

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property



Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	14	Verzinsliche Darlehen und Kredite
4	Verwaltung und Organe	15	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden Anteile im Umlauf
5	Informationen über Dritte	16	Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
6	Tätigkeitsbericht	20	Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht
8	Vermögensrechnung	22	Bestätigung der Marktwerte
9	Erfolgsrechnung		
10	Anhang		
12	Weitere Anlagen		
13	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		30.6.2020	31.12.2019	31.12.2018
Valorenummer 10 077 844				
Ausgabe Fondsanteile		–	1 510 116	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		19 631 510	19 631 510	18 121 394
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	113.56	115.70	113.75
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	116.00	119.00	117.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	110.00	112.00	110.00
Schlusskurs	CHF	148.00	153.00	128.00
Steuerwert	CHF	n/a	0.12	0.16
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	176.40	155.00	136.20
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	132.30	127.90	123.80
Börsenkapitalisierung	CHF	2 905,5 Mio.	3 003,6 Mio.	2 319,5 Mio.
Agio		30,33%	32,24%	12,53%
Vermögensrechnung		30.6.2020	31.12.2019	31.12.2018
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 762,2 Mio.	2 713,6 Mio.	2 544,8 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		n/a	3,25%	3,45%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 462,3 Mio.	2 413,6 Mio.	2 293,1 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2 792,6 Mio.	2 744,0 Mio.	2 571,6 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		17,14%	13,67%	15,99%
– in % der Verkehrswerte		15,28%	12,16%	14,41%
Fremdkapitalquote		20,17%	17,23%	19,84%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0,56%	0,72%	0,71%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	2,42	3,13	2,45
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 229,3 Mio.	2 271,3 Mio.	2 061,3 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		30.6.2020	31.12.2019	31.12.2018
Ausschüttung	CHF	n/a	3.70	3.70
Ausschüttungsrendite		n/a	2,42%	2,89%
Ausschüttungsquote		n/a	95,11%	95,86%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,35% ²	4,60%	4,04%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,17% ²	3,82%	3,41%
Anlagerendite		1,37% ²	5,11%	4,12%
Performance		–1,10% ²	24,76%	–3,24%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,06%	75,57%	75,12%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,65%	0,65%	0,65%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,61%	0,65%	0,70%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		47,44	28,83	28,05
Kurs-/Cashflowverhältnis		47,39	38,63	32,99
Erfolgsrechnung		30.6.2020	30.6.2019	30.6.2018
Nettoertrag	CHF	30,7 Mio.	36,0 Mio.	31,0 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,0 Mio.	1,3 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	54,1 Mio. ³	55,0 Mio.	54,8 Mio.
Mietausfallrate		6,06%	3,59%	4,93%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	5,49	5,55	6,35
Unterhaltsaufwand	CHF	4,0 Mio.	4,3 Mio.	4,2 Mio.

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

² Berechnung für sechs Monate (1.1.–30.6.2020)

³ Die Mietzinseinnahmen beinhalten Mietzinsverluste von CHF 2,55 Mio. (4,23%) aufgrund der Covid-19-Pandemie.

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ Dr. Thomas Schmuckli, 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■ Luca Diener, Vizepräsident Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Ruth Bültmann, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsidentin des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der BLI – Banque de Luxembourg Investments S.A., Luxemburg; Präsidentin des Verwaltungsrates der Eric Strudza Management Company S.A., Luxemburg; Präsidentin des Verwaltungsrates der Conventum Asset Management S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Mitsubishi UFJ Investor Services & Banking (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Cigone Management S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Luxembourg Institute of Directors – ILA, Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Lithos Capital S.A.-SPF, Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Berlynvest S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der New Crown Investment S.A., Luxemburg■ Patrik Marti, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich■ 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, Mitglied des Verwaltungsrates der Copernicus Holding SA, Lugano sowie von Tochtergesellschaften von dieser■ Raymond Rüttimann, 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 Vorstandes der Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren IPB, Herrliberg; 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 International de Placements SA in Liquidation, Basel■ Christian Schärer, 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■ Patrick Tschumper, 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■ Michael Dinkel, Mitglied, Fund Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ David Dubach, Mitglied, Oversight & ManCo Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Gilbert Eyb, Mitglied, Legal Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Hans Christoph Nickl, Mitglied, COO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Thomas Vonaesch, Mitglied, Real Estate Fund Management Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel■ Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Informationen über Dritte

Akkreditierte Schätzungsexperten

- **Andreas Ammann**, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest Partner AG, Zürich
- **Gino Fiorentin**, dipl. Architekt, HTL, MAS ETH MTEC/SWI, Wüest Partner AG, Zürich
- **Reto Stiefel**, dipl. Architekt ETH, Wüest Partner AG, Zürich

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.
- **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen:**
Teilaufgaben in den Bereichen Fondsbuchhaltung, Information Management (u. a. Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, KIID-Produktion und Erstellen von Reportings), Legal Reporting 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 30. Juni 2020

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlegerkreis, Besonderheiten

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property ist der erste Schweizer Immobilienfonds mit Fokus auf nachhaltiges Bauen. Ziel ist es, dass die Objekte und Projekte die strengen Anforderungen von green-property, dem Gütesiegel für nachhaltiges Bauen, erfüllen. Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und verschafft institutionellen sowie privaten Investoren Zugang zu einem diversifizierten Portfolio, bestehend aus qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Neubausubstanz, die sich bevorzugt in Schweizer Grossstädten oder deren Agglomerationen befindet. Der Fonds 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.

Makroökonomische Rahmen- bedingungen

Bis zum Zeitpunkt vor dem Überschwappen der Covid-19-Pandemie nach Europa befand sich die Schweizer Wirtschaft in einer relativ guten Verfassung. Der Schweizer Immobilienmarkt blickte ebenfalls auf eine sehr erfolgreiche Dekade zurück, auch wenn sich die Entwicklung an den Mietermärkten in den letzten Jahren abschwächte. Durch die Covid-19-Pandemie wurde die globale und auch die Schweizer Wirtschaft nun aber auf eine harte Probe gestellt und befindet sich in einer Rezession. Das wirtschaftliche Umfeld betrifft auch den Immobilienmarkt, insbesondere die Nutzermärkte. Welche mittel- bis langfristigen Auswirkungen zu erwarten sind, hängt grundsätzlich davon ab, wie lange die Pandemie die Schweizer Wirtschaft beeinträchtigt und welche Massnahmen die Politik gegen eine allfällig erneute Ausbreitung bereithält.

