

CS Real Estate Fund LogisticsPlus

Jahresbericht 2023/2024

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	3
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	11
Nachhaltigkeitsbericht	16
Finanzbericht	21
Finanzrechnung	23
Anhang	25
Liegenschaftenverzeichnis	27
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	31
Bewertungsbericht	34

Anlagefonds schweizerischen Rechts (Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2024
Valoren-Nr.: 24 563 395

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraph 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	822,1	819,9	850,0
Anzahl Anteile	8 000 000	8 000 000	8 000 000
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	102.76	102.49	106.26
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	3.50	3.50	3.50
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	103.00	91.00	111.60
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	824,0	728,0	892,8
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 060,4	901,2	917,5
Durchschnittlicher Diskontierungssatz ¹	3,69%	3,71%	3,58%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	29 (0)	26 (1)	26 (1)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1 074,0	922,7	933,7
Fremdkapital (in Mio. CHF)	251,9	102,7	83,6
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	46,1	42,1	37,8
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	1,2	0,8	0,8
Nettoertrag (in Mio. CHF)	27,9	28,7	28,3
Performance ²	17,4%	-15,9%	-18,9%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	15,3%	2,0%	-16,1%
Wohnbauten	0,0%	0,0%	0,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	100,0%	97,6%	99,4%
Gemischte Bauten	0,0%	0,0%	0,0%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	2,4%	0,6%
Nordwestschweiz	47,1%	52,1%	52,8%
Zürich	30,6%	32,9%	30,9%
Bern	4,2%	4,7%	5,3%
Südschweiz	2,6%	3,0%	3,1%
Zentralschweiz	3,5%	4,2%	4,2%
Ostschweiz	5,0%	0,0%	0,0%
Westschweiz	7,0%	3,1%	3,7%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Anlagerendite	3,8%	-0,3%	4,4%
Ausschüttungsrendite	3,4%	3,9%	3,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	100,7%	95,8%	102,2%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	3,7%	-0,3%	4,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,4%	-0,2%	3,9%
Agio/Disagio	0,2%	-11,2%	5,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79,9%	79,8%	79,0%
Fremdfinanzierungsquote	20,6%	7,8%	5,3%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	2.9 Jahre	5.8 Jahre	0.0 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierung	2,0%	2,4%	0,8%
Mietzinsausfallrate	2,0%	2,6%	3,5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – GAV	0,59%	0,64%	0,63%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,74%	0,74%	0,55%

¹ Gemäss Bewertungsbericht

² Berechnung gemäss Fachinformation "Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand 31.03.2022)" der AMAS (Asset Management Association Switzerland)

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.
Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.
Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performedaten.

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
(bis 30.04.2024 Credit Suisse Funds AG, Zürich)

Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Francesca Gigli Prym, Mitglied
Managing Director,
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Andreas Binder, Unabhängiges Mitglied
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Präsident der Geschäftsleitung
- Thomas Schärer
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
Head of ManCo Substance & Oversight
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
Head Real Estate Funds
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, HR
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Yves Schepperle
Head WLS – Product Management
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich
(bis 30.06.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8,
8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz)

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
Verantwortliche Personen:

- Andreas Ammann
- Gino Fiorentin
- Pascal Marazzi-de Lima

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel
(bis 31.05.2024 PricewaterhouseCoopers AG, Zürich)

Liegenschaftsverwaltungen

- Wincasa AG, Winterthur

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich
(bis 30.06.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8,
8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz)

Bis zur Fusion der beiden Fondsleitungen per 30.04.2024 waren folgende Organe verantwortlich:

Verwaltungsrat

- Andreas Binder, Präsident
- Patrick Tschumper, Vizepräsident
- Eugène Del Cioppo (seit 13.12.2023), Mitglied
- Jürg Roth, Mitglied
- Thomas Vonaesch, Mitglied
- Luca Diener (bis 13.12.2023), Vizepräsident
- Hans Peter Bär (bis 15.03.2024), Mitglied

Geschäftsleitung

- Thomas Schärer, CEO
- Emil Stark, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions AM
- Christian Bieri, Mitglied, Real Estate Fund Management
- David Dubach, Mitglied, Oversight & ManCo Services
- Marcus Eberlein, Mitglied, Performance & Risk Management
- Gilbert Eyb, Mitglied, General Counsel
- Markus Hafner, Mitglied, Chief Operating Officer
- Naftali Halonbrenner, Mitglied, Fund Administration
- Ralph Warth, Mitglied, Fund Solutions PLF
- Gabriele Wyss, Mitglied, Chief Compliance Officer

Bis zur Fusion der beiden Fondsleitungen per 30.04.2024 wurde das Investment Management (inklusive Anlageentscheid) an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich delegiert.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelte ein zwischen der Credit Suisse Funds AG (ab 30.04.2024: UBS Fund Management (Switzerland) AG) und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

Weiter hat die Fondsleitung verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an Gruppengesellschaften der UBS Group AG im In- und Ausland übertragen.

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

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

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland

Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (Immobilienteilfreistellung). Eine Klassifizierung des Fonds als Publikumsinvestmentfonds mit dem Zusatz «Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt» erfolgt über den WM-Datenservice.

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

II. Übernahme der Credit Suisse Funds AG durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

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

I. Übernahme der Credit Suisse Funds AG durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Die Credit Suisse Funds AG, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank (bis 30.06.2024, danach UBS Switzerland AG), zeigt den Anlegern des Fonds die geplante Übernahme der Credit Suisse Funds AG, Zürich durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel an (die «Übernahme»).

Die Übernahme erfolgt mittels Absorptionsfusion im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Bst. a FusG. Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass mit der Übernahme von Gesetzes wegen sämtliche Aktiven und Passiven und damit sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Funds AG auf die UBS Fund Management (Switzerland) AG übergehen (Art. 22 Abs. 1 FusG). Die Eintragung ins Handelsregister ist per **30. April 2024** geplant.

Zum **30. April 2024** übernimmt demzufolge die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, mit Genehmigung der FINMA, die Funktion als Fondsleitung für den Fonds.

Die Depotbank des Fonds bleibt Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (bis 30.06.2024, danach UBS Switzerland AG). Delegationen an Vermögensverwalter des Fonds bleiben durch die Übernahme unberührt.

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

Im Zusammenhang mit der Übernahme wird es auch zu einem Wechsel der Prüfgesellschaft des Fonds kommen. Die jetzige Prüfgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wird ab dem **1. Juni 2024** durch die Ernst & Young AG, Basel, ersetzt werden.

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank (bis 30.06.2024, danach UBS Switzerland AG), beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per **30. April 2024** wie folgt zu ändern:

1. §1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

Ziff. 2 (Änderung hervorgehoben)

«2. Fondsleitung ist die **UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.**»

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Halbjahres- und Jahresberichte können kostenlos bis zur Handelsregistereintragung der Fusion bei der Credit Suisse Funds AG und ab der Handelsregistereintragung bei der UBS Fund Management (Switzerland) AG sowie bei der Depotbank bezogen werden.

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

III. Übergang der Depotbankfunktion auf die UBS Switzerland AG

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

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

I. Übergang der Depotbankfunktion auf die UBS Switzerland AG

Im Zusammenhang mit der Fusion der Credit Suisse (Schweiz) AG mit der UBS Switzerland AG geht die Funktion als

Depotbank für den Fonds auf die UBS Switzerland AG, Zürich, über. Die Fusion könnte bereits per **1. Juli 2024** erfolgen, vorbehaltlich aller ausstehenden behördlichen Genehmigungen.

