

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

30. September 2023



Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	24	Verzinsliche Darlehen und Kredite
4	Verwaltung und Organe	25	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden
5	Informationen über Dritte	26	Liegenschafts-/Immobilienstruktur
6	Tätigkeitsbericht	27	Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften
11	Nachhaltigkeitsbericht	28	Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
17	Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung	30	Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht
18	Vermögensrechnung	32	Bewertungsbericht
19	Erfolgsrechnung	34	Bericht der Prüfgesellschaft
20	Anhang		
22	Weitere Anlagen		
23	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Valorennummer 24 563 395				
Ausgabe Fondsanteile		–	1 000 000	1 750 000
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		8 000 000	8 000 000	7 000 000
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	102.49	106.26	105.65
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	105.00	109.00	108.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	99.00	102.00	102.00
Schlusskurs	CHF	91.00	111.60	143.90
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	119.00	151.50	153.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	88.60	104.20	135.00
Börsenkapitalisierung	CHF	728,0 Mio.	892,8 Mio.	1 007,3 Mio.
Disagio/Agio		–11,21%	5,03%	36,20%
Vermögensrechnung		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	901,2 Mio.	917,5 Mio.	813,4 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		3,71%	3,58%	3,79%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	912,0 Mio.	894,9 Mio.	796,8 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	922,7 Mio.	933,7 Mio.	832,2 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		7,72%	5,45%	8,70%
– in % der Verkehrswerte		7,81%	5,32%	8,52%
Fremdkapitalquote		11,13%	8,96%	11,13%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		2,40%	0,83%	0,13%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	5,84	0,01	0,01
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	819,9 Mio.	850,0 Mio.	739,5 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Ausschüttung	CHF	3.50	3.50	3.90
Ausschüttungsrendite		3,85%	3,14%	2,71%
Ausschüttungsquote		95,76%	102,22%	99,57%
Eigenkapitalrendite (ROE)		–0,31%	4,34%	4,79%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		–0,16%	3,88%	4,12%
Anlagerendite		–0,28%	4,41%	5,24%
Performance		–15,91%	–18,88%	9,96%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		79,82%	78,99%	82,72%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64%	0,63%	0,59%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,74%	0,55%	0,49%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		–273,66	23,73	28,86
Kurs-/Cashflowverhältnis		24,90	28,95	37,62
Erfolgsrechnung		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Nettoertrag	CHF	28,7 Mio.	28,3 Mio.	27,1 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,0 Mio.	3,1 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	42,1 Mio.	37,8 Mio.	33,8 Mio.
Mietzinsausfallrate		2,61%	3,50%	3,02%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	9,45	8,24	6,96
Unterhaltsaufwand	CHF	2,3 Mio.	2,7 Mio.	0,4 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">■ Andreas Binder (seit 1.11.2022 Mitglied und seit 1.3.2023 Präsident), Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Gesellschafter bei der Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; Dozent an der Universität St. Gallen; Präsident des Verwaltungsrates der Binder & Partner AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der MDE Beteiligungen AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der SwissMediaForum AG, Baden■ Luca Diener, Vizepräsident Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich■ Hans Peter Bär (seit 5.4.2023), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg■ 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 Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich■ Patrick Tschumper (bis 28.2.2023 Präsident ad interim und seit 1.3.2023 Mitglied), Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich■ Thomas Vonaesch, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel
Geschäftsleitung	<ul style="list-style-type: none">■ Thomas Schärer, CEO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Emil Stark, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions AM Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Credit Suisse Vertreter in verschiedenen in Luxemburg und in Irland domizilierten Fondsstrukturen■ Christian Bieri, Mitglied, Real Estate Fund Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ David Dubach, Mitglied, Oversight & ManCo Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Marcus Eberlein, Mitglied, Performance & Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Gilbert Eyb, Mitglied, Legal Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Markus Hafner (seit 2.10.2023), Mitglied, COO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Naftali Halonbrenner, Mitglied, Fund Administration Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Ralph Warth, Mitglied, Fund Solutions PLF Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Postbank SICAV, Luxemburg; Geschäftsführer der RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen■ Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Hans Christoph Nickl (bis 2.10.2023), Mitglied, COO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Informationen über Dritte

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

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

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

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

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

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

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

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

Tätigkeitsbericht

vom 1. Oktober 2022
bis 30. September 2023

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlegerkreis, Besonderheiten

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus investiert in Logistikbauten und logistiknahen Liegenschaften und in damit verbundene Anlagen im Inneren in der ganzen Schweiz. Investiert wird vor allem in Logistik- und Warenverteilzentren (Lagerhallen, Umschlaghallen, Hochregallager) sowie in Industriebauten für Produktion und Anarbeitung (Light Industrial). Weiter sind Autohäuser (für PKW, LKW usw.), Ersatzteillager, Tankstellen, Datacenter sowie Parkhäuser usw. im Fokus. Gewerbliche Immobilien sowie kombinierte Gebäude mit Produktions-, Verkaufs- und Logistiktutzungen und allenfalls anderen ergänzenden Nutzungen sind möglich. Der Fonds hält die Immobilien im Direktbesitz. Seit dem 25. Juni 2020 ist der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus an der SIX Swiss Exchange AG kotiert und steht dem breiten Publikum offen.

Trends

Veränderung gegenüber den letzten Portfoliobewertungen:

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

Wirtschafts- entwicklung

Die Schweizer Wirtschaft verliert an Dynamik. Nach dem starken Wachstum im 2022 und im 1. Quartal 2023 kühlte sich die Konjunktur im 2. Quartal ab und stagnierte. Die schrumpfende Wertschöpfung der Industrie wurde dabei durch das solide Wachstum des Dienstleistungssektors kompensiert. Für das gesamte Jahr 2023 erwartet das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) weiterhin ein unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum von 1,3%, gefolgt von 1,2% im 2024.

Die Risiken für einen konjunkturellen Rückschlag bleiben ausgeprägt. Das Hauptrisiko für die Schweizer Wirtschaft ist ein umfassender Konjunkturabschwung im Ausland. Besonders im Euroraum und China verlangsamte sich das Wachstum zuletzt. Eine gedämpfte Nachfrage aus dem Ausland, zusammen mit teuerungsbedingten Kaufkraftverlusten und restriktiveren Finanzierungsbedingungen, könnte die weitere Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz signifikant beeinträchtigen.

Dahingegen dürfte der private Konsum die Wirtschaft stützen, unter anderem weil sich der Arbeitsmarkt weiterhin dynamisch entwickelt. Der Indikator der Beschäftigungsaussichten des Bundesamtes für Statistik (BFS) ist immer noch positiv, was darauf hindeutet, dass viele Unternehmen Neueinstellungen planen. Für das Jahr 2023 wird ein Beschäftigungswachstum von 2,1% erwartet. Dieses Wachstum dürfte sich mittelfristig abschwächen und die Arbeitslosigkeit leicht ansteigen.

In den letzten Monaten sank die Inflation deutlich und lag im August 2023 bei 1,6%. Der Rückgang ist vor allem den gesunkenen Energiepreisen und der tieferen Teuerung von Importgütern zu verdanken. Zusätzlich dämpft die Aufwertung des Schweizer Frankens die Preise importierter Güter. Die Kerninflation, welche die Teuerung ohne die volatilen Güter wie Energie und Nahrungsmittel misst, stand im August 2023 trotz eines leichten Rückgangs bei 1,5% und deutet auf einen etwas breiter abgestützten Inflationsprozess hin. Gemäss der September-Prognose der Schweizerischen Nationalbank (SNB) dürfte die Inflation im Jahresdurchschnitt 2023 bei 2,2% liegen und im 2024 durchschnittlich 1,9% betragen. Insbesondere steigende Mieten, aber auch höhere Strompreise und Zweitrundeneffekte dürften die Inflation vorerst auf erhöhtem Niveau halten.

In diesem Zusammenhang hob die SNB die Leitzinsen zuletzt im Juni 2023 auf 1,75% an. Im September sah die SNB von einer erneuten geldpolitischen Straffung ab, weitere Leitzinserhöhungen sind aber möglich.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Während die Ertragsaussichten im Allgemeinen positiv verbleiben, führten die im 2023 gestiegenen Renditeerwartungen im direkten Anlagemarkt tendenziell zu Abwertungen. Besonders Immobilien an peripheren Lagen oder mit Einschränkungen sind unter Druck gekommen. Der Markt hat sich weitgehend an das neue Zinsumfeld angepasst, dennoch sind auch im nächsten Jahr weitere Abwertungen möglich.