Erläuterungen zum Halb- jahresbericht

Das Geschäftsjahr des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Auf den 1. März 2020 wurde die Wohnüberbauung «Le Clos des Vergers» in Martigny fertiggestellt. Dadurch erhöhte sich die Mietausfallrate im ersten Halbjahr auf 6,06% (3,59%). Weiter konnte in Spreitenbach mit dem Bauprojekt «Tivoli Garten» begonnen werden. Oberhalb einer neuen OBI-Filiale entstehen hier bis Mitte 2024 438 Mietwohnungen. Das Projekt wird im Miteigentum mit dem Credit Suisse Real Estate Fund Siat realisiert. Die Anlagerendite ohne Neubewertungseffekte beträgt für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahrs 2020 1,37% (1,85%).

Die ausserordentliche Lage in der Schweiz vom 16. März bis 19. Juni 2020 und die damit verbundene vorübergehende Schliessung von Schulen, Restaurants und zahlreicher Geschäfte wirkten sich auf die Erträge des Fonds aus. Nach fundierter Analyse wurde entschieden, sämtlichen Mietparteien in der Schweiz, die aufgrund des Beschlusses des Bundesrats ihr Geschäft temporär schliessen mussten, den Mietzins für den Monat April 2020 inklusive Nebenkosten zu erlassen. Die Erlasse für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahrs 2020 machen insgesamt rund 4,23% der Mietzinseinnahmen aus.

Vor dem Hintergrund der aktuellen besonderen wirtschaftlichen Umstände im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie wurden die akkreditierten Bewertungsexperten des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property beauftragt, die Werthaltigkeit der Liegenschaften per 30. Juni 2020 zu überprüfen. Die letztmalige ordentliche Jahresbewertung erfolgte per 31. Dezember 2019. Die erfolgte Überprüfung umfasste die Analyse von Kennzahlen und aktuellen Informationen sowie eine summarische Beurteilung der einzelnen Liegenschaften ohne die Erstellung eines detaillierten Bewertungsberichts. Der per 30. Juni 2020 bilanzierte Marktwert der Liegenschaften des Fonds von CHF 2 762 244 080 wurde als plausibel und werthaltig beurteilt.

Vermögensrechnung

per 30. Juni 2020

	30.6.2020 Verkehrswert CHF	31.12.2019 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	98 258	68 341
Grundstücke		
– Wohnbauten	489 393 000	457 193 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 409 426 080	1 409 426 080
– Gemischte Bauten	729 540 000	729 540 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	122 965 000	117 490 000
– Laufende Sanierungen	10 920 000	0
Total Grundstücke	2 762 244 080	2 713 649 080
Sonstige Vermögenswerte	30 288 332	30 262 312
Gesamtfondsvermögen	2 792 630 670	2 743 979 733
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	210 700 000	107 900 000
– Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	21 400 000	12 000 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	51 570 499	53 108 247
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	283 670 499	173 008 247
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	190 000 000	210 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	190 000 000	210 000 000
Total Verbindlichkeiten	473 670 499	383 008 247
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 318 960 171	2 360 971 486
Geschätzte Liquidationssteuern	89 689 000	89 689 000
Nettofondsvermögen	2 229 271 171	2 271 282 486
Anzahl Anteile im Umlauf	19 631 510	19 631 510
Nettoinventarwert pro Anteil	113.56	115.70
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 11)	0.00	3.70
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	113.56	112.00
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 271 282 486	2 061 315 551
Ausschüttungen	-72 636 587	-67 049 158
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	170 265 579
Gesamterfolg	30 625 272	102 564 014
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	4 186 500
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 229 271 171	2 271 282 486

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.6.2020	2 229 271 171	113.56
31.12.2019	2 271 282 486	115.70
31.12.2018	2 061 315 551	113.75

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 30. Juni 2020)

	1.1.2020 bis 30.6.2020 CHF	1.1.2020 bis 30.6.2020 CHF	1.1.2019 bis 30.6.2019 CHF	1.1.2019 bis 30.6.2019 CHF
Erträge				
Negativzinsen		-1 087		-399
Mietzinseinnahmen		54 139 005 ¹		54 958 349
Sonstige Erträge		1 179 308		141 147
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		55 317 226		55 099 097
Aufwendungen				
Erhaltene Negativzinsen	-92 730		-123 470	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1 261 606		1 447 701	
Sonstige Passivzinsen	13 170		8 164	
Baurechtszinsen	714 860		816 266	
Unterhalt und Reparaturen	4 015 471		4 325 470	
Liegenschaftenverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	2 369 948		1 881 622	
– Verwaltungsaufwand	561 624		548 139	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	350 123		336 714	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	6 297 603		1 519 319	
– Abgaben	7 120		14 240	
Schätzungs- und Prüfaufwand	109 966		84 853	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	6 722 750		6 300 453	
– die Depotbank ²	227 128		223 309	
– den Market Maker ²	113 564		85 888	
– die Immobilienverwaltungen	1 965 725		1 652 176	
Kosten für Rechenschaftsbericht	9 804		0	
Aufsichtsabgaben	3 000		2 544	
Sonstige Aufwendungen	13 822		15 617	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	24 664 554	24 664 554	19 139 005	19 139 005
Nettoertrag		30 652 672		35 960 092
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		1 302 691
Realisierter Erfolg		30 652 672		37 262 783
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-27 400		36 900
Gesamterfolg		30 625 272		37 299 683

¹ Die Mietzinseinnahmen beinhalten Mietzinsverluste von CHF 2,55 Mio. (4,23%) aufgrund der Covid-19-Pandemie.

² Ab dem 1. Februar 2019 wird das Market Making direkt vergütet (vorher über die Depotbank).

Anhang

per 30. Juni 2020

		30.6.2020	31.12.2019
Höhe des Abschreibungskontos	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	27,4 Mio.	27,4 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	1 829,7 Mio.	1 813,9 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen		30.6.2020	31.12.2019
Mietausfallrate		6,06%	3,99%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		15,28%	12,16%
Ausschüttungsrendite		n/a	2,42%
Ausschüttungsquote		n/a	95,11%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,06%	75,57%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,65%	0,65%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,61%	0,65%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,35%	4,60%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,17%	3,82%
Agio		30,33%	32,24%
Performance		-1,10%	24,76%
Anlagerendite		1,37%	5,11%

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen 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. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

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

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	30.6.2020		31.12.2019	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,49%	1,00%	0,49%	1,00%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1,50%	2,00%	1,50%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,63%	5,00%	3,07%	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%	2,50%	5,00%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	5,00%
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% ¹	0,05%
– Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
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% ¹	0,01%

¹ Ab dem 1. Februar 2019 wird das Market Making direkt vergütet (vorher über die Depotbank).