Delegationen an Vermögensverwalter des Fonds bleiben durch die Übernahme unberührt.

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank (bis 30.06.2024, danach UBS Switzerland AG), beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per **1. Juli 2024** wie folgt zu ändern:

§1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

Ziff. 3 (Änderung hervorgehoben):

«3. Depotbank ist die **UBS Switzerland AG, Zürich.**»

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Halbjahres- und Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und bis zur Handelsregistereintragung der Fusion bei der Credit Suisse (Schweiz) AG als Depotbank sowie ab der Handelsregistereintragung bei der UBS Switzerland AG als Depotbank bezogen werden.

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

IV. Wahrnehmung der Vermögensverwaltungsfunktion durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

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

I. Wahrnehmung der Vermögensverwaltungsfunktion durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Mit Wirkung zum **30. August 2024** wird die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds nicht mehr an einen Vermögensverwalter delegiert, sondern von der Fondsleitung selbst wahrgenommen, vorbehaltlich aller ausstehenden behördlichen Genehmigungen.

Die Änderung ist für die Anleger kostenlos.

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, als Fondsleitung, mit Zustimmung der UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per **30. August 2024** wie folgt zu ändern:

1. §1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

§1 (Änderung hervorgehoben):

§1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

Ziff. 4 wird vollständig gestrichen:

~~4. Vermögensverwalter ist die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich.~~

Die Referenzen auf den Vermögensverwalter werden im ganzen Fondsvertrag und Prospekt mit der Fondsleitung ersetzt und entsprechend angepasst.

Weiter werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag 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 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.

V. Strategische Alignierung des Produkteangebots sowie Umsetzung der AMAS Selbstregulierung (ESG) Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

I. Änderungen des Fondsvertrags

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, als Fondsleitung, mit Zustimmung der UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag des Immobilienfonds zu ändern.

Die Anleger des oben erwähnten Immobilienfonds werden hiermit über die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrages informiert:

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Beim Immobilienfonds handelt es sich unverändert um einen als nachhaltig klassifizierten Immobilienfonds.

Im Rahmen der strategischen Alignierung des Produkteangebots sowie der Umsetzung der AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 26. September 2022, wird der in §8 beschriebene ESG-Ansatz durch eine neue Ziff. 4 in §8 mit folgenden Wortlaut ersetzt:

«Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt: Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt (ESG-Integration). Des Weiteren richtet die Fondsleitung das Portfolio des Immobilienfonds auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird (Klimaausrichtung).

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze «ESG-Integration» und «Klimaausrichtung» an, die im Prospekt unter Ziff. 1.10.2 im Detail beschrieben werden.

In Bezug auf die Klimaausrichtung hat die Fondsleitung für den Immobilienfonds folgende Nachhaltigkeitsziele (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO₂e-Emissionen (kg CO₂e*/m² EBF**/Jahr):
 - Netto-Null CO₂e-Ziel für Scope 1 + 2 des Portfolios: 100% bis 2050
 - Zwischenziel: –60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
- Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):
 - –30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
 - Zwischenziel: –10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
- Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios):
 - mindestens 50% bis 2040
 - Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030
- Abdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030
- Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.

* CO₂e = CO₂-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen

** EBF = Energiebezugsfläche

*** kWh = Kilowattstunde

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen (gemäss §8), die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.10.2).

Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.»

Die weiteren Ziffern des §8 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

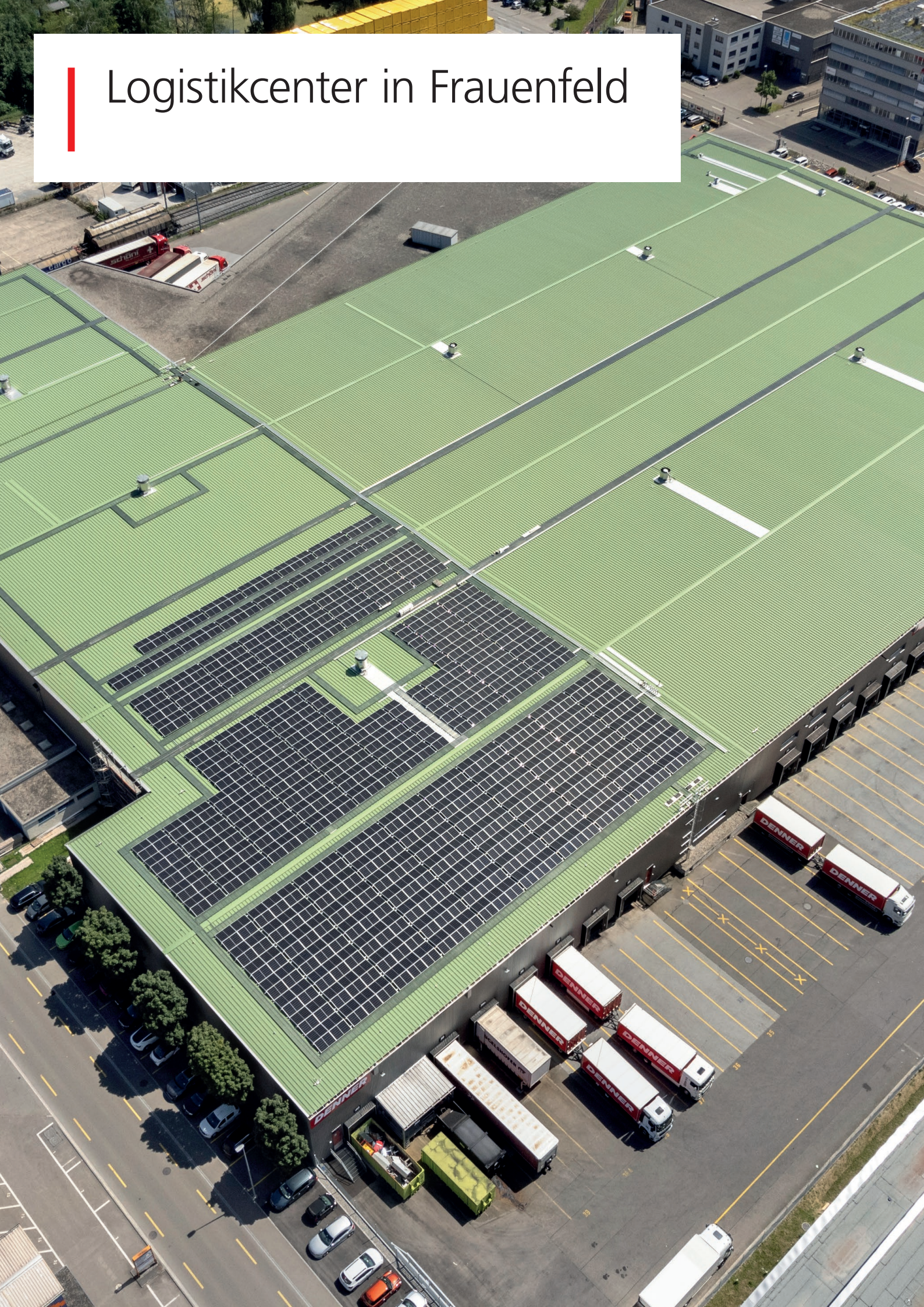
II. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt des Immobilienfonds wird entsprechend angepasst.

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

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 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.

