 212 700	21,95	828 160 000	25,60	458 159 183
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	381 851 600	13,60	385 020 000	11,90	275 524 600
Total	2 800 836 600	100,00	3 236 405 000	100,00	1 959 216 100

Immobilienstruktur nach Verkehrswerten



Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften

per 31. Dezember 2022
zu Verkehrswerten



Inventar der Liegenschaften

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

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

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaft

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 Gebäude-label	Anzahl Gebäude	Total Miet-objekte	Total Miet-fläche m ²	Grundstücks-fläche m ²	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum	Eigentums-verhältnis	Gestehungs-kosten in CHF	Verkehrs-wert in CHF	Soll-Mietertrag ¹ in CHF	Bruttoerträge		
												Mietzinsausfälle ¹ in CHF	(Nettomiete) ¹ in CHF	
Wohnbauten														
Bremgarten , Reusswinkelweg 10, 12, 14, «Reusswinkel»	●●	3	95	3 078	4 473	2013	16.08.2011	Alleineigentum	14 166 000	20 950 000	747 111	4 620	0,62	742 491
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	2 810 608	50 903	1,81	2 759 705
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	3 056 960	95 032	3,11	2 961 928
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	999 253	6 912	0,69	992 341
Kreuzlingen , Schlossweg 2, 4, 6, 8, 10, «Schlossblick»	●	5	153	5 757	8 675	2009	12.07.2007	Alleineigentum	22 407 000	35 240 000	1 225 823	1 000	0,08	1 224 823
Liestal , Heidenlochstrasse 98a, b, c, d, e, f, g, h, i, k, «Grammet»	●	1	267	9 463	10 467	2020	15.01.2018	Alleineigentum	61 580 400	72 160 000	2 376 675	265 745	11,18	2 110 930
Märstetten , Hintere Gillstrasse 7, 7a	●●	2	71	1 966	2 971	2017	01.09.2018	Alleineigentum	10 358 300	10 940 000	388 872	20 615	5,30	368 257
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	1 545 443	94 673	6,13	1 450 770
Niederglatt , In der Sagi 1, 3, 5, 7, «h2o-Niederglatt»	●	4	122	4 456	6 416	2006	31.01.2005	Alleineigentum	17 329 000	28 000 000	954 247	1 089	0,11	953 158
Schlieren , Goldschläglplatz 1, 2, «amRietpark»	●●●	1	168	7 672	4 156	2013	25.08.2010	Alleineigentum	44 312 000	62 460 000	2 209 611	17 222	0,78	2 192 389
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	705 718	17 725	2,51	687 993
Wil , St. Gallerstrasse 13, 13a, 15, 17, 17a, 17b, 17c	●	3	144	5 090	8 203	2014	04.10.2012	Alleineigentum im Baurecht	20 042 000	25 210 000	1 172 069	71 146	6,07	1 100 923
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	1 469 518	24 913	1,70	1 444 605
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	1 580 512	3 491	0,22	1 577 021
Zürich , Regensdorfstrasse 72	●●	1	26	882	1 062	2017/2018	01.01.2019	Alleineigentum	13 254 900	15 950 000	419 304	3 400	0,81	415 904
Total Wohnbauten		43	2 313	88 075	92 229				476 908 200	607 420 000	21 661 724	678 486	3,13	20 983 238