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

		30.6.2020	31.12.2019
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	231,9 Mio.	276,3 Mio.

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

		30.6.2020	31.12.2019
1 bis 5 Jahre	CHF	112,0 Mio.	118,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	78,0 Mio.	92,0 Mio.

Anlagen

		30.6.2020	31.12.2019
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 16	CHF	2 762,2 Mio.	2 713,6 Mio.
Details siehe dazu Weitere Anlagen ab Seite 12	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	2 762,2 Mio.	2 713,6 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property keine weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.1.–30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	30.06.2020	03.07.2020	700 000	0,200%
Festvorschuss	15.06.2020	15.07.2020	90 000 000	-0,050%
Festvorschuss	25.06.2020	24.07.2020	80 000 000	0,000%
Festhypothek	31.08.2010	31.08.2020	10 000 000	1,980%
Festhypothek	10.03.2014	09.03.2021	10 000 000	1,490%
Festhypothek	28.03.2013	31.03.2021	5 000 000	1,4875%
Festhypothek	31.03.2015	31.03.2021	10 000 000	0,740%
Festhypothek	10.06.2015	30.06.2021	5 000 000	0,910%
Festhypothek	10.03.2014	09.03.2022	10 000 000	1,660%
Festhypothek	28.03.2013	31.03.2022	10 000 000	1,6025%
Festhypothek	31.03.2015	31.03.2022	10 000 000	0,840%
Festhypothek	10.03.2014	09.03.2023	10 000 000	1,810%
Festhypothek	28.03.2013	31.03.2023	10 000 000	1,715%
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%
Festhypothek	31.08.2018	30.08.2028	10 000 000	0,850%
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%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			400 700 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.1.–30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	25.10.2019	24.01.2020	40 000 000	-0,220%
Festvorschuss	18.12.2019	24.01.2020	16 900 000	-0,190%
Festvorschuss	18.12.2019	24.01.2020	21 000 000	-0,190%
Festvorschuss	24.01.2020	25.02.2020	80 000 000	-0,200%
Festvorschuss	25.02.2020	25.03.2020	80 000 000	-0,200%
Festhypothek	31.03.2015	31.03.2020	10 000 000	0,700%
Festvorschuss	25.03.2020	24.04.2020	80 000 000	-0,200%
Festvorschuss	24.04.2020	25.04.2020	80 000 000	0,120%
Festvorschuss	24.04.2020	25.05.2020	80 000 000	0,120%
Festvorschuss	15.05.2020	25.05.2020	3 500 000	0,200%
Festhypothek	10.05.2013	31.05.2020	10 000 000	1,310%
Festvorschuss	25.05.2020	05.06.2020	10 000 000	0,200%
Festvorschuss	29.05.2020	05.06.2020	200 000	0,200%
Festvorschuss	12.03.2020	15.06.2020	72 600 000	-0,190%
Festvorschuss	25.05.2020	25.06.2020	80 000 000	0,010%
Festvorschuss	25.06.2020	30.06.2020	100 000	0,200%

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

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property keine Kredite von anderen kollektiven Kapitalanlagen erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.1.–30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property folgende ungesicherte Kredite erhalten.

Laufende Kredite (per 30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	25.06.2020	03.07.2020	21 400 000	0,050%

Abgelaufene Kredite (1.1.–30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	24.12.2019	06.01.2020	12 000 000	-0,100%
Festvorschuss	06.01.2020	15.01.2020	10 000 000	-0,100%
Festvorschuss	15.01.2020	24.01.2020	5 600 000	-0,100%
Festvorschuss	24.01.2020	05.02.2020	9 700 000	-0,100%
Festvorschuss	05.02.2020	14.02.2020	10 300 000	-0,100%
Festvorschuss	14.02.2020	25.02.2020	6 700 000	-0,100%
Festvorschuss	25.02.2020	05.03.2020	15 800 000	-0,100%
Festvorschuss	05.03.2020	13.03.2020	21 300 000	-0,100%
Festvorschuss	13.03.2020	25.03.2020	18 000 000	-0,100%
Festvorschuss	25.03.2020	03.04.2020	19 500 000	-0,100%
Festvorschuss	31.03.2020	15.04.2020	10 000 000	0,000%
Festvorschuss	03.04.2020	15.04.2020	15 600 000	0,100%
Festvorschuss	15.04.2020	24.04.2020	23 300 000	0,100%
Festvorschuss	24.04.2020	05.05.2020	29 100 000	0,100%
Festvorschuss	05.05.2020	15.05.2020	29 100 000	0,100%
Festvorschuss	15.05.2020	25.05.2020	30 300 000	0,100%
Festvorschuss	25.05.2020	05.06.2020	28 100 000	0,100%
Festvorschuss	05.06.2020	15.06.2020	38 300 000	0,100%
Festvorschuss	15.06.2020	25.06.2020	21 500 000	0,100%

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2020 (Stand per 30. Juni 2020)

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Spreitenbach, Tivoli Garten	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten im Baurecht	3637	11 293

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Keine			

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Cilag GmbH International	Zug	7,31%
Coop Genossenschaft	Bülach, Lyssach, Wallisellen, Winterthur, Zürich	5,19%

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 Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Januar 2020	19 631 510 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 30. Juni 2020	19 631 510 Anteile

Inventar der Liegenschaften

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

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

* Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen.
¹ Nicht annualisiert
² Miteigentum ^{96/1000} = 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)

1 greenproperty Bronze
 2 greenproperty Silber
 3 greenproperty Gold
 4 Minergie
 5 Minergie-Eco
 6 Minergie-P
 7 DGNB Platin
 8 LEED Platin
 9 SNBS Gold