Logistikcenter in Frauenfeld



Bericht des Portfoliomanagements

Pünktlich zum 10-jährigen Jubiläum überschreitet der Fonds die Milliardenschwelle. Die Fertigstellung des Neubauprojekts in Bülach sowie insgesamt vier Akquisitionen führten zu einem Portfoliowachstum von CHF 159,2 Mio. auf CHF 1,06 Mrd. Im Geschäftsjahr 2023/2024 standen den um CHF 2,8 Mio. gestiegenen Fremdfinanzierungskosten somit Mehrerträge von CHF 4,3 Mio. gegenüber. Die Mietzinsausfallrate konnte im Vergleich zum Vorjahr gesenkt werden und liegt bei 2,0%. Der Fonds konnte den Nettoinventarwert pro Anteil um 0,3% auf CHF 102.76 steigern und erzielte eine über dem Gesamtmarkt liegende Performance von 17,4% (SXI Real Estate Funds TR 15,3%). Die Anlagerendite beträgt 3,8%.

Marktbericht

Schweizer Wirtschaft mit solider Performance im global unruhigen Umfeld

Nach einem moderaten Wachstum von 0,7% im Jahr 2023 konnte die Schweizer Wirtschaft trotz mangelndem Rückenwind aus dem Ausland nach einem Wachstum von 0,5% im 1. Quartal 2024, mit 0,7% im 2. Quartal sogar ein leicht überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen. Im 3. Quartal hat sich das Wachstum mit 0,2% jedoch durch die Schwäche der Industrie wieder verlangsamt. Für das Gesamtjahr 2024 wird mit einem Wachstum von 1,4% gerechnet. Nach dem kräftigen Beschäftigungswachstum von 77 200 Vollzeitäquivalenten (VZAE) im Jahr 2023 war das Beschäftigungswachstum im 1. Halbjahr 2024 mit 26 900 VZAE eher moderat. Analog ist auch die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf 2024 von 2,2% auf 2,6% im Oktober gestiegen. Die Inflation ist dagegen weiter gesunken und liegt seit über einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0% und 2%. Entsprechend wurde der Leitzins, nach den bereits erfolgten Senkungen im März, Juni und September 2024 um je 25 Basispunkte auch im Dezember um 50 Basispunkte auf nun 0,5% gesenkt. Eine weitere Zinssenkung im März 2025 um 25 Basispunkte wird darüber hinaus erwartet.

Stabilisierung der Spitzenrenditen, erneute Ausweitung der Risikoprämie

Nachdem Schweizer Immobilienanlagen in den vergangenen zwei Jahren etwas an Attraktivität eingebüsst hatten, hat sich die Stimmung 2024, auch dank der Normalisierung der Risikoprämie für direkte Immobilienanlagen, wieder erheblich gebessert. Neben dem anhaltenden Rückgang der Renditen auf Bundesobligationen wirken sich die Korrekturen bei den Immobilienrenditen positiv aus. Gemäss CBRE sind die Logistikspitzenrenditen zwischen Sommer 2022 und Sommer 2023 um 60 Basispunkte gestiegen. Die von Wüest Partner veröffentlichten Spitzenrenditen im Bürosegment sind im Vergleich zum Tiefpunkt im 2. Quartal 2022 um 70 Basispunkte gestiegen. Seit Anfang des Jahres präsentieren sich die Renditen von direkten Schweizer Immobilienanlagen aber wieder stabil.

Kommerzielle Immobilien trotz Gegenwind mit robusten Fundamentaldaten

Während der strukturelle Wandel mit dem Wachstum des Onlinemarktes und gewissen Deglobalisierungstendenzen die Nachfrage nach Logistikimmobilien stützt, wirkt die konjunkturelle Lage auch im Logistiksegment dämpfend. Gemäss CBRE ist die Angebotsquote dennoch im Vorjahresvergleich um lediglich rund 10 Basispunkte auf 2,6% im 3. Quartal 2024 gestiegen. Trotz des leichten Anstiegs der Kennziffer bleibt das verfügbare Angebot knapp, insbesondere da sich freie Flächen oft auf ältere Liegenschaften, die den aktuellen Anforderungen im Bezug auf Grösse, Grundrissgestaltung, technische Ausstattung und Nachhaltigkeit nicht entsprechen, konzentrieren. Folglich steigen auch die Spitzenmieten weiter um rund 4,7% im Vorjahresvergleich auf aktuell 220 CHF/m²/pro Jahr.

Büroflächen stehen durch die anhaltende Unsicherheit bezüglich des künftigen Flächenbedarfs angesichts hybrider Arbeitsmodelle sowie durch die konjunkturelle Lage unter Druck. Trotz dessen präsentiert sich der Schweizer Büromarkt aber verhältnismässig robust. Neben dem Beschäftigungswachstum hilft die im internationalen Vergleich geringe Home Office Popularität in der Schweiz. Damit bleibt die durchschnittliche Angebotsquote auch stabil, wobei eine Verlagerung der Nachfrage zu Primeobjekten deutlich bleibt. Die Polarisierung des Mietmarktes zeigt sich auch im starken Anstieg der Spitzenmieten, während sich die Dynamik der Durchschnittsmieten sehr verhalten präsentiert.

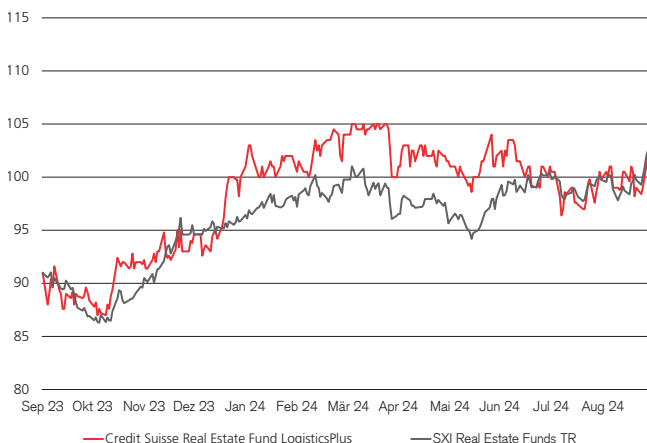
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z. B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023/2024

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2023/2024 von CHF 91.00 auf CHF 103.00 angestiegen. Durch den Anstieg konnte aus dem letztjährigen Disagio von $-11,2\%$ ein Agio von $0,2\%$ erzielt werden. Dies liegt unter dem Durchschnitt der kotierten Schweizer Immobilienfonds. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 3.50 pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von $17,4\%$. Damit liegt CS REF LogisticsPlus über dem Benchmark SXI Real Estate Funds TR, welche den gleichen Zeitraum mit einem Plus von $15,3\%$ beendete.

Performance Fonds und Benchmark



Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um $0,3\%$ von CHF 102.49 auf CHF 102.76 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert in erster Linie aus der Zunahme des Verkehrswertes des erfolgreich abgeschlossenen Neubauprojekts in Bülach. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich im Geschäftsjahr 2023/2024 eine Anlagerendite von $3,8\%$.

Aufgrund des vorliegenden Resultats hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Niveau von CHF 3.50 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 103.00 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von $3,4\%$, dies bei einer Ausschüttungsquote von $100,7\%$.