davon im Baurecht									44 963 000	59 760 000	2 641 587	96 059	3,64	2 545 528
Kommerziell genutzte Liegenschaften														
Arbon [*] , Amriswilerstrasse 50											327 765	–	–	327 765
Basel , Hammerstrasse 46	●	1	197	3 780	1 653	2008	30.05.2007	Alleineigentum	19 864 000	28 820 000	1 204 427	–	–	1 204 427
Basel , Riehenring 182, «Erlenmatt»	●●	1	57	10 718	1 767	2016	03.10.2016	Alleineigentum im Baurecht	49 581 000	58 970 000	2 709 706	–	–	2 709 706
Bern , Untermattweg 8	●	1	176	18 978	6 541	1968	17.12.2021	Alleineigentum	42 469 200	42 560 000	1 200 000	–	–	1 200 000
Bern , Wankdorfallee 3, 5, «twistagain»	●●●●	1	140	19 171	4 924	2016	01.01.2014	Alleineigentum im Baurecht	84 723 000	94 630 000	5 019 711	9 922	0,20	5 009 789
Bülach , Schaffhauserstrasse 106, 108, 110, «Im Guss»	●●	1	112	5 805	13 355	2019	22.05.2017	Alleineigentum	27 900 600	25 820 000	1 163 456	28 117	2,42	1 135 339
Etoy , Route Suisse 24, 26, «La Plantay»	●	2	383	12 474	26 341	2009	13.11.2007	Alleineigentum	45 264 000	41 000 000	2 383 453	–	–	2 383 453
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	2 034 971	1 120 904	55,08	914 067
Genf , Rue Ferdinand Hodler 23	●●	1	22	3 034	459	1961/2007	01.07.2009	Alleineigentum	41 583 000	41 780 000	1 741 559	-8 054	-0,46	1 749 613
Luzern , Inseliquai 12, 12a, 12b, «Lakefront Center»	●●	1	177	22 012	6 028	2006	05.10.2004	Alleineigentum	101 938 000	110 870 000	4 929 875	72 336	1,47	4 857 539
Luzern , Werftstrasse 4, 4a / Rösslimattstrasse 4, «Citybay»	●●	1	78	8 329	2 578	2011	02.02.2009	Alleineigentum	39 379 700	58 230 000	2 390 913	2 420	0,10	2 388 493
Männedorf , Seestrasse 53, 55, 57, 59, 61, 65, 67, «Seestern»	●●	7	153	8 139	8 190	2013	08.04.2011	Alleineigentum im Baurecht	49 860 400	60 080 000	2 488 732	74 163	2,98	2 414 569
Pratteln , Hardstrasse 55, 59, 61, «aquabasilica»	●	3	923	17 234	27 604	2010	22.12.2006	Alleineigentum	104 580 900	72 490 000	4 486 709	56 937	1,27	4 429 772
Schlieren , Goldschläglstrasse 16	●	1	10	580	464	1964	29.07.2022	Alleineigentum	7 131 100	7 203 000	74 156	–	–	74 156
St. Gallen , Geltenwienstrasse 16, 18	●●	1	134	8 631	2 424	2007	01.03.2006	Alleineigentum	41 400 700	42 240 000	2 133 804	-151 382	-7,09	2 285 186
Tolochenaz , Rue de Lully 5, «Lake Geneva Park»	●●	1	96	5 302	8 470	2013	07.07.2011	Alleineigentum	39 461 000	21 670 000	1 561 915	137 151	8,78	1 424 764
Wallisellen , Bahnhofplatz 1a, 1b, 1c, 1d, 2 / Bahnhofstrasse 25 / Neugutstrasse 2, 4, 6, 8, «Zentrum»	●●	7	457	19 484	12 897	2010	01.10.2013	Alleineigentum	133 841 000	133 570 000	5 908 375	38 537	0,65	5 869 838
Winterthur , Rudolfstrasse 13, «Haus des Lebens»	●●	1	29	3 297	796	2005	14.01.2005	Alleineigentum	13 691 000	25 560 000	864 553	–	–	864 553
Winterthur , Zürcherstrasse 51 / Jägerstrasse 59 «Einkaufszentrum Lokwerk»	●	1	236	11 122	10 595	2009	07.01.2008	Alleineigentum	111 185 900	61 080 000	2 474 551	160 071	6,47	2 314 480