Ort, Adresse	Zertifizierungen	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Soll-Mietertrag ¹ in CHF	Mietzinsausfälle ¹		Bruttoerträge (Nettomiete) in CHF
												in CHF	in %	
Wohnbauten														
Bremgarten , Reusswinkelweg 10, 12, 14, «Reusswinkel»	● ●	3	88	3 077	4 473	2013	16.08.2011	Alleineigentum	14 145 000	18 070 000	369 884	54 548	14,75	315 336
Bülach [*] , Gussstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, «Langenhof»	● ●	3	215	10 772	5 548	2019	22.05.2017	Alleineigentum	70 082 000	73 653 000	1 414 060	543 870	38,46	870 190
Bülach [*] , Gussstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, «Lindihof»	● ●	4	247	11 475	5 525	2019	22.05.2017	Alleineigentum	76 077 000	80 489 000	1 535 460	396 705	25,84	1 138 755
Givisiez , Route des Taconnets 2, 4, 6, 8, 10, 12, «Les Taconnets»	●	3	149	4 706	7 700	2007	01.06.2006	Alleineigentum	15 766 000	23 150 000	501 263	11 662	2,33	489 601
Kreuzlingen , Schlossweg 2, 4, 6, 8, 10, «Schlossblick»	●	5	146	5 757	8 675	2009	12.07.2007	Alleineigentum	21 881 000	30 860 000	617 448	9 911	1,61	607 537
Märstetten , Hintere Gillstrasse 7, 7a	●	2	72	1 993	2 971	2017	01.09.2018	Alleineigentum	9 892 600	9 913 000	195 446	34 520	17,66	160 926
Martigny [*] , Rue du Prallion 12, 14, 16, 18, 20, «Le Clos des Vergers»	● ●	5	263	6 378	8 748	2020	05.04.2018	Alleineigentum	37 048 600	35 523 000	619 320	562 693	90,86	56 627
Niederglatt , In der Sagi 1, 3, 5, 7, «h2o-Niederglatt»	●	4	111	4 456	6 416	2006	31.01.2005	Alleineigentum	16 673 000	24 910 000	468 929	9 445	2,01	459 484
Othmarsingen , Mattenweg 5, 7, 9, 11, «SonnMatt»	●	2	103	3 717	5 015	2009	23.11.2007	Alleineigentum	14 996 000	17 390 000	374 034	68 517	18,32	305 517
Schlieren , Goldschlägiplatz 1, 2, «amRietpark»	● ● ●	1	168	7 676	4 156	2013	25.08.2010	Alleineigentum	44 063 000	54 340 000	1 130 297	41 168	3,64	1 089 129
Weinfelden , Gontershofenstrasse 10, 12, 14 / Leuenerweg 10, «Burgwies»	●	4	107	3 806	5 942	2009	16.07.2007	Alleineigentum	14 145 000	17 330 000	354 189	10 530	2,97	343 659
Wil [*] , St. Gallerstrasse 13, 13a, 15, 17, 17a, 17b, 17c	● ●	3	143	5 090	8 203	2014	04.10.2012	Alleineigentum im Baurecht	19 623 000	23 166 000	589 821	23 495	3,98	566 326
Wil [*] , St. Gallerstrasse 33, 33a, 35, 35a, 35b, 35c, 37, 37a	● ●	3	168	6 403	9 802	2017	02.06.2015	Alleineigentum im Baurecht	24 854 000	31 500 000	738 074	30 778	4,17	707 296
Winterthur [*] , Else-Züblin-Strasse 83 / Sulzerallee 53, 55, 57, «ROY»	● ●	1	116	6 186	2 850	2016	25.04.2013	Alleineigentum	34 062 000	39 936 000	774 914	62 123	8,02	712 791
Zürich , Regensdorfstrasse 72	● ●	1	26	881	1 062	2017/2018	01.01.2019	Alleineigentum	13 225 900	13 590 000	210 570	15 110	7,18	195 460
Total Wohnbauten		44	2 122	82 373	87 086				426 534 100	493 820 000	9 893 709	1 875 075	18,95	8 018 634
davon im Baurecht									44 477 000	54 666 000	1 327 895	54 273	4,09	1 273 622
Kommerziell genutzte Liegenschaften														
Arbon , Amriswilerstrasse 50	–	1	271	9 685	12 218	2008	01.09.2012	Alleineigentum	29 996 000	23 880 000	655 530	–	–	655 530
Basel , Hammerstrasse 46	●	1	196	3 780	1 653	2008	30.05.2007	Alleineigentum	19 726 000	26 920 000	300 306	–	–	300 306
Basel , Riehenring 182, «Erlenmatt»	● ● ●	1	57	10 718	1 767	2016	03.10.2016	Alleineigentum im Baurecht	49 541 000	56 200 000	1 349 415	–	–	1 349 415
Bern , Wankdorfallee 3, 5, «twistagain»	● ● ● ●	1	138	19 171	4 924	2016	01.01.2014	Alleineigentum im Baurecht	84 454 000	93 580 000	2 499 816	12 058	0,48	2 487 758
Bülach [*] , Schaffhauserstrasse 106, 108, 110, «Im Guss»	● ●	1	111	5 798	13 869	2019	22.05.2017	Alleineigentum	25 708 600	23 358 000	501 556	84 955	16,94	416 601
Etoy , Route Suisse 24, 26, «La Plantay»	●	2	383	12 474	26 341	2009	13.11.2007	Alleineigentum	45 264 000	45 650 000	1 141 701	–	–	1 141 701
Eysins , Business Park Terre Bonne A2	● ●	1	131	8 106	4 824	2012	01.05.2012	Alleineigentum	53 875 000	42 640 000	1 213 512	–	–	1 213 512
Genf , Rue Ferdinand Hodler 23	● ●	1	22	3 034	459	1961/2007	01.07.2009	Alleineigentum	41 303 000	41 520 000	896 797	38 834	4,33	857 963
Luzern [*] , Inseliquai 12, 12a, 12b, «Lakefront Center»	●	1	181	22 323	6 028	2006	05.10.2004	Alleineigentum	100 383 000	129 364 000	2 176 390	76 750	3,53	2 099 640
Luzern [*] , Werftstrasse 4, 4a, Rösslimattstrasse 4, «Citybay»	● ●	1	78	8 331	2 578	2011	02.02.2009	Alleineigentum	39 431 000	54 800 000	1 189 038	5 874	0,49	1 183 164
Lyssach , Bernstrasse 9, «Coop Fachmarkt»	–	1	431	22 210	22 225	2007	19.12.2005	Alleineigentum	60 983 000	74 820 000	1 913 035	–	–	1 913 035
Männedorf [*] , Seestrasse 53, 57 / Gerberweg 5, «Seestern»	● ●	7	153	8 139	8 190	2013	08.04.2011	Alleineigentum im Baurecht	49 129 000	56 104 000	1 242 645	22 530	1,81	1 220 115
Pratteln , Hardstrasse 55, 59, 61, «aquabasilica»	●	3	922	17 234	27 604	2010	22.12.2006	Alleineigentum	104 369 000	82 740 000	1 805 787	20 695	1,15	1 785 092
St. Gallen [*] , Geltenwilenstrasse 16, 18	● ●	1	134	8 632	2 424	2007	01.03.2006	Alleineigentum	40 242 600	41 961 000	1 044 106	61 810	5,92	982 296
Tolochenaz [*] , Riord Bosson, Gebäude D, «Lake Geneva Park»	● ● ●	1	92	5 302	8 470	2013	07.07.2011	Alleineigentum	35 918 000	22 188 000	751 200	361 847	48,17	389 353
Wallisellen [*] , Bahnhofplatz 1a, 1b, 1c, 1d, 2 / Bahnhofstrasse 25 / Neugutstrasse 2, 4, 6, 8, «Zentrum»	● ● ●	7	461	19 473	12 897	2010	01.10.2013	Alleineigentum	133 103 700	123 858 000	2 994 230	69 990	2,34	2 924 240
Winterthur , Rudolfstrasse 13, «Haus des Lebens»	● ●	1	29	3 299	796	2005	14.01.2005	Alleineigentum	13 691 000	22 610 000	431 692	–	–	431 692
Winterthur , Zürcherstrasse 51, «Einkaufszentrum Lokwerk»	●	1	247	11 122	10 595	2009	07.01.2008	Alleineigentum	83 620 500	44 180 000	1 100 504	73 238	6,65	1 027 266
Zug , Gubelstrasse 26, 28, 30, 32, 34, «Foyer»	● ● ● ●	1	113	13 458	9 544	2012	10.05.2010	Alleineigentum	79 770 000	115 650 000	2 340 590	–	–	2 340 590
Zug , Gubelstrasse 36, «Foyer»	● ● ● ●	1	93	13 668	4 867	2012	10.05.2010	Alleineigentum	78 117 000	112 440 000	2 280 218	–	–	2 280 218
Zürich [*] , Hagenholzstrasse 56, «Business Center Andreaspark»	● ●	1	109	16 721	5 155	2010	27.02.2009	Alleineigentum	90 889 000	100 243 000	2 658 088	–	–	2 658 088
Zürich [*] , Sihicity	–	10	383	9 548	4 115	2007	01.05.2005	Miteigentum ²	65 698 000	80 037 080	1 849 482	17 839	0,96	1 831 643
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften		46	4 735	252 226	191 543				1 325 212 400	1 414 743 080	32 335 638	846 420	2,62	31 489 218
davon im Baurecht									183 124 000	205 884 000	5 091 876	34 588	0,68	5 057 288
Gemischte Bauten														
Aarau , Bahnhofplatz 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3k «GleisO»	● ●	1	375	14 484	5 548	2018	31.12.2014	Alleineigentum	106 847 300	107 080 000	2 147 715	24 042	1,12	2 123 673
Dietikon [*] , Überlandstrasse 22, 24, 26 / Heimstrasse 1, «Westhöfe»	● ●	1	264	12 439	3 853	2011	26.10.2009	Alleineigentum	53 250 000	65 910 000	1 456 322	26 005	1,79	1 430 317
Freiburg , Route des Pilettes / Route des Arsenaux, «Les Galeries du Rex»	● ● ●	5	386	15 716	5 102	2008	26.01.2007	Alleineigentum	63 969 900	53 770 000	1 926 791	330 907	17,17	1 595 884
Rorschach [*] , Feuerwehrstrasse 10, 12 / Trischlistrasse 11, 13, 15, «Trischli's»	● ● ● ●	5	110	8 131	3 687	2011	15.01.2010	Stockwerkeigentum	35 849 000	42 291 000	1 023 355	71 006	6,94	952 349
Schlieren , Brandstrasse 39, 41, 43, «amRietpark»	●	1	208	7 220	4 718	2012	21.10.2009	Alleineigentum	32 181 300	43 420 000	904 865	123 571	13,66	781 294
Schlieren , Brandstrasse 45, 47, 49, «amRietpark»	● ●	1	164	6 940	4 196	2013	25.08.2010	Alleineigentum	34 579 000	44 230 000	932 663	9 702	1,04	922 961
Schlieren , Brandstrasse 51, 53, 55, «amRietpark»	● ●	1	147	7 425	4 533	2015	13.06.2013	Alleineigentum	43 369 000	52 970 000	1 070 665	36 355	3,40	1 034 310
Zug [*] , General-Guisanstrasse 6, 8, «Uptown»	● ●	1	252	13 094	1 324	2011	18.11.2008	Alleineigentum	88 233 000	123 390 000	2 362 088	129 306	5,47	2 232 782
Zürich [*] , Binzmühlestrasse 90 / Max Bill Platz, «Accu»	●	1	471	29 698	13 935	2006	01.12.2004	Alleineigentum	125 732 900	197 665 000	3 578 305	20 722	0,58	3 557 583
Total Gemischte Bauten		17	2 377	115 147	46 896				584 011 400	730 716 000	15 402 769	771 616	5,01	14 631 153
davon im Stockwerkeigentum									35 849 000	42 291 000	1 023 355	71 006	6,94	952 349
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten														
Liestal , Heidenlochstrasse 98a, b, c, d, e, f, g, h, i, k, «Grammet»	● ●	1	–	–	9 776	2020	15.01.2018	Alleineigentum	42 998 200	45 591 000	–	–	–	–
Lugano , Via Giacomo Brentani, «Parco Brentani»	●	3	–	–	7 562	2023	19.12.2019	Alleineigentum	43 005 100	36 683 000	–	–	–	–
Spreitenbach , Tivoli Garten	● ●	1	–	–	11 293	2024	05.02.2020	Miteigentum im Baurecht ³	20 538 000	20 538 000	–	–	–	–
Sursee , St. Urban-Strasse, «Vierherrenplatz»	●</													