Liegenschaftsportfolio

CS REF LogisticsPlus hat im Geschäftsjahr 2023/2024 die Summe der Verkehrswerte um $17,7\%$ von CHF 901,2 Mio. auf CHF 1060,4 Mio. erhöhen können. Damit ist der Wert des Liegenschaftsportfolios gegenüber dem Vorjahr um CHF 159,2 Mio. angestiegen. Das Portfoliowachstum beruht insbesondere auf vier getätigten Akquisitionen in Frauenfeld, Schmitten, Oberentfelden und Interlaken sowie der Fertigstellung des Bauprojekts in Bülach. Auch der Beitrag von Verkehrswertsteigerungen im Bestandsportfolio fiel im Vergleich zum Vorjahr positiv aus. Ohne Berücksichtigung der Käufe- und Verkäufe sowie bereinigt um die Investitionen resultierte eine Aufwertung von CHF 6,9 Mio. oder $0,8\%$.

Gegenüber dem Vorjahr konnte auch die Ertragskraft deutlich gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 42,1 Mio. um $9,7\%$ auf CHF 46,1 Mio. erhöht.

Zu dieser Zunahme haben vor allem die Akquisitionen der beiden Logistikhallen in Frauenfeld und Schmitten beigetragen. Die Fertigstellung des hoch modernen Logistikgebäudes in Bülach wird die Ertragssituation im kommenden Geschäftsjahr zusätzlich erhöhen. Der Gesamtertrag im Geschäftsjahr 2023/2024 setzt sich aus den folgenden Nutzungskategorien zusammen: Logistik: $43,4\%$, Lager: $20,4\%$, Büro: $14,3\%$, Industrie und Produktion: $11,6\%$, Übrige: $10,3\%$.

Die Mietzinsausfallrate hat sich gegenüber dem Vorjahr um $0,63$ Prozentpunkte reduziert, was per 30. September 2024 in einer kumulierten Mietzinsausfallrate von $2,0\%$ resultierte.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



19-jähriger, zu 100%
indexierter Mietvertrag



Photovoltaikanlage



19-jähriger, zu 100%
indexierter Mietvertrag



Gleisanschluss

Kauf Logistikliegenschaft in Frauenfeld

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte der Fonds die 1976 erstellte Logistikimmobilie in Form eines Übertrags vom Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK erwerben. Die in den Jahren 2023 und 2024 teilsanierte Liegenschaft verfügt über 26 513 m² vermietbare Fläche und wird als Warenverteilzentrum genutzt. Auf dem neuen Hallendach wurde eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) installiert, die die Strombedürfnisse des Mieters abdeckt.

Das Objekt umfasst eine Grundstücksgrösse von 39 434 m² und befindet sich in sehr guter Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt Frauenfeld-Ost auf die Autobahn A7.

Der langfristige Mietvertrag mit dem Single Tenant läuft noch bis 2043 und generiert jährlich Mietzinseinnahmen in Höhe von CHF 2,8 Mio.

Key Facts

Investitionsvolumen: CHF 53,5 Mio.

Mietertrag: CHF 2,8 Mio.

WAULT: 19,2 Jahre

Bruttorendite: 5,2%

Kauf Logistikliegenschaft Schmitzen

Die Logistikhalle aus dem Jahr 1991 wurde ebenfalls im Rahmen eines Übertrags vom Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK erworben. Die Lage an einer der Hauptverkehrsachsen des Kantons Freiburg – der Autobahn A12 – erschliesst eine logistisch wichtige Verbindung von der Westschweiz nach Bern. Darüber hinaus ist das 41 142 m² grosse Grundstück mit einem Gleisanschluss erschlossen. Somit eignet sich der Standort hervorragend für die aktuelle Nutzung als Warenverteilzentrum. Die Liegenschaft umfasst eine Mietfläche von 23 500 m² und wird derzeit im laufenden Betrieb teilsaniert. Dabei ist vorgesehen auf dem neuen Hallendach eine leistungsstarke PV-Anlage zu installieren, die die Lastwagenflotte des Mieters mit Strom versorgen wird. Bei jährlichen Einnahmen von CHF 2,6 Mio. ergibt sich eine Bruttorendite von 5,4%. Der Mietvertrag mit dem Single Tenant wurde langfristig abgeschlossen und verfügt über eine Restlaufzeit von über 19 Jahren.

Key Facts

Investitionsvolumen: CHF 48,2 Mio.

Mietertrag: CHF 2,6 Mio.

WAULT: 19,2 Jahre

Bruttorendite: 5,4%



Erdsonden-Wärmepumpe
und Photovoltaikanlage



Hohe Dritt-
verwendungsfähigkeit



DGNB Gold
Zertifikat



10-jähriger, zu 100%
indexierter Mietvertrag

Fertigstellung Neubau «Fiege Logistik» in Bülach

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stellte der CS REF LogisticsPlus sein Neubauprojekt in Bülach fertig. Die Liegenschaft liegt unmittelbar an der Autobahn A51 nur wenige Meter von der Zufahrt «Bülach Nord» entfernt. Damit setzt der Fonds die Weiterentwicklung des Logistikparks in Bülach fort. Die zweigeschossige Halle verfügt über Hallenhöhen von zehn Metern im EG und sechs Metern im Obergeschoss sowie über hohe maximale Bodenbelastungen von 1500 kg/qm bis 5000 kg/qm. Der aktuell nicht benötigte Gleisanschluss wurde abgedeckt und kann für eine spätere Nutzung problemlos reaktiviert werden. So weist die Liegenschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit auf, die eine zukünftige Anschlussvermietung erleichtern wird.

Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 40 Mio. umfasst 16 770 m² Logistikfläche und 1250 m² Bürofläche. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Auf den Flachdächern wurde eine Photovoltaikanlage installiert.

Die Grundsteinlegung erfolgte im Mai 2023. Die Fertigstellung der nach DGNB Gold zertifizierten Liegenschaft erfolgte im August 2024. Sie konnte dem zukünftigen Single-Tenant planmässig und ohne Kostenüberschreitung übergeben werden. Hier wurde ein 10-jähriger und zu 100% indexierter Mietvertrag abgeschlossen.

Key Facts

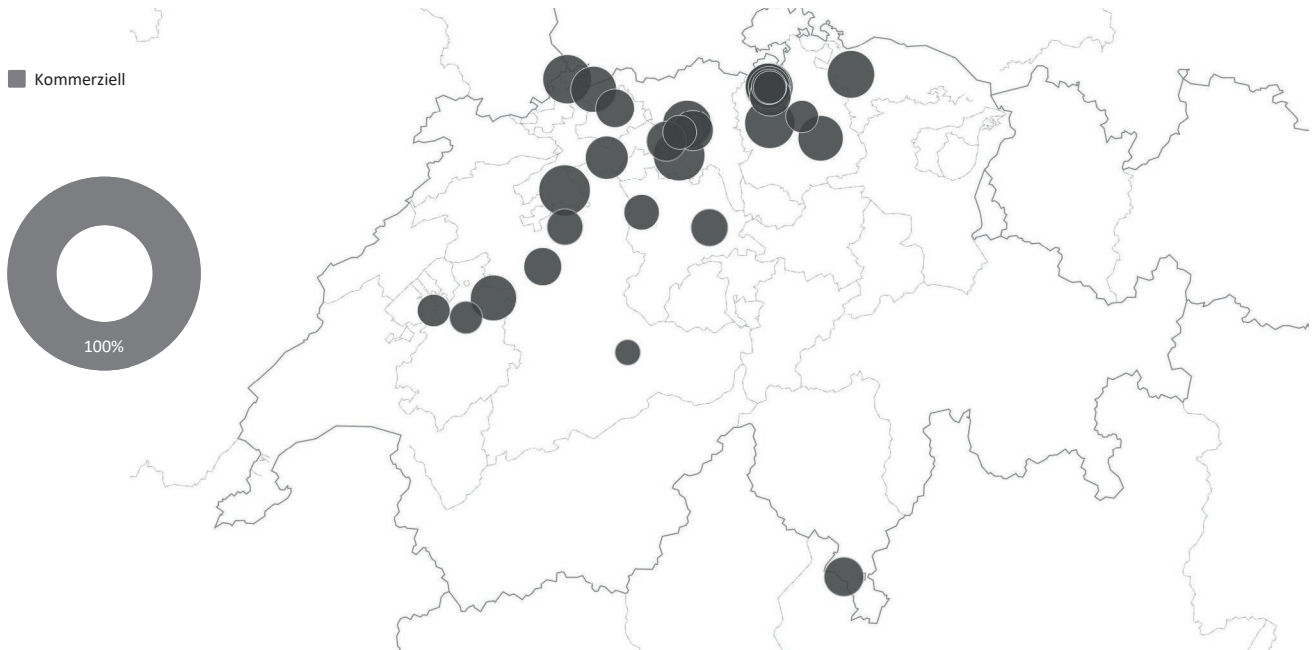
Investitionsvolumen:	CHF 39,3 Mio.
Mietertrag:	CHF 2,0 Mio.
WAULT:	10 Jahre
Bruttorendite:	5,1%
Gebäudezertifikat:	DGNB Gold
Fertigstellung:	August 2024