Zug , Gubelstrasse 26, 28, 30, 32, 34, «Foyer»	●●●●	1	158	13 223	9 544	2012	10.05.2010	Alleineigentum	80 398 000	131 620 000	4 778 667	619 897	12,97	4 158 770
Zug , Gubelstrasse 36, «Foyer»	●●●●	1	114	13 641	4 867	2012	10.05.2010	Alleineigentum	78 170 000	127 280 000	4 548 867	4 400	0,10	4 544 467
Zürich , Hagenholzstrasse 56, «Business Center Andreaspark»	●●	1	111	16 739	5 155	2010	27.02.2009	Alleineigentum	93 035 600	105 850 000	4 567 797	416 691	9,12	4 151 106
Zürich , Kalandersplatz 1-11 / Kalandergasse 1,4 / Büttlenweg 16-22 / Giesshübelstr. 17, «Sihcity»	●	2	115	9 938	4 115	2007	01.05.2006	Miteigentum ²	68 531 000	84 982 000	4 037 695	64 333	1,59	3 973 362
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		38	4 028	239 454	163 591				1 327 864 100	1 415 805 000	63 031 657	2 646 443	4,20	60 385 214
davon im Baurecht									184 164 400	213 680 000	10 218 149	84 085	0,82	10 134 064
Gemischte Bauten														
Aarau , Bahnhofplatz 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3k «Gleis0»	●●	1	378	14 384	5 548	2018	31.12.2014	Alleineigentum	107 614 100	114 560 000	4 463 668	265 467	5,95	4 198 201
Dietikon , Überlandstrasse 22, 24, 26 / Heimstrasse 1, «Westhöfe»	●●	1	265	12 421	3 853	2011	26.10.2009	Alleineigentum	53 599 000	72 880 000	2 894 399	713	0,02	2 893 686
Freiburg , Route des Pilettes 7b / Route des Arsenaux 3a, 3b, 3c, 3d, «Les Galeries du Rex»	●●	5	386	15 715	5 102	2008	26.01.2007	Alleineigentum	64 074 300	52 000 000	3 708 965	558 506	15,06	3 150 459
Rorschach , Feuerwehrstrasse 10, 12 / Trischlistrasse 11, 13, 15, «Trischli's»	●●●	6	110	8 131	3 687	2011	15.01.2010	Stockwerkeigentum	36 448 000	44 110 000	1 854 261	19 708	1,06	1 834 553
Schlieren , Brandstrasse 39, 41, 43, «amRietpark»	●	1	208	7 220	4 718	2012	21.10.2009	Alleineigentum	32 301 300	48 510 000	1 851 806	72 272	3,90	1 779 534
Schlieren , Brandstrasse 45, 47, 49, «amRietpark»	●●	1	164	6 940	4 196	2013	25.08.2010	Alleineigentum	34 605 700	48 730 000	1 860 698	81 579	4,38	1 779 119
Schlieren , Brandstrasse 51, 53, 55, «amRietpark»	●●	1	147	7 425	4 533	2015	13.06.2013	Alleineigentum	43 442 000	60 160 000	2 155 621	3 695	0,17	2 151 926
Sursee , St. Urbanstrasse 6, «Hans-Küng-Platz»	●	1	177	3 443	1 230	2021	17.07.2018	Alleineigentum	28 166 300	29 570 000	1 005 440	6 060	0,60	999 380
Zug , General-Guisanstrasse 6, 8, «Uptown»	●●	1	258	13 146	1 324	2011	18.11.2008	Alleineigentum	87 842 800	145 940 000	4 790 743	39 531	0,83	4 751 212
Zürich , Max-Bill-Platz 11-19/Ruedi-Walter-Strasse 3,5/Otto-Schütz-Weg 1-9/ Ellen-Widmann-Weg 2-6, «Accu»	●	1	471	29 698	13 935	2006	01.12.2004	Alleineigentum	126 119 200	211 700 000	7 880 565	37 102	0,47	7 843 463
Total gemischte Bauten		19	2 564	118 523	48 126				614 212 700	828 160 000	32 466 166	1 084 633	3,34	31 381 533
davon im Stockwerkeigentum									36 448 000	44 110 000	1 854 261	19 708	1,06	1 834 553