Im Gegensatz zu den direkt gehaltenen Immobilien ist der indirekte Anlagemarkt schon weiter fortgeschritten. Nach den deutlichen Rückgängen im Jahr 2022 hat sich die Performance von indirekten Immobilienanlagen in den ersten acht Monaten des Jahres 2023 stabilisiert. In diesem Zeitraum verzeichneten die Immobilienaktiengesellschaften ein Plus von 2,6%, während die Performance der Fonds um Null oszilliert und der Index Ende August 2023 um 2,9% tiefer als zu Beginn des Jahres notierte (gemäss WUPIX-A und WUPIX-F). Die Stabilisierung erfolgte einerseits, weil sich die Agios nach den letztjährigen Kurskorrekturen normalisiert haben und andererseits sind die Ertragsaussichten besonders im Wohnsegment dank steigender Mieten und tiefer Leerstandsrisiken vielversprechend.

Baumarkt

Trotz stabiler Wirtschaft und Wohnungsknappheit stagnieren die Investitionen in den Schweizer Hochbau. Die Aussichten für die mittlere Frist bleiben aber intakt. Basierend auf den in den vergangenen Monaten eingereichten Baugesuchen sowie den erteilten Baubewilligungen wird bei den Hochbauinvestitionen im 2023 ein nominales Wachstum von rund 1,8% im Segment Neubau und ein Wachstum von 7,5% im Segment Umbau erwartet. Inflationsbereinigt bedeutet dies ein leicht negatives Wachstum für den Neubau und einen signifikanten Investitionsanstieg für Umbauten. Bei den Umbauten handelt es sich in vielen Fällen um Investitionen in die Nachhaltigkeit, meist in Form von energetischen Sanierungen (Heizungersatz, Dämmung, Photovoltaik etc.). Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in den gesamten Hochbau real zurückgehen, was eine Verschärfung der Wohnungsknappheit zur Folge hätte.

Büroflächenmarkt

Der Büroflächenmarkt entwickelt sich besonders an zentralen Lagen sehr gut, während peripher gelegene Objekte weniger gefragt sind. Die allgemein dynamische Büroflächennachfrage ist auf das starke Beschäftigungswachstum zurückzuführen, das in den letzten Quartalen bei jeweils über 2% im Vorjahresvergleich lag. Trotz dieser positiven Entwicklung dürften die strukturellen Veränderungen den Büromarkt je länger, desto mehr prägen. Themen wie Nachhaltigkeit und die Digitalisierung gewinnen an Relevanz. Auch Arbeitsformen wie Desksharing, Homeoffice und Co-Working werden die traditionellen Büroflächen ergänzen. Um relevant und attraktiv zu bleiben, müssen Büroflächen somit an die neuen Arbeitsweisen adaptiert werden.

Im Gegensatz zur starken Nachfrage ist die Neubautätigkeit von Büroflächen rückläufig. Diese Entwicklung ist unter anderem auf gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Nutzung von Büroflächen zurückzuführen, wodurch weniger neue Flächen gebaut werden. Als Folge der aktuell hohen Nachfrage bei knappem Angebot sind die Leerstände auf dem Markt weiterhin relativ tief. Die Mieten sind nominal deutlich gestiegen. Neben den genannten Gründen war dies auch auf die Teuerung zurückzuführen. Davon profitieren konnten vor allem die Wirtschaftszentren, allen voran Flächen in den Städten Zürich und Genf. In der gleichen Tendenz dürfte es auch weitergehen. Die Angebotsmieten dürften im Jahr 2023 nominal um 1,0% zulegen. Real bedeutet dies allerdings einen leichten Rückgang, ausser an zentralen Lagen, wo die Mieten inflationsbereinigt stabil bleiben sollten.

Verkaufsflächenmarkt

Die Herausforderungen im Verkaufsflächenmarkt bleiben bestehen. Obwohl sich der private Konsum trotz eingetrübter Konsumentenstimmung und erhöhter Inflation im ersten Halbjahr 2023 robust entwickelte, verbuchte der Detailhandel ohne Tankstellen einen Umsatzrückgang (-2,2% im Juli gegenüber dem Vorjahresmonat, real). Einer der Hauptgründe ist, dass der stationäre Detailhandel die während der Pandemie an den Onlinehandel verlorenen Anteile nicht zurückgewinnt. Somit ist eine baldige Verbesserung der Detailhandelsumsätze nicht zu erwarten.

Die geringe Bautätigkeit an neuen Verkaufsflächen im vergangenen Jahr hat den Rückgang der Angebotsmieten in den Wirtschaftszentren gebremst. Auch im 2023 dürfte die Zahl der inserierten Verkaufsflächen zurückgehen, wenn auch mit deutlichen regionalen Unterschieden. Aufgrund der schwächeren Resultate im Detailhandel und den strukturellen Herausforderungen dürfte der Druck auf die Mieten bestehen bleiben. Für 2023 wird deshalb ein Rückgang von 1,6% prognostiziert.

Logistik- immobilien

Der Logistikmarkt hat besonders während der Coronapandemie einen Boom erlebt, da die Flächen- nachfrage von Onlinedienstleistern sprunghaft angestiegen ist. Seither hat sich der Logistikmarkt wieder etwas normalisiert. Die Entwicklung des Logistikmarktes hängt von den Importen und Exporten einerseits sowie dem Binnenmarkt andererseits ab. Im Jahr 2022 ist der Aussenhandel gemäss BFS auch nach dem Rekordjahr 2021 kräftig gewachsen (Exporte +10,0%, Importe +15,0%). Zusammen mit der robusten Binnenmarktentwicklung bedeutete dies für den Schweizer Logistikmarkt eine Volumenzunahme von geschätzt 2,0% (Marktstudie von GS1 und der Universität St. Gallen). Im 2023 dürfte das Marktvolumen um etwa 1,5% wachsen und bei rund CHF 42,7 Mrd. zu liegen kommen.

Mit diesen Aussichten bleiben Investitionen in Logistikzentren sehr attraktiv, auch wenn es verschiedene Herausforderungen wie eine pessimistischere Einstellung gegenüber der Globalisierung gibt. Zudem ist das Volumen an vermieteten Logistikliegenschaften gering, weil die Mehrheit der Logistikunternehmen selbst Eigentümer der genutzten Liegenschaften ist. Dennoch sind einige davon eingemietet und es bestehen Opportunitäten für Immobilieninvestoren. Diese Opportunitäten bedingen, dass man qualitativ hochwertiges Bauland für Logistikzentren findet. In der Schweiz gibt es einen Mangel an grossen Arealen, welche verkehrstechnisch optimal angebunden sind. Baueinsparungen können grosse Vorhaben zudem verzögern oder verhindern. Weiter sind die Baukosten gestiegen und die Anforderungen an die Gebäude, insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeit, nehmen stetig zu.

Das Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot führte in den letzten Quartalen zu steigenden Marktmieten. Eine Trendumkehr ist zumindest für qualitativ hochwertige Liegen- schaften nicht in Sicht. Weniger gefragt sind Liegenschaften, die nicht mehr den neusten Standards entsprechen. Bei diesen Objekten können die inflationsbedingten Mieterhöhungen nur bedingt die gestiegenen Renditeerwartungen ausgleichen und es kann zu Abwertungen kommen.

Immobilien- portfolio

Dank gezielter Auswahlkriterien und selektiven Akquisitionsrichtlinien konnte der Fonds seit seiner Lancierung im September 2014 ein solides und diversifiziertes Portfolio in den Ballungszentren und an verkehrsreichen Achsen aufbauen. Gemessen an den Nettomieteträgen entfallen 57,10% auf Logistiknutzung und Lagerflächen, 11,75% auf Produktionsnutzung, 16,35% auf Büronutzung, 14,80% auf Parking und übrige Nutzungen.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Das Geschäftsjahr des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus dauert jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September.