Erläuterungen

zum ungeprüften Halbjahresbericht per 30. Juni 2020

- 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:
Kommissionen** Detaillierte Angaben zu den Kommissionen siehe dazu «Anhang» ab Seite 10 ff.
- Erläuterung 3:
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 Kapitalge-
sellschaften. 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 Veräusserung
von Investmentanteilen auf Anlegerebene.
Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property qualifiziert als Immobilienfonds mit – aus deutscher
Sicht – ausschliesslich im Ausland belegenen Investments für eine Teilfreistellung von 80%. Die Investment-
erträge sind ab 2019 somit grundsätzlich auf Anlegerebene zu 80% steuerfrei.
Der steuerpflichtige Teil der Investmenterträge unterliegt in der Regel 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 801 bei Einzelveranlagung bzw.
EUR 1 602 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 4: Offenlegung von Leerständen

Die Handhabung von Leerstandskosten wurde per 1. Oktober 2017 geändert. Bei Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen mit einem Investmentvolumen grösser als 15,0% des Verkehrswertes vor Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen wird die Liegenschaft bei Beginn der Entmietung in Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten umklassiert. Bei Beginn der Entmietung werden nur noch die laufenden Mietverhältnisse sollgestellt. Für entmietete und infolge Umbaus nicht mehr vermietbare Flächen erfolgt keine Sollstellung von Mieten und Leerständen. Ab Bezugsbereitschaft wird die Liegenschaft in die Bestandesliegenschaften umklassiert und Mieten und Leerstände sollgestellt.