Akquisition einer Multi-Tenant Liegenschaft in Oberentfelden

Das an der Autobahn A1 verkehrsgünstig gelegene Industriegebäude passt gut in den Investitionsfokus des Fonds. Mit einem WAULT von sechs Jahren und bonitätsstarker Mieterschaft generiert es auf einer Fläche von rund 11 200 m² einen stabilen Cashflow von rund CHF 1,2 Mio. Als Multi Tenant Gebäude, stellt es eine Bereicherung für den Fonds dar und reduziert ein potenzielles Nachvermietungsrisiko. Die Liegenschaft verfügt zudem über eine leistungsstarke PV-Anlage auf dem Dach, die den Grossteil des Mieterstroms abdeckt.

Investitionsschwerpunkte CS REF LogisticsPlus



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von «Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus». www.ubs.com/property-finder

Nachhaltigkeitsbericht

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus 2023/2024

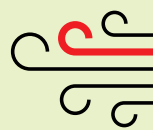
Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



Energieintensität

43.1

kWh/m² EBF/Jahr



Intensität

Treibhausgasemissionen

5.5

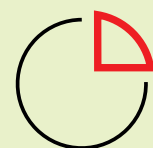
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix

38,4%

erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad

77,1%

Unsere Nachhaltigkeitsziele

Bis 2030

- Reduktion Energieintensität um 10% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 25% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)
- Abdeckungsgrad Daten 100%

Bis 2035

- Reduktion der Treibhausgasintensität um 60% gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)

Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)

Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1 + 2)

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen werden gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2) berechnet. Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

Der Begriff CO₂-Äquivalente (CO₂e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO₂), Lachgas (N₂O), Methan (CH₄) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO₂ den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO₂e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. Real Estate Switzerland berichtet grundsätzlich über CO₂e.

Unser Weg zu Netto-Null Treibhausgasemissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2010

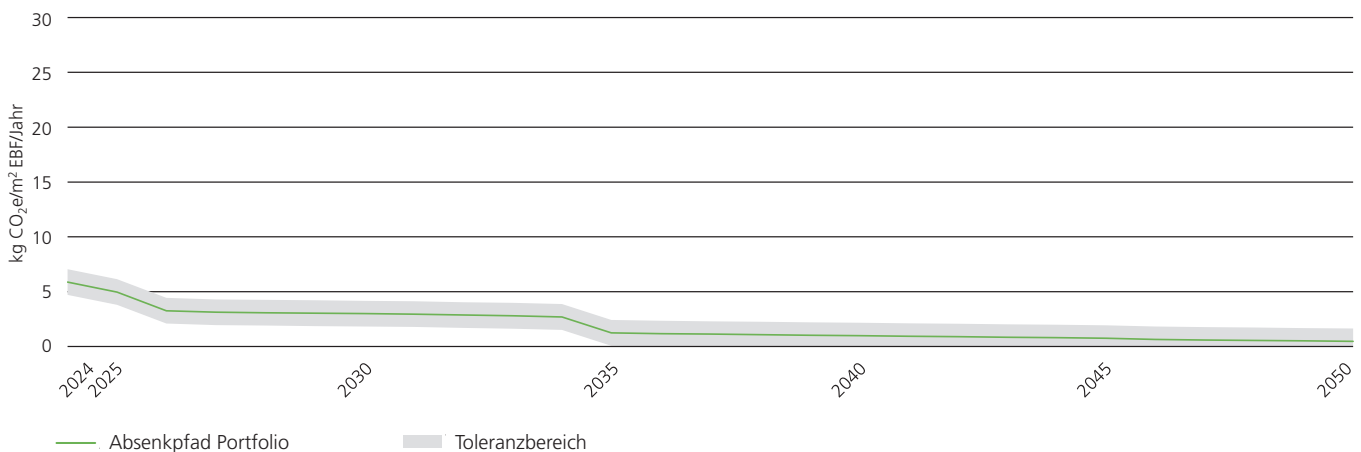
Real Estate Switzerland verfolgt bereits seit 2010 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

Klimaausrichtung

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2023 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen bereits umgesetzte sowie zukünftig geplante Massnahmen mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns, frühzeitig zu erkennen, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und, falls nötig, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO₂-Absenkpfares wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2023 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über die gesamten Messperioden vorlagen, wurden 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 CO₂e basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Berechnung 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).

Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Schweizer Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken zu kennen ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar. Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z. B.

Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. CS REF LogisticsPlus bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotenzials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden. Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂e-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. CS REF LogisticsPlus misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfares auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamtanierungen) 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. Zudem werden marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Dritten (z. B. Minergie, DGNB) verwendet, um die Qualität von Bauprojekten und Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten.

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat CS REF LogisticsPlus für 12% ein Bauzertifikat (DGNB, Minergie) erhalten und 3% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Diese «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren. Einige Liegenschaften wurden zudem mehrfach zertifiziert.

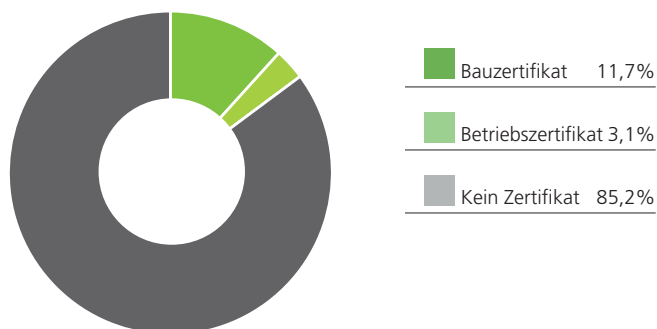
REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchszahlen. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2024 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Auch im Jahr 2024 haben wir bei GRESB teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios. GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

Anteil zertifizierter Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2024 – CS REF LogisticsPlus Standing Investment: 4 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	82 / 100	Score	44 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	76	Average	42	Average	16	Average	18
Peer Average	83	Peer Group Average	47	Peer Group Average	17	Peer Group Average	19