Vermögens- rechnung

Der Fonds umfasst ein strategiekonformes Portfolio, welches per 30. September 2023 25 attraktive Bestandesliegenschaften und ein Bauprojekt umfasst. Im Geschäftsjahr 2022/23 wurden weder Liegenschaften gekauft noch verkauft. Die Aktivierungen für Sanierungen und Neubauprojekte beliefen sich auf CHF 17,08 Mio., wobei der massgebliche Teil der Aktivierung auf das Neubauprojekt in Bülach, Schützemattdstrasse 133, 137 (CHF 14,58 Mio.) entfällt.

Per 30. September 2023 sind die Verkehrswerte im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durch Wüest Partner AG neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 901,16 Mio. (917,52 Mio.). Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 3,71% (3,58%) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.

Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 70,40 Mio. (48,80 Mio.) oder 7,81% (5,32%) des Verkehrs- wertes der Liegenschaften. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen betragen CHF 1,58 Mio. (1,01 Mio.) oder rund 0,18% (0,11%) des Verkehrswertes der Liegenschaften.

Die Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn-/Handänderungssteuern) werden auf CHF 4,57 Mio. (6,69 Mio.) geschätzt. Das Nettofondsvermögen beträgt nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern CHF 819 948 332 (850 042 565). Die Anlagerendite beträgt pro Anteil -0,28% (4,41%) bei einem tieferen Inventarwert von CHF 102.49 (102.76 ex Coupon).

Erfolgs- rechnung

Der Gesamtertrag, der sich aus den Mietzinseinnahmen, den Erträgen aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen, aus dem Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Aus- gabe von Anteilen und den sonstigen Erträgen zusammensetzt, beläuft sich auf CHF 42,79 Mio. (41,54 Mio.). Der Mietausfall infolge von Leerständen und Inkassoverlusten beläuft sich auf CHF 1,13 Mio. (1,37 Mio.) oder 2,61% (3,50%) der Sollmietzinseinnahmen.

Die Fremdfinanzierungskosten haben sich von CHF 0,09 Mio. auf CHF 1,14 Mio. erhöht. Dabei beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2,40% (0,83%) bei einer Restlaufzeit von 5,84 (0,01) Jahren. Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 2,33 Mio. (2,74 Mio.) beansprucht, was 5,53% (7,24%) der Mietzinseinnahmen ausmacht. Die Positionen Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand belaufen sich auf CHF 1,14 Mio. (1,06 Mio.) oder 2,70% (2,82%) der Mietzinseinnahmen. Die Steuern und Abgaben belaufen sich auf CHF 1,79 Mio. (3,75 Mio.).

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 4,67 Mio. (4,16 Mio.) oder 0,50% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres. Die reglementarischen Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 0,89 Mio. (0,83 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beträgt CHF 14,11 Mio. (13,28 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV) als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand beträgt 0,64% (0,63%). Diese Kennzahl erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienfonds.

Nach Berücksichtigung einer Nettozuweisung von CHF 0,57 Mio. (Nettoentnahme 0,87 Mio.) zugunsten von Rückstellungen für künftige Reparaturen beläuft sich der Nettoertrag auf CHF 28,67 Mio. (28,26 Mio.) oder CHF 3.58 (3.53) pro Anteil.

Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 29,24 Mio. (27,39 Mio.) oder CHF 3.66 (3.42) pro Anteil.

Unter Einschluss der realisierten Kapitalgewinne und -verluste von CHF -0,00 Mio. (3,11 Mio.), des nicht realisierten Kapitalverlustes von CHF 33,45 Mio. (Kapitalgewinn 6,48 Mio.) sowie der Abnahme der Liquidationssteuer von CHF 2,12 Mio. (Zunahme 1,35 Mio.) wird ein Gesamterfolg von CHF -2,66 Mio. (36,51 Mio.) erreicht. Die nicht realisierten Kapitalgewinne sind mit den Verkehrswertanpassungen zu begründen.

Ausschüttung, Rendite

Für das Geschäftsjahr 2022/23 werden CHF 28,00 Mio. (28,00 Mio.) oder CHF 3.50 (3.50) pro Anteil ausbezahlt. Der Coupon Nr. 10 ist ab dem 14. Dezember 2023 (Ex-Datum 12. Dezember 2023) einlösbar bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, und deren Geschäftsstellen in der Schweiz. Gemessen am Börsenkurs per 30. September 2023 beträgt die Ausschüttungsrendite 3,85% (3,14%). Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt CHF 102.49 (102.76 ex Coupon) was eine Anlagerendite von -0,28% (4,41%) ergibt.

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.

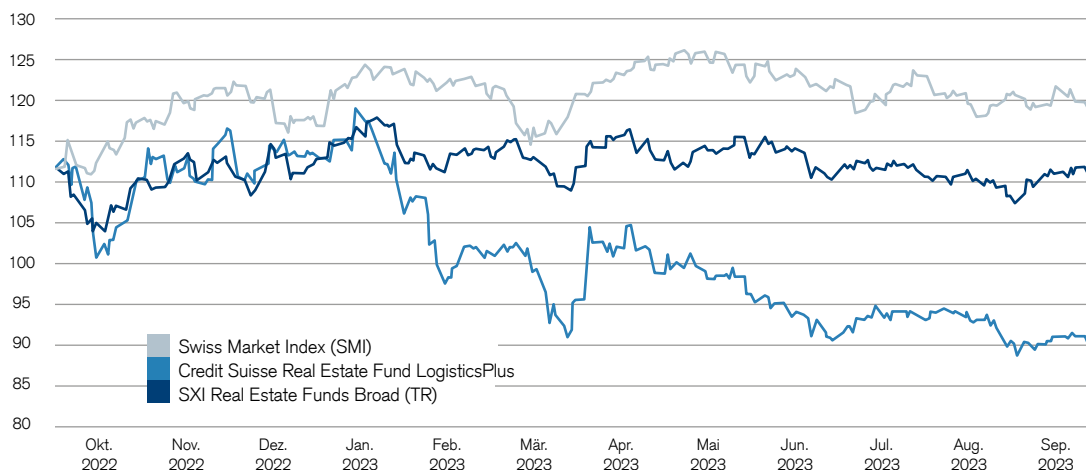
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Geschäftsjahr	2022/23	2021/22
Coupon Nr.	10	9
Brutto	CHF 3.50	CHF 3.50
Abzüglich 0% eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Ausschüttung	CHF 3.50	CHF 3.50

Emission

Im Berichtsjahr 2022/23 fand keine Emission statt.

Kursentwicklung in CHF (1.10.2022–30.9.2023)



Seit dem 25. Juni 2020 ist der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus an der SIX Swiss Exchange AG kotiert. Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 91.00. Die Performance beträgt –15,91% und liegt 17,86 Prozentpunkte unter dem Benchmark. Als Benchmark des Fonds dient der SXI Real Estate Funds Broad (TR), der im selben Zeitraum eine Performance von 1,95% ausgewiesen hat. Das Disagio, das sich aus der Differenz zwischen Schlusskurs und Inventarwert ergibt, liegt Ende der Berichtsperiode bei –11,21% (Agio 5,03%).

Rücknahmen

Auf Ende des Rechnungsjahres 2022/23 wurden 42 000 Anteile gekündigt. Diese Anteile werden im Dezember 2024 zurückbezahlt.

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Oktober 2022	8 000 000 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 30. September 2023	8 000 000 Anteile

Nachhaltigkeitsbericht

vom 1. Oktober 2022
bis 30. September 2023

Dreistufiger Nachhaltigkeitsansatz

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 Gesamt-sanierungen) 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 (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt dabei als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhouse Gas 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, Kategorie 13 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. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» an. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss des Immobilienportfolios zu erhöhen.¹

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 Gemäss Fondsprospekt können im Umfang von höchstens 30% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds gemäss den Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» 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 Gesamt-sanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

#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: (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) • Weitere ESG-Benchmarks

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 ein zielgerichtetes Energie- und Ressourcenmanagement von grosser Relevanz sind. Da dem Zugang zu Mieterverbrauchsdaten datenschutzrechtliche 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.

Gebäude-zertifizierung

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus weist in seinem Portfolio 3 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 12% am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 4.

ESG-Benchmarking

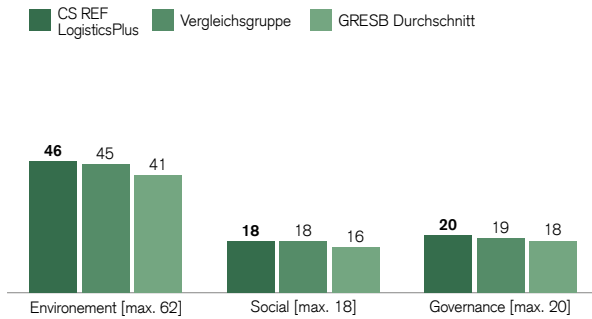
Um die Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus auch im Jahr 2023 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Er ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 2 084 Immobilienportfolios weltweit.