Erläuterung 5: Änderungen des Fondsver- trages per 17. Juni 2020

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 12. Juni 2020 bewilligt. Die Änderungen sind per 17. Juni 2020 in Kraft getreten. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 7. Mai 2020 lautete wie folgt.

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Änderung des Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag und des vereinfachten Prospekts

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, die folgenden Änderungen vorzunehmen:

1. Fondsvertragsänderungen

a) § 18 (Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger): Senkung der Ausgabekommission

Die Ausgabekommission wird auf 2,50% und die Rücknahmekommission auf 1,50% gesenkt. § 18 Ziff. 1 und 2 lauten neu wie folgt:

- «1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2,50% des Nettoinventarwertes der neuemittierten Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 1,50% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.»

b) § 19 (Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens): Wegfall der Kommission für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger
Die bestehende Ziff. 3 von § 19 wird ersatzlos gestrichen.

2. Aktualisierungen des Verkaufsprospekts und des vereinfachten Prospekts

Der Verkaufsprospekt und der vereinfachte Prospekt werden aktualisiert. Unter Ziff. 5.4 des Verkaufsprospekts wird neu geregelt, dass bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der Internetplattform www.swissfunddata.ch sowie in der Neuen Zürcher Zeitung erfolgt.

Die Änderungen im Wortlaut, der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und der vereinfachte Prospekt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden. In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 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 FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a – g KKV erstreckt.

Bestätigung Marktwerte

per 30. Juni 2020

Ausgangslage und Auftrag

Die Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property werden jährlich für den Jahresabschluss per 31. Dezember von den akkreditierten Bewertungsexperten zum Marktwert bewertet, gemäss den Bestimmungen des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV). Die letzte ordentliche Jahresbewertung erfolgte per 31. Dezember 2019. Die Credit Suisse Funds AG erstellt jeweils per 30. Juni einen Halbjahresbericht. Die Marktwerte der Liegenschaften werden dabei i.d.R. basierend auf den Jahresbewertungen vom 31. Dezember übernommen, bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie aktivierbare wertvermehrnde Investitionen. Im Hinblick auf den Halbjahresabschluss per 30. Juni 2020 wird die Wüest Partner AG (Wüest Partner) mit einer Plausibilisierung und Bestätigung der Werthaltigkeit der entsprechenden Marktwerte beauftragt. Dies vor dem Hintergrund der aktuellen besonderen wirtschaftlichen Umstände im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und deren wirtschaftlichen Folgen. Wüest Partner wird beauftragt, die aggregierte Werthaltigkeit der Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property zu den per 30. Juni 2020 bilanzierten Marktwerten zu plausibilisieren und zu bestätigen. Dieser Bericht mit Stichtag per 30. Juni 2020 fasst das Ergebnis unserer Analysen und Einschätzungen zur Werthaltigkeit zu Handen der Fondsleitung zusammen.

Werthaltigkeitsüberprüfung

Die vorgenommene Plausibilisierung der Werthaltigkeit auf Stufe Portfolio basiert auf den Immobilienbewertungen per 31. Dezember 2019, wie sie für jede der Liegenschaften einzeln erfolgt waren, sowie den von der Fondsleitung für den Halbjahresbericht per 30. Juni 2020 ermittelten Werten, welche zwischenzeitliche Zu- und Verkäufe sowie aktivierbare wertvermehrnde Investitionen berücksichtigen. Die aktuelle Überprüfung der Werthaltigkeit der Liegenschaften erfolgt auf Basis der Informationen zu den Liegenschaften, die seitens der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG bzw. der Wincasa AG zur Verfügung gestellt wurden. An Informationen standen Wüest Partner ein aktueller Mieterpiegel mit Stichtag per 1. Juli 2020 sowie Angaben zu den Mietzinserlassen und Stundungen zur Verfügung (Stand 30. Juni 2020). Weiter wurden im Rahmen eines telefonischen Austausches mit dem Porfoliomanagement der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG verschiedene liegenschaftsspezifische Fragen erörtert und geklärt. Das Vorgehen umfasst die Analyse von Kennzahlen und aktuellen Informationen sowie eine summarische Beurteilung der einzelnen Liegenschaften (ohne Erstellung eines detaillierten Bewertungsberichts) und sodann eine Abwägung der per Saldo auf Stufe Portfolio zu erwartenden Werteeinflüsse per Stichtag 30. Juni 2020.

Liegenschaftsbestand und bilanzierte Marktwerte

Das Immobilienportfolio des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property umfasst per 30. Juni 2020 insgesamt 50 Liegenschaften in der Schweiz. Der Bestand hat sich seit dem 31. Dezember 2019 per Saldo um eine Liegenschaften vergrössert. Im gleichen Zeitraum wurde keine Liegenschaft verkauft.

Die bilanzierten Marktwerte (Verkehrswerte) präsentieren sich wie folgt:

	CHF	
Verkehrswerte 31.12.2019	2 713 649 080	
Verkäufe	0	keine
Wertänderungen/Aktivierungen im Bestand	40 679 500	
Zukäufe	7 915 950	1 Liegenschaft
Verkehrswerte 30.6.2020	2 762 244 080	

Beim Zukauf handelt es sich um das Projekt Tivoli-Garten in Spreitenbach, welches im Baurecht und im Miteigentum mit dem Credit Suisse Real Estate Fund Siat zu je 50% erstellt wird.