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	416 535	383 859	307 231
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	321 270	331 163	222 789
Abdeckungsgrad	%	77,1	86,3	72,5
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	13 851	20 844	17 631
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	43,1	62,9	79,1
Heizöl	%	24,3	20,6	38,6
Heizgas	%	18,2	31,8	21,8
Holzpellets/Holzschnitzel	%	1,2	0,8	0,0
Fernwärme	%	32,2	24,8	22,2
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	0,0	0,0	0,0
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,0	0,0	0,0
Allgemeinstrom	%	24,1	21,9	17,4
Anteil erneuerbar	%	38,4	32,1	25,8
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	1 772	2 843	2 841
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	5,5	8,6	12,8
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	4,1	6,9	10,8
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	1,5	1,7	1,9
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	55,5	62,8	–
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	9 002	11 298	–
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	38,9	46,8	–
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	163	204	–
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,7	0,8	–
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	1 936	1 936	1 405
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	1 773	1 336	1 360
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	66,4	77,3	37,2
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	22 798	45 480	44 519
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0,08	0,15	0,39

Berechnungsmethodik

Nachhaltigkeitskennzahlen werden gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2) berechnet. Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften welche über die Reportingperiode (zwölf Monate) im Portfolio waren – Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen. Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenverfügbarkeit sowie an den Bemessungsgrundlagen wurden die Werte der Vorjahre angepasst. Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes

Die Treibhausgasemissionen können gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt werden.

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Verbrennung von Heizöl, Erdgas und Biogas direkt im Gebäude verursacht werden.

Scope 2: Indirekte Emissionen, die bei der Erstellung der zugeführten Fernwärme sowie des Allgemeinstroms in den Energiewerken verursacht werden.

Scope 3: Indirekte Emissionen, die durch verschiedene vor- und nachgelagerte Prozesse sowie bei der Erstellung des zugeführten Mieterstroms verursacht werden (z. B. Mieterstrom-Emissionen unter Scope 3.13).

Portfolio Charakteristik

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften. Die massgebende Fläche die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche.

Kennzahlen Energie

In einzelnen Liegenschaften konnten durch energetische Sanierungen der Energieverbrauch reduziert und die Energieeffizienz gesteigert werden. Über das gesamte Portfolio können die Energieverbräuche aufgrund veränderter Datenabdeckung oder Nutzung kurzfristig Schwankungen aufweisen.

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null Ziels ist der Ersatz fossiler Energieträger. Dabei priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotenzial.

Kennzahlen Mieterstrom

Wir erheben bestmöglich die Mieterstromwerte unserer Liegenschaften. Resultierende Emissionen werden gemäss GHG-Protokoll unter Scope 3.13 bilanziert.

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell sind bereits sieben PV-Anlagen in Betrieb und weitere Anlagen sind in Umsetzung.

Kennzahlen Wasser

Wasser wird auch bei uns ein immer knapperes Gut. Deshalb ergreifen wir konkrete Massnahmen wie bspw. den Einbau wassersparender Armaturen, um den Wasserverbrauch zu senken bzw. die Wasserintensität unserer Liegenschaften zu reduzieren.

« Die ressourcenschonende Entwicklung neuer Logistikimmobilien ist ein zentrales Element unserer Wachstumsstrategie. Grosse PV-Anlagen machen dabei aus grauen Logistikimmobilien grüne Kraftwerke. »

Sascha Paul
Product Manager
Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus



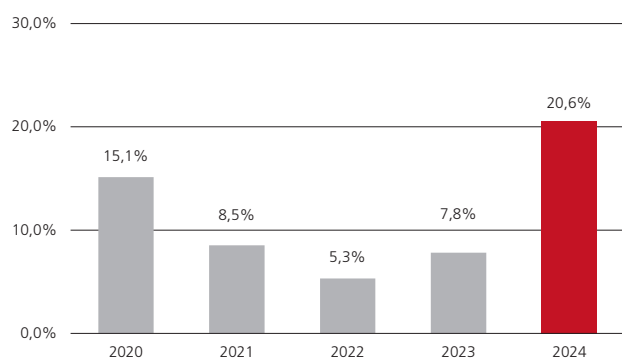
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 822,1 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,3% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 218,3 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 20,6% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33,3%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 26,5 Mio.

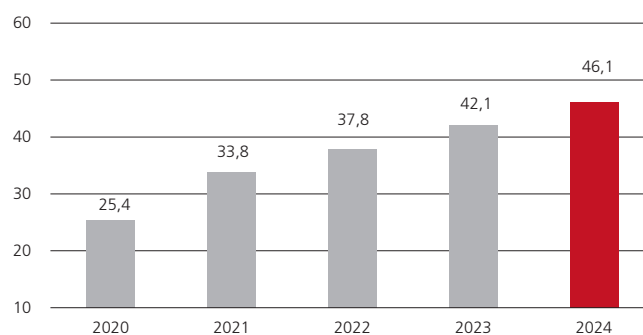
Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 6,3 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 1,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

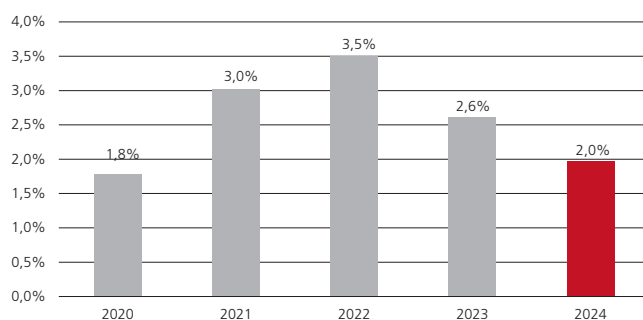
Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2023/2024 um CHF 4,1 Mio. oder 9,7% auf CHF 46,1 Mio. gestiegen. Die Mietzinsausfallrate konnte im Berichtsjahr von 2,6% auf 2,0% der Sollmietzinseinnahmen deutlich reduziert werden.

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 8,9 Jahre.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF

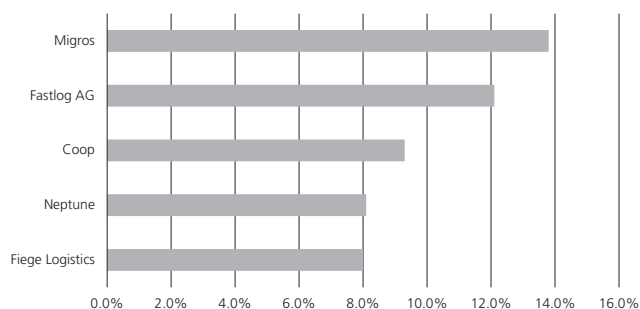


Entwicklung der Mietzinsausfallrate



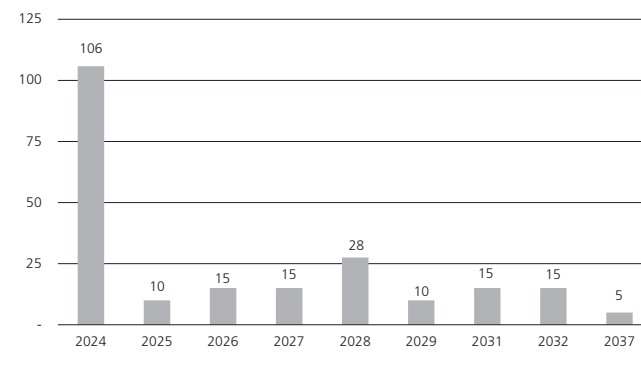
Es bestehen per Bilanzstichtag fünf Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 3,6 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 2,0% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 2,9 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 1,2 Mio. oder 2,6% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 1,7 Mio., was 3,6% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Sollstellungen in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Die nicht realisierten Kapitalerfolg ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 30,3 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 0,7 Mio. und einer Entnahme von CHF 0,8 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen auf CHF 1,5 Mio. oder 3,2% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	876 512.47	1 277 379.57	-400 867.10
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	21 840 000.00	-21 840 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 060 360 000.00	879 320 000.00	181 040 000.00
Total Grundstücke	1 060 360 000.00	901 160 000.00	159 200 000.00
Sonstige Vermögenswerte	12 784 958.39	20 222 361.23	-7 437 402.84
Gesamtfondsvermögen	1 074 021 470.86	922 659 740.80	151 361 730.06
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-105 800 000.00	-25 400 000.00	-80 400 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-27 307 352.01	-27 739 409.28	432 057.27
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-133 107 352.01	-53 139 409.28	-79 967 942.73
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-112 501 500.00	-45 000 000.00	-67 501 500.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-112 501 500.00	-45 000 000.00	-67 501 500.00
Total Verbindlichkeiten	-245 608 852.01	-98 139 409.28	-147 469 442.73
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	828 412 618.85	824 520 331.52	3 892 287.33
Geschätzte Liquidationssteuern	-6 334 000.00	-4 572 000.00	-1 762 000.00
Nettofondsvermögen	822 078 618.85	819 948 331.52	2 130 287.33

Veränderung des Nettofondsvermögens

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	819 948 331.52	850 042 564.82	-30 094 233.30
Ordentliche Jahresausschüttung	-28 000 000.00	-28 000 000.00	0.00
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	30 256 287.33	-2 660 233.30	32 916 520.63
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-126 000.00	566 000.00	-692 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	822 078 618.85	819 948 331.52	2 130 287.33
Nettoinventarwert pro Anteil	102.76	102.49	0.27
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	3.50	3.50	0.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	99.26	98.99	0.27

Entwicklung der Anteile

	01.10.2023–30.09.2024 Anzahl	01.10.2022–30.09.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	8 000 000	8 000 000	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	8 000 000	8 000 000	0

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	14 554.81	0.00	14 554.81
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	46 119 492.80	42 055 997.15	4 063 495.65
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen	90 725.25	0.00	90 725.25
Sonstige Erträge	835 098.27	731 329.14	103 769.13
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	47 059 871.13	42 787 326.29	4 272 544.84
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-3 564 674.23	-795 492.20	-2 769 182.03
Baurechtszinsen	-1 191 024.20	-1 203 189.30	12 165.10
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 207 595.15	-814 474.14	-393 121.01
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 765 538.20	-1 512 078.95	-253 459.25
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 664 446.07	-1 085 868.34	-578 577.73
Verwaltungsaufwand	-71 566.68	-49 552.64	-22 014.04
Steuern und Abgaben	-3 880 025.08	-1 786 218.99	-2 093 806.09
Schätzungsaufwand	-61 194.00	-54 096.00	-7 098.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ¹	-56 937.08	-68 116.41	-11 179.33
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-699 000.00	-799 000.00	100 000.00
Entnahme	825 000.00	233 000.00	592 000.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-4 613 298.70	-4 668 256.09	54 957.39
die Depotbank	-163 989.67	-170 008.51	6 018.84
den Market Maker	-13 665.81	-85 004.26	71 338.45
die Immobilienverwaltung	-969 387.90	-889 017.95	-80 369.95
Sonstige Aufwendungen	-19 949.22	-365 438.24	345 489.02
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-19 117 291.99	-14 112 812.02	-5 004 479.97
Nettoertrag	27 942 579.14	28 674 514.27	-731 935.13
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-40 391.81	-2 847.57	-37 544.24
Realisierter Erfolg	27 902 187.33	28 671 666.70	-769 479.37
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4 116 100.00	-33 449 900.00	37 566 000.00
Veränderung der Liquidationssteuern	-1 762 000.00	2 118 000.00	-3 880 000.00
Gesamterfolg	30 256 287.33	-2 660 233.30	32 916 520.63

Verwendung des Erfolges

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	27 942 579.14	28 674 514.27	-731 935.13
Vortrag des Vorjahres	1 338 487.80	663 973.53	674 514.27
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	29 281 066.94	29 338 487.80	-57 420.86
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-28 000 000.00	-28 000 000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 281 066.94	1 338 487.80	-57 420.86

Ausschüttung für 2023/2024

(Coupon Nr. 11- Ex-Datum 10.12.2024)

Brutto	CHF 3.5000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.0000
netto pro Anteil (zahlbar ab 12.12.2024)	CHF 3.5000

¹ Der Aufwand der Prüfgesellschaft bezieht sich im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

Anhang

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Schweiz) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Schweiz) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion übernommen. Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG wurde per 30. August 2024 aus dem Handelsregister des Kantons Zürich gelöscht und existiert nun nicht mehr als separate Rechtseinheit. Sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind damit auf die UBS Fund Management (Switzerland) AG übergegangen. Die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios wird fortlaufend beurteilt.

Anhang per 30.09.2024

	30.09.2024	30.09.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	1,5	1,6
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	835,6	720,7
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	42 000 ¹

Kennzahlen

	30.09.2024	30.09.2023
Mietzinsausfallrate	2,0%	2,6%
Fremdfinanzierungsquote	20,6%	7,8%
Ausschüttungsrendite	3,4%	3,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	100,7%	95,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79,9%	79,8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – GAV	0,59%	0,64%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – MV (Market Value)	0,74%	0,74%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,7%	-0,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,4%	-0,2%
Agio/Disagio	0,2%	-11,2%
Performance	17,5%	-15,9%
Anlagerendite	3,8%	-0,3%

Berechnung gemäss Fachinformation "Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand 31.03.2022)" der AMAS (Asset Management Association Switzerland)

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. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.am-switzerland.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen in den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

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

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

	30.09.2024		30.09.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
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	0,5%	1,0%	0,5%	1,0%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2,10%	5,0%	2,11%	5,0%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,0%	2,5%	2,5%	2,5%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,0%	1,5%	0,0%	1,5%
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%
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% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	19,5	19,5
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	7,0	39,9

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

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	67,5	5,0
> 5 Jahre	45,0	40,0

Anlagen

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	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	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 «Liegenschaftenverzeichnis»	1 060,4	901,2
Total Anlagen	1 060,4	901,2

¹ Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. November 2023.

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Eigentumsübertragung
Käufe			
Frauenfeld ¹	Langfeldstrasse 89	Kommerziell genutzte Liegenschaft	29.04.2024
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	Kommerziell genutzte Liegenschaft	22.08.2024
Oberentfelden	Suhrerstrasse 57 / Suhrenmattengässli 8	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.11.2023
Schmitten ¹	Bahnhofstrasse 47, 47a	Kommerziell genutzte Liegenschaften	26.04.2024
Verkäufe			
Uetendorf	Zelgstrasse 79	Kommerziell genutzte Liegenschaft	01.10.2023

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs 3 KKV-FINMA¹

Im laufenden Geschäftsjahr hat der CS REF LogisticsPlus zwei Immobilienwerte (Frauenfeld und Schmitten) an einen anderen Immobilienfonds (Credit Suisse 1a Immo PK) derselben Fondsleitung übertragen.