Die Beurteilung der ESG-Kriterien erfolgt mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Erforderlich sind Angaben zu Zielen, Strategien und Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall. Das Portfolio wird mit einer Vergleichsgruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die GRESB-Bewertung besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten GRESB-Score reflektiert wird. Andererseits zeigt das GRESB-Rating auf, wie gut ein Immobilienfonds relativ zu seiner Vergleichsgruppe abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

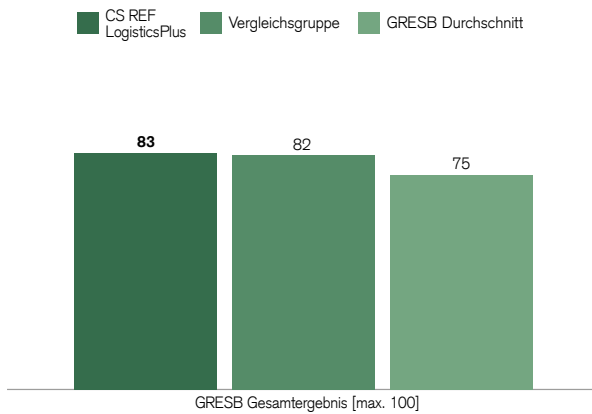
Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus hat gegenüber dem GRESB 2022 Ergebnis (GRESB-Score von 75 Punkten; GRESB-Rating drei Sterne) sein GRESB 2023 Ergebnis auf 83 Punkte und vier Sterne verbessern können.

Die detaillierten GRESB 2023 Ergebnisse finden Sie hier:

ESG Verteilung



GRESB Gesamtergebnis



Die auf der kommenden Seite dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland AMAS gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» zusammengestellt.

Im Rahmen einer Limited Assurance wurden die umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen (Scope 1, Scope 2 und Scope 3, Kategorie 13) für die Reportingperiode 2022 von Société Générale de Surveillance SA (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 Allgemeinstrom 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 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 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 AMAS empfiehlt im AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023, sich stets am aktuellen REIDA CO₂-Report «Methodische Grundlagen» zu orientieren. 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 GHGP. Analog zur Empfehlung im REIDA Methodikpapier V 1.2 werden zur Berechnung der Treibhausgasemissionen die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie zu den Emissionsfaktoren von Intep² verwendet. Es wurden jeweils die Emissionsfaktoren gemäss GHGP herangezogen.
- Gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 gilt als massgebliche Fläche entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche (VMF). Für die Umrechnung zwischen EBF und VMF können die Flächen-Umrechnungsfaktoren gemäss REIDA Methodische Grundlagen V 1.2 genutzt werden. Das durchschnittliche flächengewichtete Verhältnis von EBF zu VMF beträgt 1.13 zu 1.

Die dargestellten Kennzahlen basieren auf dem Datenstand per Ende September 2023 und auf den aktuell von REIDA vorgeschlagenen methodischen Rahmenbedingungen. Durch das Erfassen von weiteren originalen Datenpunkten nach diesem Zeitpunkt sowie allfälligen methodischen Anpassungen in der Zukunft können sich die berechneten Kennzahlen über die Jahre ändern. Auch stellen die dargestellten Kennzahlen keinen like-for-like Vergleich zwischen zwei Reportingperioden dar. So verändert sich die Portfoliokomposition nicht nur durch Zu- und Abgänge von Liegenschaften zwischen den Jahren, sondern auch in Hinblick auf die gemäss Reporting nach REIDA Methodik zu inkludierenden bzw. exkludierenden Liegenschaften entsprechend deren Vollständigkeit an originalen Verbrauchsdaten pro Reportingperiode (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von 12 Monaten).³

² Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, 23. August 2022/V 1.2 3

³ Der Umfang der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds, für den für die Reportingperiode 2022 keine Messwerte gemäss Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 erhältlich sind und der somit von der Messung ausgeschlossen wurde, beträgt 28,4%.

Abrechnungsperiode		1.10.2021 bis 30.9.2022				1.10.2020 bis 30.9.2021			
		Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile
Portfolio Charakteristik									
Gesamtfläche fertige Bauten (EBF)	m ²	135 328	252 194	387 522		113 717	281 469	395 186	
Massgebliche Fläche (EBF)	m²	118 766	169 825	288 591		97 154	244 334	341 488	
Abdeckungsgrad	%	87,76%	67,34%	74,47%		85,44%	86,81%	86,41%	
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)									
Energieverbrauch	kWh/Jahr	18 353 712	20 258 480	38 612 192		16 289 155	37 910 551	54 199 706	
Energie-Intensität	kWh/m²EBF/Jahr	154.5	119.3	133.8	100,00%	167.7	155.2	158.7	100,00%
Energieintensität - Brennstoffe eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	32.1		13.2	9,86%	53.2		15.1	9,54%
Energieintensität - Wärme und Allgemestrom eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	59.0		24.3	18,15%	52.0		14.8	9,32%
Energieintensität - Mieterstrom und mieterkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	63.5	119.3	96.3	71,99%	62.5	155.2	128.8	81,14%
Heizöl (2)	kWh/a (%)	3 465 199	1 168 614	4 633 814	12,00%	4 201 358	6 528 562	10 729 920	19,80%
Heizgas (2)	kWh/a (%)	343 597	5 392 721	5 736 318	14,86%	969 434	13 379 095	14 348 529	26,47%
Fernwärme	kWh/a (%)	2 142 509	4 196 682	6 339 191	16,42%	2 028 614	3 552 678	5 581 292	10,30%
Holzpellets/Holzsplit	kWh/a (%)	-	196 027	196 027	0,51%	-	-	-	0,00%
Wärmepumpe	kWh/a (%)	-	-	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Allgemestrom	kWh/a (%)	4 864 498	-	4 864 498	12,60%	3 022 405	-	3 022 405	5,58%
Mieterstrom	kWh/a (%)	7 537 909	9 304 435	16 842 344	43,62%	6 067 343	14 450 217	20 517 560	37,86%
Andere	kWh/a (%)	-	-	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Anteil erneuerbar	kWh/a (%)	11 002 203	9 770 579	20 772 782	53,80%	8 281 566	13 358 009	21 639 576	39,93%
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)									
Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 & 3.13)	t CO₂e/Jahr	1 362	1 820	3 182		1 587	4 671	6 257	
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 & 3.13)	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	11.5	10.7	11.0	100,00%	16.3	19.1	18.3	100,00%
Intensität Scope 1	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	7.9		3.2	29,39%	12.7		3.6	19,73%
Intensität Scope 2	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	2.3		1.0	8,76%	2.4		0.7	3,72%
Intensität Scope 3.13	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	1.2	10.7	6.8	61,85%	1.2	19.1	14.0	76,55%
Kennzahlen Photovoltaik									
Aufsummierte PV-Leistung (3)	kWp/Jahr								
Produzierter PV-Strom (3)	MWh/Jahr	-	1 277	1 277 424		-	1 082	1 081 809	
Kennzahlen Wasser									
Wasserverbrauch	m³/Jahr	11 563	34 643	46 206		7 900	181 186	189 086	
Wasserintensität	m³/m² EBF/Jahr	0.1	0.2	0.2		0.1	0.7	0.6	

1) Liegenschaften, die während des Kalenderjahrs nicht 12 Monate in Betrieb waren, weil sie gekauft/verkauft oder renoviert wurden, werden von der Analyse gänzlich ausgeschlossen (gem. REIDA Methodische Grundlagen V1.2). Sowohl für eigentümerkontrollierte als auch für mieterkontrollierte Liegenschaften sind die Daten für Wärme bestimmend. Gemäss aktueller REIDA-Methodik werden alle Liegenschaften, bei welchen 12 Monate Wärmedaten vorliegen, wovon mindestens 3 Monate innerhalb des Kalenderjahrs liegen, in der Berechnung der sog. massgeblichen Fläche mit einbezogen. Zur Berechnung der Intensitäten sollten für alle Medien 12 Monate Verbrauchsdaten zur Verfügung stehen. Eventuelle Datenlücken beim Stromverbrauch werden gemäss aktueller REIDA-Methodik durch Extrapolation (Daten aus früheren oder nachfolgenden Jahren) bzw. mit Benchmarks ergänzt. Neu werden die Intensitäten mit der EBF und nicht mehr mit der VMF berechnet. Ist die EBF nicht vorhanden, wird sie aus der VMF gemäss den Hochrechnungsfaktoren nach REIDA berechnet. Neu ist zudem auch die Ein- und Ausschluss-Methode von REIDA. Diese Änderungen führen zu Unterschieden in den Ergebnissen des letztjährigen und des diesjährigen Berichts. Die im letzten Jahr und in diesem Jahr berichteten Werte sind nur unter Berücksichtigung dieser methodischen Anpassungen einander gegenüberzustellen.