Erläuterungen

zum geprüften Jahresbericht per 31. Dezember 2022

**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 Immobilien-erträgen, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesell-schaften. Der Steuersatz beträgt 15%.

Seit dem 1. Januar 2018 sind die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge) grundsätzlich steuer-pflichtig. Dazu zählen die Ausschüttungen des Fonds, Vorabpauschalen sowie Gewinne aus der Ver-äusserung 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 Investment-erträge 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-Bescheini-gung, 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. Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschrie-bene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben. 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 um- klassiert. 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 10. Oktober 2022

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 5. Oktober 2022 bewilligt. Die Änderungen sind per 10. Oktober 2022 in Kraft getreten. Die Publikation in der Neuen Zürcher Zeitung und auf Swiss Fund Data vom 30. Juni 2022 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 Fondsvertrages

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, den Fondsvertrag des Immobilienfonds wie folgt zu ändern:

1. § 8 Anlagepolitik (neu: § 8 Anlageziel und Anlagepolitik)

Es wird neu das Anlageziel des Immobilienfonds aufgeführt, welches wie folgt lautet:

«Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet der Vermögensverwalter als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («Environmental, Social and Governance», «ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in seine Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des in Ziff. 6.3 des Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «ESG-Integration» über den gesamten Anlagelebenszyklus der Immobilienanlagen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Neben marktüblichen Nachhaltigkeitslabels, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern (z.B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) zur Bewertung der Qualität von Immobilien in Bezug auf deren Nachhaltigkeitseigenschaften erfolgt für ausgewählte Bauprojekte (Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtanierungen) eine Gebäudezertifizierung durch das proprietäre Gütesiegel greenproperty. Mindestens 75% der Immobilienanlagen im Fondsvermögen müssen über ein proprietäres Gütesiegel greenproperty verfügen. Die aktuell nach dem greenproperty Standard bewerteten Immobilien bzw. deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem im Jahresbericht des Immobilienfonds aufgeführten Objektinventar ersichtlich. Die Gebäudeoptimierung zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Im Umfang von höchstens 25% des Fondsvermögens können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, von der Messung ausgeschlossen werden. Ebenfalls von der Messung ausgeschlossen werden können einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen sowie Liegenschaften für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtanierung anstehen. Weitere Informationen zur Messung der CO₂e-Emissionen finden sich im Prospekt. Das ESG-Benchmarking umfasst eine jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmark-Initiativen, namentlich der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «Green Star» GRESB-Ratings anstrebt. Der Immobilienfonds erreicht zudem die Klassifizierung «ESG Integration» auf Grundlage eines eigenen ESG-Assessments des Vermögensverwalters. Bei indirekten Immobilienanlagen strebt der Vermögensverwalter ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitsvorgaben an, verfügt grundsätzlich aber über keine Einflussmöglichkeiten auf deren Einhaltung und kann diese nicht immer überprüfen. Bis maximal 35% des Vermögens des Immobilienfonds können daher auch in Anlagen gemäss nachfolgender Ziff. 2 Bst. b und c investiert werden, bei welchen der vorgenannte Nachhaltigkeitsansatz allenfalls nur teilweise angewendet wird. Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.»

Ziff. 1 wird ergänzt und lautet neu wie folgt:

«Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds vorwiegend in nachhaltige Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offengelegt. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.»

Ziff. 4 wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«Die Fondsleitung investiert vorwiegend in nachhaltige Neubauprojekte, Bauten und Umbauten. Die Nachhaltigkeit wird bewertet nach den Kriterien des proprietären Gütesiegels greenproperty. Dieses beurteilt die Immobilien in den Dimensionen (i) Nutzung, (ii) Infrastruktur, (iii) CO₂/Energie, (iv) Materialien und (v) Lebenszyklus.»

Es wird eine neue Ziff. 5 eingefügt, wonach die Fondsleitung ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicherstellt. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

2. § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

Ziff. 8 wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.»

3. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Ziff. 1 wird dahingehend angepasst, dass der Absatz, wonach die Fondsleitung nebst der Verwaltungskommission Anspruch auf die in Ziff. 1 Bst. a, b, und c erwähnten Vergütungen hat, gestrichen wird. Ziff. 1 lautet neu wie folgt:

«Für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.»

Ziff. 3 Bst. a wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.»