Hypotheken

Gegenüber Dritten

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
25.08.2023 – 15.10.2023	2,24%	13 800 000	–	–13 800 000	–
15.09.2023 – 31.10.2023	2,26%	8 800 000	–	–8 800 000	–
29.09.2023 – 31.10.2023	2,19%	2 800 000	–	–2 800 000	–
15.10.2023 – 15.11.2023	2,18%	–	9 200 000	–9 200 000	–
31.10.2023 – 30.11.2023	2,18%	–	8 800 000	–8 800 000	–
31.10.2023 – 30.11.2023	2,18%	–	2 800 000	–2 800 000	–
15.11.2023 – 15.12.2023	2,18%	–	6 200 000	–6 200 000	–
06.12.2023 – 12.01.2024	2,18%	–	2 800 000	–2 800 000	–
15.12.2023 – 12.01.2024	2,19%	–	4 900 000	–4 900 000	–
30.11.2023 – 31.01.2024	2,17%	–	2 800 000	–2 800 000	–
30.11.2023 – 31.01.2024	2,20%	–	8 800 000	–8 800 000	–
14.12.2023 – 14.02.2024	2,14%	–	23 000 000	–23 000 000	–
14.12.2023 – 14.02.2024	2,25%	–	5 000 000	–5 000 000	–
29.12.2023 – 28.02.2024	2,17%	–	8 000 000	–8 000 000	–
26.02.2024 – 28.02.2024	2,60%	–	600 000	–600 000	–
14.02.2024 – 15.03.2024	2,24%	–	23 000 000	–23 000 000	–
31.01.2024 – 28.03.2024	2,22%	–	5 800 000	–5 800 000	–
14.02.2024 – 12.04.2024	2,28%	–	2 000 000	–2 000 000	–
31.01.2024 – 30.04.2024	2,19%	–	2 800 000	–2 800 000	–
28.02.2024 – 30.04.2024	2,20%	–	14 100 000	–14 100 000	–
28.03.2024 – 30.04.2024	2,01%	–	11 400 000	–11 400 000	–
02.04.2024 – 30.04.2024	2,30%	–	20 000 000	–20 000 000	–
03.04.2024 – 30.04.2024	2,05%	–	19 700 000	–19 700 000	–
03.04.2024 – 30.04.2024	2,23%	–	33 000 000	–33 000 000	–
15.03.2024 – 15.05.2024	2,23%	–	23 000 000	–23 000 000	–
30.04.2024 – 15.05.2024	2,35%	–	900 000	–900 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	2,01%	–	31 700 000	–31 700 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	2,05%	–	30 000 000	–30 000 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	2,05%	–	22 500 000	–22 500 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	2,30%	–	33 300 000	–33 300 000	–
15.05.2024 – 14.06.2024	2,02%	–	23 000 000	–23 000 000	–
03.04.2024 – 28.06.2024	2,04%	–	8 600 000	–8 600 000	–
30.04.2024 – 28.06.2024	2,03%	–	2 000 000	–2 000 000	–

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
31.05.2024 – 28.06.2024	2,05%	–	25 000 000	–25 000 000	–
31.05.2024 – 28.06.2024	2,35%	–	38 000 000	–38 000 000	–
14.06.2024 – 12.07.2024	2,00%	–	23 000 000	–23 000 000	–
31.05.2024 – 31.07.2024	2,00%	–	31 700 000	–31 700 000	–
28.06.2024 – 31.07.2024	2,10%	–	38 000 000	–38 000 000	–
28.06.2024 – 30.08.2024	1,90%	–	8 700 000	–8 700 000	–
28.06.2024 – 30.08.2024	1,90%	–	25 000 000	–25 000 000	–
12.07.2024 – 30.08.2024	1,82%	–	18 700 000	–18 700 000	–
31.07.2024 – 30.08.2024	1,92%	–	31 700 000	–31 700 000	–
31.07.2024 – 30.08.2024	2,10%	–	43 900 000	–43 900 000	–
30.08.2024 – 30.09.2024	1,92%	–	3 700 000	–3 700 000	–
30.08.2024 – 30.09.2024	2,19%	–	15 700 000	–15 700 000	–
30.08.2024 – 11.10.2024	1,96%	–	31 700 000	–	31 700 000
30.08.2024 – 11.10.2024	2,02%	–	31 500 000	–	31 500 000
13.09.2024 – 11.10.2024	1,97%	–	200 000	–	200 000
30.09.2024 – 28.02.2025	1,79%	–	3 700 000	–	3 700 000
30.09.2024 – 31.03.2025	1,68%	–	16 200 000	–	16 200 000
31.05.2024 – 30.05.2025	1,90%	–	22 500 000	–	22 500 000
30.08.2024 – 31.08.2026	1,82%	–	10 000 000	–	10 000 000
01.11.2023 – 02.11.2026	1,99%	–	10 000 000	–	10 000 000
30.08.2024 – 31.08.2027	1,83%	–	5 000 000	–	5 000 000
15.05.2023 – 15.05.2028	2,35%	5 000 000	–	–	5 000 000
30.08.2024 – 30.08.2028	1,69%	–	10 000 000	–	10 000 000
01.11.2023 – 01.11.2028	2,05%	–	17 501 500	–	17 501 500
30.08.2024 – 30.08.2029	1,69%	–	10 000 000	–	10 000 000
15.05.2023 – 15.05.2030	2,42%	5 000 000	–	–	5 000 000
30.08.2024 – 30.08.2030	1,71%	–	5 000 000	–	5 000 000
25.05.2023 – 25.05.2032	2,48%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.05.2023 – 16.05.2033	2,51%	5 000 000	–	–	5 000 000
25.05.2023 – 25.05.2033	2,52%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.05.2023 – 14.05.2038	2,65%	5 000 000	–	–	5 000 000
Total		70 400 000	866 101 500	–718 200 000	218 301 500

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Fastlog AG	Derendingen	10,88%
Fastlog AG	Unterkulm	8,11%
Coop Genossenschaft, Basel vertreten		
durch Coop Immobilien AG	Rupperswil	6,43%
Neptun SA	Frauenfeld	5,58%
Fiège Logistik (Schweiz) AG	Schmitten	5,20%

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass im laufenden Geschäftsjahr zwei Übertragungen von Immobilienwerten von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

An den Verwaltungsrat der
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Basel, 23. Dezember 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2024, 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 9 und 23 bis 30) 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.



Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus für das am 30. September 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 18. Dezember 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem 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 Verantwortlichkeit, 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 Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag, 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 der Gesellschaft 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 zuständigen 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.

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2024 einzeln bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 29 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und angefangene Bauten). Davon werden keine Liegenschaften als angefangene Bauten ausgewiesen.

Die bewertungsrelevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Begutachtungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter über die methodischen Bewertungsarbeiten bis zur Abgabe der Ergebnisse neutral durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Sämtliche Liegenschaften wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet. 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. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und wenn nötig die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung.

Bewertungsergebnis

Per 30. September 2024 wird der Marktwert des Gesamtportfolios auf CHF 1060,4 Mio. geschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 159,2 Mio., respektive 17,67% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 3,69% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,30% bis 4,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,91%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Zürich, 24. Oktober 2024

Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Andreas Ammann

Bildnachweis

- Backbone, Genf
Frauenfeld, Langfeldstrasse 89
Schmitten, Bahnhofstrasse 47, 47a
Bülach, Schützenmattstrasse
- ContractLogistics24 AG, Freienbach
Oberentfelden, Suhrerstrasse 57 / Suhrenmattengässli 8