2) fossil

3) Kennzahlen zur Photovoltaik lassen sich aktuell systembedingt noch nicht separat ausweisen. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate arbeitet daran, diese Daten im kommenden Jahresbericht ausweisen zu können.

Das Liegenschaftsportfolio des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus verfügte per 30. September 2023 über 12 Liegenschaften mit fossilen Heizanlagen. Diese fossilen Heizsysteme werden am Ende ihres Lebenszyklus bzw. bei anstehenden Totalsanierungen sukzessive durch nicht-fossile Heizsysteme ersetzt, wo technisch möglich. So ist in der verabschiedeten 10-Jahres-Capexplanung bereits der Austausch von 10 fossilen Heizanlagen durch nicht-fossile Heizsysteme budgetiert. Weitere Wechsel fossiler Heizanlagen folgen regelbasiert am Ende des Lebenszyklus dieser Heizanlagen, spätestens jedoch bis 2040. Die Massnahmenplanung für die kommenden 10 Jahre sowie die gemäss Lebenszyklusanalyse anstehenden Heizungswechsel wurden in der Berechnung des untenstehenden CO₂-Absenkpades des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus berücksichtigt.

CO₂-Absenkpfad

Der Vermögensverwalter hat sich ein Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 für Scope 1 und Scope 2 Emissionen gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP gesetzt.

Um dieses ambitionierte Nachhaltigkeitsziel unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus für seine Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet. Der Pfad hilft der Anlagegruppe, Risiken frühzeitig zu erkennen, Chancen wahrzunehmen und schrittweise die Zielerreichung von Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 1 und Scope 2 Emissionen bis ins Jahr 2040 umzusetzen.

Für die Berechnung des CO₂-Absenkpades des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2022 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über gesamte Messperioden vorlagen, wurde diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO₂-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mietverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap). Zudem verfolgt die Ermittlung des fossilen Heizsystem-Ersatzes einen regelbasierten und auf Wahrscheinlichkeit basierten Ansatz und ersetzt somit keine konkrete Machbarkeitsstudie. An vielen innerstädtischen Lagen bedürfen beispielsweise Erdsonden oder Luftwärmepumpen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei gewissen Liegenschaften aufgrund der Bausubstanz oder der lokalen Infrastruktur keine erneuerbaren Energieträger eingesetzt werden können. Wo möglich und heute schon abschätzbar wurden diese Überlegungen in der Absenkpadberechnung berücksichtigt.



Hinsichtlich der Fernwärmeproduktion sind Lieferwerke per Gesetz dazu verpflichtet, ihre Fernwärmeproduktion bis zum Jahr 2050 zu dekarbonisieren. Bei denjenigen Liegenschaften, die aktuell an Fernwärmenetze angeschlossen sind bzw. perspektivisch daran angeschlossen werden, ist der Vermögensverwalter abhängig von der Dekarbonisierungsgeschwindigkeit der Fernwärme-Lieferwerke, weshalb es bei mit Fernwärme beheizten Liegenschaften nicht überall möglich sein wird, bereits im Jahr 2040 Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 2 zu erzielen.

⁴ Aus diesem Grund lässt sich die im Absenkpfad ausgewiesene Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) in kg/m² EBF p.a. nicht mit der vorseitig dargestellten Kennzahl gemäss REIDA Methodik (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von 12 Monaten) vergleichen, da bei der Absenkpadberechnung auch diejenigen Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt wurden, welche gemäss REIDA Methodik von der Betrachtung ausgeschlossen werden.

Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung

Abschluss per 30.9.	Anteile im Umlauf	Inventarwert ex Coupon CHF	Ausschüttung aus ord. Ertrag CHF	Kapitalgewinn CHF	Gesamtausschüttung CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in Mio. CHF
2015*	2 000 000	99.18	3.40	0.00	3.40	205,17
2016	2 000 000	99.56	3.80	0.00	3.80	206,72
2017	3 000 000	100.08	3.90	0.00	3.90	311,93
2018	4 200 000	100.56	3.90	0.00	3.90	438,75
2019	4 200 000	100.01	3.90	0.00	3.90	436,41
2020	5 250 000	100.36	3.90	0.00	3.90	547,38
2021	7 000 000	101.75	3.90	0.00	3.90	739,54
2022	8 000 000	102.76	3.50	0.00	3.50	850,04
2023	8 000 000	98.99	3.50	0.00	3.50	819,95

* Gründungsjahr 2014 / Ausgabepreis CHF 98.52. Das Geschäftsjahr per 30.9.2015 umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr)

Vermögensrechnung

per 30. September 2023

	30.9.2023 Verkehrswert CHF	30.9.2022 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 277 380	103 247
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	879 320 000	912 390 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	21 840 000	5 133 000
Total Grundstücke	901 160 000	917 523 000
Sonstige Vermögenswerte	20 222 361	16 024 971
Gesamtfondsvermögen	922 659 741	933 651 218
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	25 400 000	0
– Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0	48 800 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	27 739 409	28 118 653
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	53 139 409	76 918 653
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	45 000 000	0
Total langfristige Verbindlichkeiten	45 000 000	0
Total Verbindlichkeiten	98 139 409	76 918 653
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	824 520 332	856 732 565
Geschätzte Liquidationssteuern	4 572 000	6 690 000
Nettofondsvermögen	819 948 332	850 042 565
Anzahl Anteile im Umlauf	8 000 000	8 000 000
Nettoinventarwert pro Anteil	102.49	106.26
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 10)	3.50	3.50
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	98.99	102.76
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	850 042 565	739 538 696
Ausschüttungen	–28 000 000	–27 300 000
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	102 160 000
Gesamterfolg	–2 660 233	36 511 869
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	566 000	–868 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	819 948 332	850 042 565

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.9.2023	819 948 332	102.49
30.9.2022	850 042 565	106.26
30.9.2021	739 538 696	105.65

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 30. September 2023)

	1.10.2022 bis 30.9.2023 CHF	1.10.2022 bis 30.9.2023 CHF	1.10.2021 bis 30.9.2022 CHF	1.10.2021 bis 30.9.2022 CHF
Erträge				
Negativzinsen		0		-787
Mietzinseinnahmen		42 055 997		37 782 159
Erträge aus Anteilen an anderen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften		0		1 038
Sonstige Erträge		731 329		561 526
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		3 200 000
Total Erträge		42 787 326		41 543 936
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	795 492		48 141	
Sonstige Passivzinsen	341 893		44 077	
Baurechtszinsen	1 203 189		1 110 502	
Unterhalt und Reparaturen	2 326 553		2 735 340	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	1 085 868		949 949	
– Verwaltungsaufwand	49 553		114 538	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	93 850		122 305	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	1 678 704		3 620 179	
– Abgaben	13 665		6 925	
Schätzungs- und Prüfaufwand	122 212		133 795	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	799 000		0	
– Entnahme	-233 000		-868 000	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	4 668 256		4 160 951	
– die Depotbank	170 009		147 908	
– den Market Maker	85 004		73 954	
– die Immobilienverwaltungen	889 018		828 323	
Kosten für Rechenschaftsbericht	12 862		4 159	
Aufsichtsabgaben	4 853		1 875	
Sonstige Aufwendungen	5 831		47 937	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	14 112 812	14 112 812	13 282 858	13 282 858
Nettoertrag		28 674 514		28 261 078
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-2 847		3 114 191
Realisierter Erfolg		28 671 667		31 375 269
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-33 449 900		6 483 600
Veränderung der Liquidationssteuern		2 118 000		-1 347 000
Gesamterfolg		-2 660 233		36 511 869
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		28 674 514		28 261 078
Vortrag des Vorjahres		663 974		402 896
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		29 338 488		28 663 974
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		28 000 000		28 000 000
Vortrag auf neue Rechnung		1 338 488		663 974

Anhang

per 30. September 2023

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

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

		30.9.2023	30.9.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	1,6 Mio.	1,0 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	720,7 Mio.	670,2 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		42 000 ¹	keine

¹ Die Rückzahlung der per 30. September 2023 gekündigten Anteile erfolgt im Dezember 2024.