In diesem Zusammenhang wird auch Ziff. 5 (neu Ziff. 8) angepasst, welche neu wie folgt lautet:

«Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden soweit möglich direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen, ansonsten unter den Aufwendungen.»

Es wird eine neue Ziff. 4 eingefügt, welche wie folgt lautet:

«Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierungen;
- c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
- e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.»

Es wird eine neue Ziff. 5 eingefügt, welche wie folgt lautet:

«Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2,00% des Kaufs- oder des Verkaufspreises, sofern der Vermögensverwalter damit nicht einen Dritten beauftragt;
- b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3,00% der Baukosten;
- c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.»

Ziff. 4 (neu Ziff. 6) wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- a) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;
- b) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder einen Effektenhändler. Die entsprechende Gebühr beträgt jährlich 0,01% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Market Making Gebühr).»

Es wird eine neue Ziff. 7 eingefügt, welche wie folgt lautet:

«Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gesteungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.»

4. Änderung der Publikationsorgane

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung neu nur noch auf der Internetplattform www.swissfunddata.ch (bisher auch in der Neuen Zürcher Zeitung).

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» wird neu bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Internetplattform www.swissfunddata.ch publiziert (bisher in der Neuen Zürcher Zeitung). Die Kurse werden täglich in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien publiziert.

§ 23 Ziff. 3 wird dahingehend angepasst, dass der letzte Satz, wonach die Fondsleitung zusätzlich die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet publiziert, gestrichen wird. Ziff. 3 lautet neu wie folgt:

«Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Die Kurse werden täglich publiziert.»

5. FIDLEG/AMAS-Änderungen

Im Weiteren wurden im Fondsvertrag und im Prospekt Anpassungen an die neuen rechtlichen und regulatorischen Vorgaben vorgenommen gemäss: (i) dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) vom 15. Juni 2018, dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG) vom 15. Juni 2018 sowie deren ausführenden Verordnungen, (ii) dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 (Stand am 1. Januar 2020 und dessen ausführende Verordnungen, sowie (iii) dem Musterprospekt mit integriertem Musterfondsvertrag eines schweizerischen Immobilienfonds (für Einzelfonds) der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 20. Mai 2015 (Stand am 24. Januar 2022).»

6. Formelle Änderungen und Aktualisierungen

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

7. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt des Immobilienfonds wird entsprechend angepasst.

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 erstreckt.

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG, in Kraft seit 1.1.2007) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

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

Die Bewertung erfolgte für sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund Green Property gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember des Geschäftsjahres 2022.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 31. Dezember 2022 47 Bestandesliegenschaften. Seit dem 31. Dezember 2021 wurde eine Bestandesliegenschaft (Schlieren, Goldschlägistrasse 16) zugekauft. Per Bewertungsstichtag befinden sich acht Projekte im Bau. Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 wurde eine Liegenschaft (Arbon, Amriswilerstrasse 50) verkauft. Das Portfolio umfasst somit gesamthaft 55 Objekte.

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

Bewertungsstandards

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

Bewertungsmethode

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

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

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

**Unabhängigkeit
und
Vertraulichkeit**

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

Ergebnis

Per 31. Dezember 2022 wird der Marktwert der Bestandesliegenschaften (47 Objekte) durch die Experten auf CHF 2 851 385 000 geschätzt. Die sich aktuell im Bau befindlichen Liegenschaften (acht Projekte) werden per Bewertungsstichtag mit CHF 385 020 000 ausgewiesen. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 3 236 405 000. Gegenüber dem Wert des Gesamtportfolios per 31. Dezember 2021 (55 Objekte) verändert sich der Wert des Portfolios um CHF +190 477 100 respektive um +6,3%.

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

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen.

Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. Dezember 2022 wird mit 2,78% (netto, real) ausgewiesen.

Wüest Partner AG
Zürich, 19. Januar 2023

Gino Fiorentin

Andreas Ammann

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Credit Suisse Funds AG, Zürich, zur Jahresrechnung des

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 3 bis 5 und 18 bis 33 des Jahresberichts) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Erik Ganz
Revisionsexperte

Zürich, 3. April 2023



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

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