Die relevantesten Wertänderungen / Aktivierungen wertvermehrender Investitionen wurden für folgende Liegenschaften verbucht (>CHF 1.5 Mio.):

Adresse	Ort	CHF
Heidenlochstrasse 98a, b, c, d, e, f, g, h, i, k, «Grammet»	Liestal	8 911 000
Rue du Praillon 12, 14, 16, 18, 20, «Le Clos des Vergers»	Martigny	3 323 000
St. Urban-Strasse, «Vierherrenplatz»	Sursee	4 743 000
Via Giacomo Brentani, «Parco Brentani»	Lugano	3 483 000
Tivoli Garten	Spreitenbach	12 622 050
Summe diverse weitere 18 Liegenschaften		7 597 000
Total Wertänderung/Aktivierung im Bestand		40 679 050

Marktumfeld/ Covid-19- Pandemie

Bis zum Zeitpunkt vor dem Überschwappen der Covid-19-Pandemie nach Europa befand sich die Schweizer Wirtschaft in einer relativ guten Verfassung. Der reale Anstieg des Bruttoinlandprodukts betrug im letzten Jahr 0,9%. Damit kann auf eine ganze Dekade mit stetigem Wirtschaftswachstum zurückgeblückt werden. Parallel dazu ist die Beschäftigung in dieser Phase durchschnittlich um 1,0% pro Jahr gewachsen. Die Arbeitslosigkeit befand sich im Januar 2020 bei tiefen 2,3% der Erwerbspersonen. Das Wachstum der letzten Dekade war gepaart mit Lohnerhöhungen bei tiefer Inflation, was dazu beigetragen hat, dass die Reinvermögen pro Kopf um 31% stiegen (zwischen 2009 und 2018). Zudem konnten der Bund und viele Kantone in den letzten Jahren Haushaltsüberschüsse erwirtschaften.

Auch der Schweizer Immobilienmarkt blickt auf eine sehr erfolgreiche Dekade zurück. Auch wenn sich die Entwicklung an den Mietmärkten in den letzten Jahren abschwächte, so verzeichneten Schweizer Renditeliegenschaften 2019 im Mittel über alle Segmente eine Liegenschafts-Performance von 6,2%, wobei die Wertänderungrendite +2,7% betrug (Quelle: MSCI «Switzerland Annual Property Index 2019»).

Durch die Corona-Krise wurde die globale und auch die Schweizer Wirtschaft nun aber auf eine harte Probe gestellt und befindet sich in einer Rezession. Einerseits haben die weltweiten Einschränkungen in den Produktionsunternehmen und bei den Handelstätigkeiten das hiesige Wirtschaftswachstum abrupt gebremst. Andererseits wurden auch hierzulande durch die Anordnungen der Behörden anlässlich der Corona-Pandemie viele wirtschaftliche Tätigkeiten von Mitte März bis Mitte Juni 2020 stark eingeschränkt, zum Teil faktisch lahmgelegt. Einzelne Wirtschaftsbereiche waren von den Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie besonders hart getroffen. Dazu zählen in erster Linie der Detailhandel (ausgenommen Lebensmittelhandel), die Gastronomie und der Tourismus, aber auch die Luftfahrt sowie diverse Exportbetriebe des zweiten Sektors. Bis Mitte Juni 2020 konnten in der Schweiz schon mehr als 125 000 Arbeitsjahre nicht wie ursprünglich geplant geleistet werden. Der dadurch entstandene Wertschöpfungsverlust lässt sich auf mehr als CHF 28 Mrd. beziffern, was 4% des letztjährigen Bruttoinlandprodukts entspricht (Quelle: Modellrechnungen von Wüest Partner). Auch wenn aufgrund der mittlerweile geringen Zahl an Neuinfektionen fast alle Restriktionen aufgehoben wurden und sich die hiesige Wirtschaft bereits wieder erholt, dürften weitere herausfordernde Monate bevorstehen. Die Credit Suisse schätzt den BIP-Rückgang 2020 auf -4.0% ein. Für das kommende Jahr wird ein Wachstum von 3,5% in Aussicht gestellt (Stand 15. Juni 2020). Auch Wüest Partner geht davon aus, dass 2021 das Niveau von 2019 noch nicht wieder erreicht werden dürfte (Stand 29. Juni 2020).

Am Arbeitsmarkt hat sich die Lage eingetrübt und dürfte sich laut dem SECO nur langsam verbessern. Gemäss der Prognose vom 16. Juni 2020 wird die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2021 ein Niveau von 4,1% erreichen und die Beschäftigung nur geringfügig wachsen. Angesichts der ungünstigen Aussichten für den Arbeitsmarkt und der vorübergehenden Grenzschliessung dürfte in diesem Jahr auch das wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum unterdurchschnittlich ausfallen. Wüest Partner geht von einem Wachstum von 0,5% der ständigen Wohnbevölkerung aus und damit rund 40 000 Personen.

Positiv zu verzeichnen ist, dass sich die Konsumausgaben in der Schweiz nach den ersten Lockerungen bereits wieder schnell und spürbar erholt haben.

Das wirtschaftliche Umfeld betrifft auch den Immobilienmarkt, insbesondere die Nutzermärkte. Die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum und Geschäftsflächen in diesem Jahr dürfte unter Druck geraten. Auch bestehende Mieter sind teilweise in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder könnten in diese noch kommen. Welche mittel- bis langfristigen Auswirkungen zu erwarten sind, hängt grundsätzlich davon ab, wie lange die Pandemie die Schweizer Wirtschaft beeinträchtigt und welche Massnahmen die Politik gegen eine allfällig erneute Ausbreitung bereithält. Klar scheint, dass die Auswirkungen für die Nutzer- und Anlagemärkte je nach Segment sehr unterschiedlich ausfallen.

Auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser zeigt sich nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage der Investoren. Die Zahlungsbereitschaft für attraktive Mehrfamilienhäuser ist unverändert hoch bzw. weiter ansteigend, die erzielten Renditen sind entsprechend tief. Für einige Marktakteure dürften Mehrfami-

liegenhäuser im generell unsicheren und volatilen Anlageumfeld an relativer Attraktivität gewonnen haben, trotz teilweise etwas verhaltenerer Perspektiven bezüglich dem Mietermarkt. Geschäftsliegenschaften sind von der Corona/Covid-19 Krise generell stärker betroffen, wobei die Auswirkungen je nach Segment, Mieterschaft, Standort etc. sehr unterschiedlich sein können. Auch sind temporäre Effekte, die sich kurzfristig auf die Mieterträge auswirken, von den mittel- bis langfristigen Perspektiven zu unterscheiden. Für die Werthaltigkeit von Immobilien nachteilig sind vor allem nachhaltige Einbussen bezüglich der erzielbaren Mieteinnahmen. Dies ist am ehesten dort der Fall, wo Liegenschaften auf spezifische Branchen oder spezifische Mieter ausgerichtet sind, welche durch die Folgen der aktuellen Krise eine nachhaltige und schwere Beeinträchtigung erfahren. Für gut positionierte Geschäftsliegenschaften mit diversifizierter und solventer Mieterschaft werden generell nur temporäre Effekte erwartet. Für gewisse Segmente wie Logistik-Liegenschaften bieten die aktuellen Entwicklungen auch Chancen. Die Einflüsse der aktuellen Marktverhältnisse sind somit für die verschiedenen Liegenschaften individuell und situativ zu erwarten und beurteilen. Für eine Einschätzung auf Stufe Portfolio ist dessen Zusammensetzung zu betrachten.