Kennzahlen		30.9.2023	30.9.2022
Mietzinsausfallrate		2,61 %	3,50 %
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		7,81 %	5,32 %
Ausschüttungsrendite		3,85 %	3,14 %
Ausschüttungsquote		95,76 %	102,22 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		79,82 %	78,99 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64 %	0,63 %
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,74 %	0,55 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		-0,31 %	4,34 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		-0,16 %	3,88 %
Disagio/Agio		-11,21 %	5,03 %
Performance		-15,91 %	-18,88 %
Anlagerendite		-0,28 %	4,41 %

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 ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Unbebaute Grundstücke werden mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten ermittelt werden. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

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

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	30.9.2023		30.9.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,50%	1,00%	0,50%	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	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2,11%	5,00%	2,19%	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%	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%
– Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	n/a	n/a	n/a	n/a
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

		30.9.2023	30.9.2022
Grundstückkäufe	CHF	19,5 Mio.	19,5 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	28,7 Mio.	39,9 Mio.

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

		30.9.2023	30.9.2022
1 bis 5 Jahre	CHF	5,0 Mio.	0,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	40,0 Mio.	0,0 Mio.

Anlagen

		30.9.2023	30.9.2022
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	CHF	n/a	n/a
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. b	CHF	n/a	n/a
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c			
Details siehe dazu «Inventar der Liegenschaften» ab Seite 28	CHF	901,2 Mio.	917,5 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 22	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	901,2 Mio.	917,5 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus 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	25.08.2023	15.10.2023	13 800 000	2,240%
Festvorschuss	15.09.2023	31.10.2023	8 800 000	2,260%
Festvorschuss	29.09.2023	31.10.2023	2 800 000	2,190%
Festhypothek	15.05.2023	15.05.2028	5 000 000	2,350%
Festhypothek	15.05.2023	15.05.2030	5 000 000	2,420%
Festhypothek	25.05.2023	25.05.2032	15 000 000	2,480%
Festhypothek	15.05.2023	16.05.2033	5 000 000	2,510%
Festhypothek	25.05.2023	25.05.2033	10 000 000	2,520%
Festhypothek	15.05.2023	14.05.2038	5 000 000	2,650%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			70 400 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	25.04.2023	05.05.2023	30 000 000	1,890%
Festvorschuss	05.05.2023	08.05.2023	350 000	2,160%
Festvorschuss	25.04.2023	15.05.2023	6 000 000	1,920%
Festvorschuss	05.05.2023	15.05.2023	32 500 000	1,880%
Festvorschuss	25.04.2023	25.05.2023	28 000 000	1,840%
Festvorschuss	15.05.2023	25.05.2023	4 500 000	1,940%
Festvorschuss	15.05.2023	25.05.2023	12 500 000	1,880%
Festvorschuss	25.05.2023	05.06.2023	1 000 000	1,880%
Festvorschuss	25.05.2023	15.06.2023	4 500 000	1,960%
Festvorschuss	25.05.2023	23.06.2023	14 200 000	1,880%
Festvorschuss	15.06.2023	23.06.2023	4 800 000	2,230%
Festvorschuss	05.06.2023	05.07.2023	1 000 000	2,040%
Festvorschuss	23.06.2023	05.07.2023	4 800 000	2,340%
Festvorschuss	30.06.2023	14.07.2023	300 000	2,150%
Festvorschuss	05.07.2023	14.07.2023	5 700 000	2,180%
Festvorschuss	14.07.2023	04.08.2023	4 400 000	2,180%
Festvorschuss	04.08.2023	15.08.2023	3 800 000	2,180%
Festvorschuss	23.06.2023	25.08.2023	14 200 000	2,170%
Festvorschuss	15.08.2023	25.08.2023	2 700 000	2,180%
Festvorschuss	21.08.2023	15.09.2023	8 800 000	2,180%
Festvorschuss	25.08.2023	15.09.2023	2 700 000	2,180%
Festvorschuss	15.09.2023	29.09.2023	3 200 000	2,260%

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

Während des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse Real Estat Fund LogisticsPlus von dem Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International folgende Kredite erhalten.

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		
Kredit	25.07.2023	15.08.2023	8 700 000	1,920%
Kredit	15.08.2023	21.08.2023	8 700 000	1,940%

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 2022/23 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus folgende ungesicherte Kredite erhalten.

Laufende Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	30.09.2022	05.10.2022	48 800 000	0,830%
Festvorschuss	05.10.2022	14.10.2022	48 400 000	0,860%
Festvorschuss	14.10.2022	15.11.2022	46 400 000	0,860%
Festvorschuss	15.11.2022	25.11.2022	44 200 000	0,900%
Festvorschuss	25.11.2022	05.12.2022	44 200 000	0,900%
Festvorschuss	05.12.2022	14.12.2022	45 400 000	0,950%
Festvorschuss	14.12.2022	23.12.2022	23 400 000	1,400%
Festvorschuss	14.12.2022	23.12.2022	50 000 000	1,400%
Festvorschuss	23.12.2022	05.01.2023	22 300 000	1,400%
Festvorschuss	23.12.2022	13.01.2023	50 000 000	1,400%
Festvorschuss	05.01.2023	13.01.2023	20 700 000	1,390%
Festvorschuss	13.01.2023	25.01.2023	17 700 000	1,390%
Festvorschuss	25.01.2023	03.02.2023	17 000 000	1,380%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	50 000 000	1,390%
Festvorschuss	03.02.2023	15.02.2023	17 000 000	1,390%
Festvorschuss	15.02.2023	24.02.2023	15 400 000	1,390%
Festvorschuss	24.02.2023	03.03.2023	15 400 000	1,400%
Festvorschuss	15.02.2023	15.03.2023	50 000 000	1,390%
Festvorschuss	03.03.2023	15.03.2023	16 600 000	1,580%
Festvorschuss	15.03.2023	24.03.2023	16 200 000	1,700%
Festvorschuss	24.03.2023	05.04.2023	17 400 000	1,870%
Festvorschuss	15.03.2023	14.04.2023	50 000 000	1,700%
Festvorschuss	05.04.2023	14.04.2023	16 800 000	1,940%
Festvorschuss	14.04.2023	25.04.2023	17 900 000	1,890%
Festvorschuss	14.04.2023	25.04.2023	47 000 000	1,890%

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2022/23

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Keine			

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Keine			

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Fastlog AG	Derendingen	13,95%
Coop Genossenschaft, Basel vertreten durch Coop Immobilien AG	Rapperswil	10,96%
Neptune SA	Unterkulm	9,68%
Die Schweizerische Post	Rothenburg, Zürich	5,63%
Fiege Logistik (Schweiz) AG	Bülach	5,07%

Geschäfte mit Nahestehenden

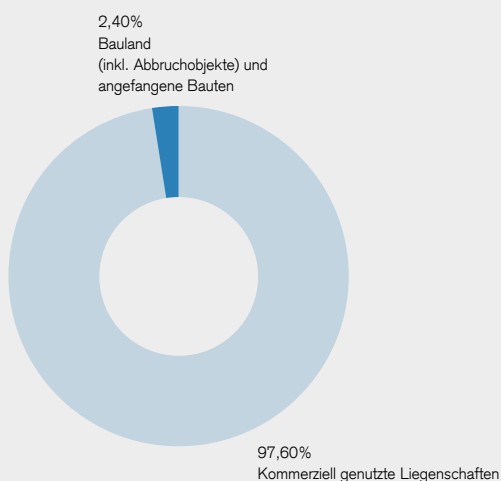
Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association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

Liegenschafts-/ Immobilienstruktur

per 30. September 2023

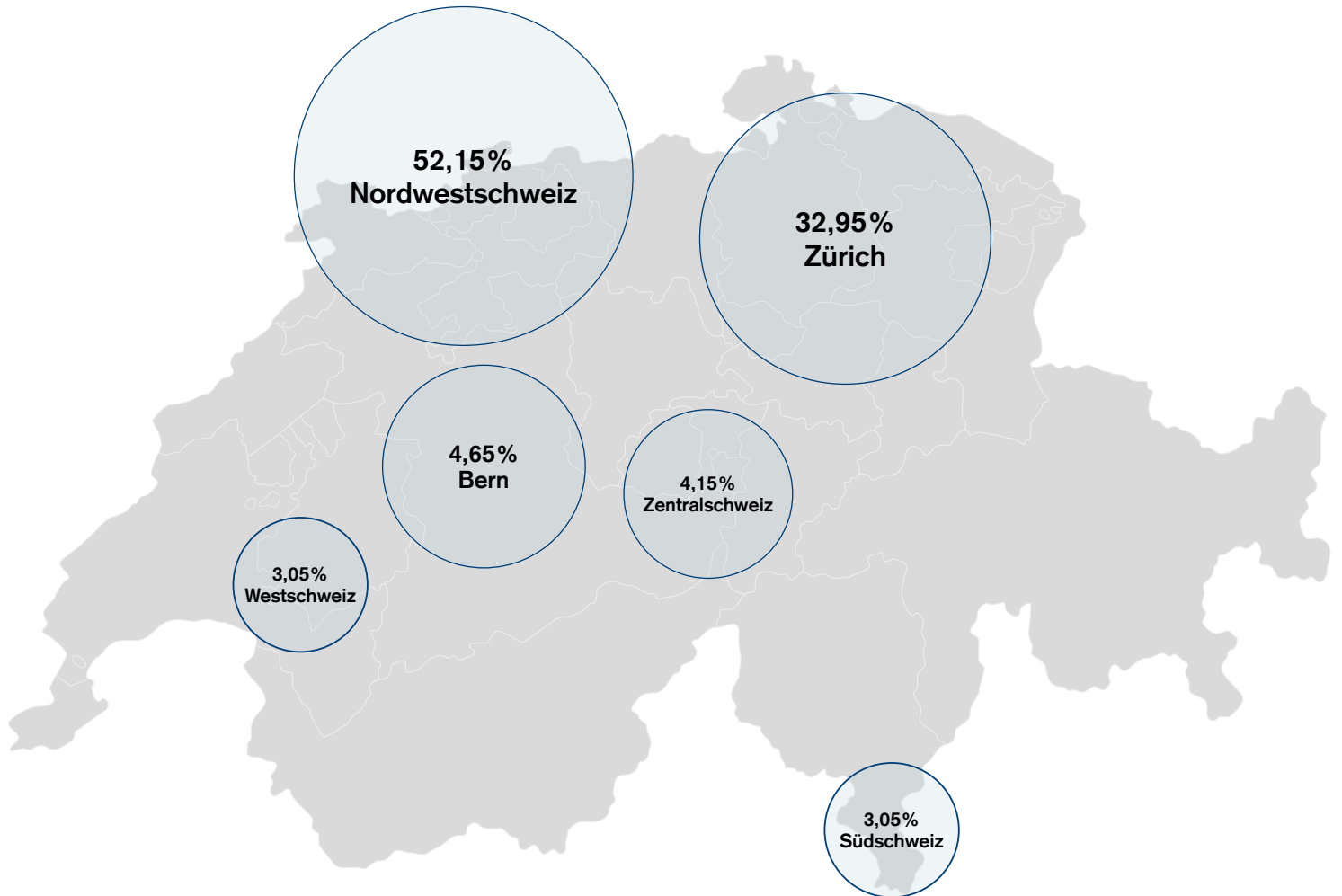
	Gestehungskosten		Verkehrswerte		Versicherungswerte
	CHF	%	CHF	%	CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften	889 241 300	97,50	879 320 000	97,60	709 202 760
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	22 767 200	2,50	21 840 000	2,40	11 466 600
Total	912 008 500	100,00	901 160 000	100,00	720 669 360

Immobilienstruktur nach Verkehrswerten



Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften

per 30. September 2023 zu Verkehrswerten



Inventar der Liegenschaften

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

¹ Nicht annualisiert

- Minergie
- DGNB/SGNI New Construction Gold
- DGNB/SGNI New Construction Silber
- DGNB/SGNI Gebäude im Betrieb Gold