Portfolio- Betrachtung

Das Immobilienportfolio des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property umfasst per 30. Juni 2020 insgesamt 50 Liegenschaften in der Schweiz. Der Bestand hat sich seit dem 31. Dezember 2019 per Saldo um eine Liegenschaft vergrössert. Die Liegenschaft «Tivoli Garten» in Spreitenbach wurde per 5. Februar 2020 zugekauft. Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Bauprojekt im Miteigentum und Baurecht.

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property fokussiert auf nachhaltige Bauten in starken schweizerischen Wirtschaftsregionen. Die Liegenschaften weisen insgesamt eine junge Bausubstanz auf. Das Immobilienportfolio des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property ist bezüglich der Nutzungsarten breit diversifiziert.

Bei den 50 Liegenschaften handelt es sich zu je einem Drittel um reine Wohnliegenschaften (16 Objekte), kommerziell genutzte Liegenschaften (17 Objekte) und gemischt genutzte Liegenschaften (17 Objekte). Einzelne Liegenschaften befinden sich im Bau.

Marktwertgewichtet entfallen per 31. Dezember 2019 rund 27% auf gemischt genutzte Liegenschaften, rund 52% auf reine Geschäftsliegenschaften und rund 17% auf reine Wohnliegenschaften (Mehrfamilienhäuser), der Rest entfällt auf laufende Bauprojekte.

Von den Sollmieterträgen entfallen rund 30% auf die Wohnnutzung, rund 33% auf Büro- und 14% auf Verkaufsflächen – die restlichen Mieterträge stammen von Parkplätzen, Lagerflächen und übriger Nutzungen. Es handelt sich somit um ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio.

Die Mietausfallrate (exkl. Projekte) betrug per 31. Dezember 2019 rund 4,0%.

Die Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property sind innerhalb der ganzen Schweiz breit diversifiziert gelegen. Die meisten Liegenschaften befinden sich im Kanton Zürich, gemessen am Marktwert rund 42%, weitere rund 13% im Kanton Zug und rund 7% im Kanton Luzern. Damit befindet sich die Mehrheit der Werte an guten bis sehr guten Makrolagen.

Der durchschnittliche Diskontierungssatz (netto, real) des Portfolios von 3,25% (Bewertung 31. Dezember 2019) trägt dem Umstand Rechnung, dass das Portfolio einen grossen Anteil an Geschäftliegenschaften umfasst. Per Ende Juni 2020 ist, vor allem für die reinen Wohnbauten, ein Senkungspotenzial nicht ausgeschlossen, bzw. für diese ceteris paribus ein entsprechendes Aufwertungspotenzial vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um ein bezüglich Lage- und Objektqualitäten gut positioniertes und diversifiziertes Portfolio.

Entwicklung seit dem 31. Dezember 2019

Auf Basis der erhaltenen Unterlagen und Informationen zu den Liegenschaften ergeben sich gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt wenige relevante Veränderungen – abgesehen vom Zukauf sowie von einzelnen Liegenschaften, welche von temporären Massnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie bzw. dem gehabten Lockdown betroffen waren und teilweise noch sind; nur in wenigen Einzelfällen dürften die Auswirkungen zu mittel oder langfristigen Einbussen führen.

Die Sollmieterträge haben sich gemäss Mieterspiegel per 30. Juni 2020 seit dem 31. Dezember 2019 auf Stufe Portfolio wenig verändert. Für die leicht rückläufigen Sollerträge sind hauptsächlich einige wenige Liegenschaften ausschlaggebend. Die Leerstände konnten gegenüber dem Stichtag der letztmaligen Bewertung per 31. Dezember 2019 verringert werden. Dazu beigetragen hat u.a. die fortgeschrittene Erstvermietung in Neubauten.

Die aufgrund der Covid-19-Pandemie gewährten Mietzinsermässigungen beliefen sich gemäss den uns übermittelten Informationen in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2020 auf rund CHF 2,55 Mio. bzw. ca. 4,23% der im gleichen Zeitraum vereinnahmten Nettomietzinse. Die grös-

seren Beträge entfallen vor allem auf Hotelliegenschaften. Es handelt sich dabei um Massnahmen, welche möglichst dazu führen sollen, dass die Mieterschaft ohne nachhaltige Beeinträchtigungen durch die Krise kommt und sich die Vermietungssituation im Anschluss möglichst ohne bleibende Beeinträchtigungen präsentiert und damit möglichst bald wieder zum Normalbetrieb zurückfinden kann. Die aktivierten wertvermehrenden Investitionen sind plausibel und stehen grundsätzlich in Einklang mit den in den Bewertungen berücksichtigten Investitionen (eine nähere Überprüfung der Projektfortschritte ist nicht Gegenstand dieser summarischen Beurteilung).

Für die überwiegende Mehrheit der Liegenschaften ist seit dem 31. Dezember 2019 eine neutrale bis positive Wertentwicklung zu erwarten; bei einigen wenigen Liegenschaften mit speziellen Nutzungen, insbesondere Hotelnutzung, sind teilweise Wertebussen nicht auszuschliessen. Für das Immobilienportfolio des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property betrifft dies nur einzelne wenige Liegenschaften. Per Saldo können negative Veränderungen für einzelne wenige Liegenschaften durch die stabile bis positive Entwicklung der grossen Mehrheit der Liegenschaften kompensiert werden.

Fazit

Gemäss den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie unserer aktuellen Markteinschätzung ergeben sich für das betrachtete Immobilienportfolio seit dem 31. Dezember 2019 sowie unter Berücksichtigung der bisher erkennbaren Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und dem Lockdown insgesamt auf aggregierter Ebene keine wesentlichen Wertveränderungen. Einzelnen negativen Entwicklungen und Einflüssen stehen auch positive Veränderungen und Potenziale gegenüber. Es sind somit insgesamt und per Saldo keine wesentlichen nachhaltigen Veränderungen feststellbar, die eine Anpassung der Marktwerte per 30. Juni 2020 auf Stufe Portfolio nach sich ziehen müssten.

Der per 30. Juni 2020 bilanzierte Marktwert der Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property von CHF 2 762 244 080 wird als plausibel und werthaltig beurteilt.

Zürich, den 11. August 2020
Wüest Partner AG

Andreas Ammann
Partner

André Kägi
Director



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

Tel. 044 332 58 08
Fax 044 337 20 82

[credit-suisse.com/realestatefunds](https://www.credit-suisse.com/realestatefunds)