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

Ort, Adresse	Energie- und Gebäudelabel	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	Mietzinsausfälle ¹ (Nettommietertrag) ¹		Bruttoerträge					Wohnungen				Gewerbe															
												in CHF		in CHF		in CHF					Anz.				Anz.													
												in %	in %	1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Total Wohnungen	Parking	Läden	Büros, Praxis-räume usw.	Lagerräume	Industrie und Produktion	Logistik	Übrige kommer-zielle Räume	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP											
Kommerziell genutzte Liegenschaften																																						
Bachenbülach, Kasernenstrasse 6		1	60	13 751	12 489	2008	16.10.2018	Alleineigentum	29 996 200	31 390 000	1 480 088	-	-	1 480 088	-	-	-	-	-	-	55	-	-	2	989	1	464	-	-	2	12 298	-	-	5	13 751	100,00		
Basel, St. Alban-Graben 3a		1	350	-	4 238	2021	08.05.2018	Alleineigentum im Baurecht	66 837 000	62 030 000	1 516 039	4 400	0,29	1 511 639	-	-	-	-	-	-	350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Bern, Bolligenstrasse 93		1	65	7 708	17 722	2002/2008	19.04.2017	Alleineigentum im Baurecht	20 882 000	21 880 000	1 242 411	-	-	1 242 411	-	-	-	-	-	-	62	-	-	1	1 126	-	-	-	-	2	6 582	-	-	3	7 708	100,00		
Bülach, Schützenmattstrasse 30-34		1	165	11 491	15 949	1973	11.08.2020	Alleineigentum	20 517 700	13 450 000	934 616	322 433	34,50	612 183	-	-	-	-	-	-	140	-	-	-	10	583	-	-	-	-	15	10 908	25	11 491	100,00			
Bülach, Schützenmattstrasse 65, Paketverteilzentrum	●	1	200	8 048	13 806	2021	01.10.2014	Alleineigentum	28 388 000	32 190 000	1 455 459	-	-	1 455 459	-	-	-	-	-	-	190	-	-	1	988	-	-	-	-	1	6 623	8	437	10	8 048	100,00		
Bülach, Schützenmattstrasse 66, 70, Pnehalle		1	92	20 189	22 976	1980	01.10.2014	Alleineigentum	15 572 000	16 240 000	903 591	-	-	903 591	-	-	-	-	-	-	89	-	-	1	133	-	-	-	2	20 056	-	-	3	20 189	100,00			
Bülach, Schützenmattstrasse 69, 71, 77, 93, Neubau		4	171	27 056	23 486	1966/1993	01.10.2014	Alleineigentum	56 715 900	57 070 000	2 938 163	153 560	5,23	2 784 603	-	-	-	-	-	-	129	1	135	12	1 872	1	11	-	21	23 977	7	1 061	42	27 056	100,00			
Caslano, Via Industria 1		1	214	9 610	22 291	1960/1998	01.06.2020	Alleineigentum	28 012 500	27 310 000	1 288 512	-	-	1 288 512	-	-	-	-	-	-	213	-	-	-	-	-	1	9 610	-	-	-	-	1	9 610	100,00			
Cousset, Route de Corcelles 86		1	7	6 545	14 978	2021	01.02.2022	Alleineigentum	18 462 600	14 900 000	872 500	-	-	872 500	-	-	-	1	175	2,67	2	-	-	1	935	1	4 650	-	-	1	-	4	6 370	97,33				
Derendingen, Luterbachstrasse 1, 3	●	2	299	52 294	100 411	1992/2017	01.10.2014	Alleineigentum	92 611 100	104 170 000	5 259 641	-	-	5 259 641	-	-	-	-	-	-	262	-	-	6	1 723	1	4 160	-	18	43 577	12	2 834	37	52 294	100,00			
Hunzenschwil, Hauptstrasse 58		1	119	15 439	19 825	1952	01.01.2021	Alleineigentum	14 471 200	14 520 000	619 218	-	-	619 218	-	-	-	-	-	-	109	-	-	3	897	3	2 298	-	-	-	4	12 244	10	15 439	100,00			
Illnau-Effretikon, Im Langhag 5, «Kubo»		1	92	4 787	4 652	1996	01.10.2021	Alleineigentum	12 290 500	12 020 000	620 511	-	-	620 511	-	-	-	-	-	-	77	-	-	10	2 135	-	-	-	-	5	2 652	15	4 787	100,00				
Kirchberg, Solothurnstrasse 28		1	111	17 963	24 137	2010	16.03.2020	Alleineigentum	24 018 900	18 560 000	1 107 795	-	-	1 107 795	-	-	-	-	-	-	90	-	-	3	1 547	-	-	18	16 416	-	-	-	21	17 963	100,00			
Lenzburg, Sägestrasse 50, 52		1	120	10 956	19 804	2002/2004	31.03.2017	Alleineigentum	30 301 900	28 810 000	1 435 744	112 385	7,83	1 323 359	-	-	-	-	-	-	107	-	-	8	1 805	1	9	-	3	8 940	1	202	13	10 956	100,00			
Oberbuchsiten, Industriestrasse 641, VZO2		1	26	19 920	12 029	1995	01.09.2020	Alleineigentum	35 598 000	35 600 000	1 418 706	2 542	0,18	1 416 164	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-	3	19 920	-	-	-	-	-	3	19 920	100,00				
Pfäffikon, Barzloostrasse 1		1	132	14 278	10 274	2009	01.01.2021	Alleineigentum	47 573 500	45 470 000	2 417 732	147 200	6,09	2 270 532	-	-	-	-	-	-	109	-	-	6	1 938	6	1 968	-	-	-	11	10 372	23	14 278	100,00			
Pratteln, Im Wannenboden 8, 10		1	268	19 807	26 105	1998	01.07.2021	Alleineigentum im Baurecht	51 079 900	46 200 000	2 945 970	344 776	11,70	2 601 194	-	-	-	-	-	-	183	-	-	33	2 379	40	15 453	-	4	1 299	8	676	85	19 807	100,00			
Rothenburg, Station-Ost 3		1	6	3 297	7 848	2009	31.12.2019	Alleineigentum	22 614 900	20 800 000	784 230	-	-	784 230	-	-	-	-	-	-	1	-	-	3	849	-	-	-	1	2 448	1	-	5	3 297	100,00			
Rapperswil, Industriestrasse 16, 18		1	90	40 967	16 996	1972/1998	29.09.2015	Alleineigentum	54 795 000	58 310 000	3 213 103	-	-	3 213 103	-	2	2	-	4	340	0,83	79	-	-	1	1 057	-	-	6	39 570	-	-	7	40 627	99,17			
Sissach, Reuslistrasse 31, 33, 35 / Felsenstrasse 21		1	66	10 635	11 436	1935/1956/2008	18.05.2020	Alleineigentum	25 889 900	24 320 000	1 546 790	-	-	1 546 790	-	-	-	-	-	-	61	-	-	1	1 124	1	2 676	2	3 525	-	1	3 310	5	10 635	100,00			
Utendorf, Zelgstrasse 79		1	40	3 309	4 071	1987	14.10.2014	Alleineigentum im Baurecht	3 864 200	1 500 000	41 100	39 450	95,99	1 650	-	-	-	-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	1	1 171	2	1 122	6	547	13	3 309	100,00		
Unterkuim, KWC-Gasse 1		1	5	25 921	16 486	1991/2001	01.10.2022	Alleineigentum	95 147 000	96 010 000	4 099 999	-	-	4 099 999	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1 949	-	-	-	3	23 972	-	-	4	25 921	100,00			
Villars-sur-Glâne, Route du Petit-Moncor 9		1	69	5 861	6 444	1976	01.01.2021	Alleineigentum	12 876 600	12 740 000	804 969	-	-	804 969	-	-	-	-	-	-	60	-	-	2	467	2	1 458	-	-	5	3 936	9	5 861	100,00				
Zell, Luzernstrasse 32	●●	1	140	4 993	9 932	2021	13.12.2019	Alleineigentum	16 466 900	16 670 000	864 183	-	-	864 183	-	-	-	-	-	-	136	-	-	1	1 196	2	276	-	-	1	3 521	4	4 993	100,00				
Zürich, Eduard-Imhof-Strasse 6, 8		2	32	33 889	45 572	1965/2004/2005/2009/2012	15.09.2018	Alleineigentum	64 257 900	67 160 000	3 371 673	-	-	3 371 673	-	-	-	-	-	-	1	-	-	3	733	13	3 535	-	3	13 572	12	16 049	31	33 889	100,00			
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		30	2 939	388 714	483 957				889 241 300	879 320 000	43 182 743	1 126 746	2,61	42 055 997	-	2	-	3	-	5	515	0,13	2 556	1	135	103	26 311	85	53 596	23	35 372	68	204 036	98	68 749	378	388 199	99,87
davon im Baurecht									142 663 100	131 610 000	5 745 520	388 626	6,76	5 356 894																								
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten																																						
Bülach, Schützenmattstrasse 133, 137, Altbau		1	71	32 400	13 049	1966	01.10.2014	Alleineigentum	22 767 200	21 840 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-	-	9	490	-	-	-	-	38	31 910	-	-	47	32 400	100,00
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		1	71	32 400	13 049				22 767 200	21 840 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-	-	9	490	-	-	-	38	31 910	-	-	47	32 400	100,00	
Gesamttotal		31	3 010	421 114	497 006				912 008 500	901 160 000	43 182 743	1 126 746	2,61	42 055 997	-	2	-	3	-	5	515	0,12	2 580	1	135	112	26 801	85	53 596	23	35 372	106	235 946	98	68 749	425	420 599	99,88
davon im Baurecht									142 663 100	131 610 000	5 745 520	388 626	6,76	5 356 894																								

Erläuterungen

zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2023

Erläuterung 1: Verkaufs- restriktionen USA

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

Erläuterung 2: Steuerliche Behandlung in Deutschland

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

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

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

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

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

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

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

Allgemeiner Hinweis

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

Erläuterung 3: Offenlegung von Leerständen

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

Erläuterung 4: Änderungen des Fonds- vertrages per 22. März 2023

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

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

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

Änderungen des Fondsvertrags

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

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel und die Anlagepolitik des Immobilienfonds wird dahingehend präzisiert, dass der Vermögensverwalter bei der laufenden Messung des Energieverbrauchs und Treibhausgasausstosses der Bestandsimmobilien die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet. Im Umfang von höchstens 30% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.

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

«Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios werden Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss der Bestandsimmobilien laufend gemessen, wobei der Vermögensverwalter die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet. Im Umfang von höchstens 30% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

2. Formelle Änderungen und Aktualisierungen

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

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

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

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit 1.1.2007) sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Bewertungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Die Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus wurden per 30. September 2023 von Wüest Partner als unabhängiger, von der FINMA akkreditierter Bewertungsexperte einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung oder im Falle einer erstmaligen Bewertung durch einen neuen Bewertungsexperten eine Besichtigung vor Ort erfolgte.

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.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 25 Bestandesliegenschaften. Seit dem 1. Oktober 2022 kam es zu keiner Veränderung im Portfolio. Unverändert befindet sich ein Bauprojekt (Bülach, Schützenmattstrasse 133, 137) im Portfolio. Das Portfolio umfasst damit per Bewertungsstichtag 30. September 2023 gesamthaft 26 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 hat 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 Kollektivanlagegesetz (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. 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 30. September 2023 wird der Marktwert aller Liegenschaften durch die Experten auf CHF 901 160 000 geschätzt.

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 30. September 2023 wird mit 3,71% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,30% bis 4,55% reicht.

Wüest Partner AG
Zürich, 25. Oktober 2023

Gino Fiorentin

Andreas Ammann

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, 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 31 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 Berufsstands, 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 ist.

Verantwortlichkeiten 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 bzw. dessen zuständigem Ausschuss 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 Prüfer

Marc Rüttimann

Zürich, 18. Dezember 2023

CREDIT SUISSE 

Teil des UBS-Konzerns

Credit Suisse Funds AG

Teil des UBS-Konzerns
Uetlibergstrasse 231 / SYSU 13
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08
Fax 044 337 20 82

www.credit-suisse.com/ch/realstate