

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht
31. März 2024



Inhalt

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

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Valorennummer	24 563 395			
Ausgabe Fondsanteile		–	–	1 000 000
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		8 000 000	8 000 000	8 000 000
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	100.72	102.49	106.26
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	103.00	105.00	109.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	97.00	99.00	102.00
Schlusskurs	CHF	104.00	91.00	111.60
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	104.50	119.00	151.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	87.00	88.60	104.20
Börsenkapitalisierung	CHF	832,0 Mio.	728,0 Mio.	892,8 Mio.
Agio/Disagio		3,26%	–11,21%	5,03%
Vermögensrechnung		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	941,5 Mio.	901,2 Mio.	917,5 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		n/a	3,71%	3,58%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	948,8 Mio.	912,0 Mio.	894,9 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	955,1 Mio.	922,7 Mio.	933,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		13,26%	7,72%	5,45%
– in % der Verkehrswerte		13,36%	7,81%	5,32%
Fremdkapitalquote		15,64%	11,13%	8,96%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		2,26%	2,40%	0,83%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	3,97	5,84	0,01
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	805,7 Mio.	819,9 Mio.	850,0 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Ausschüttung	CHF	n/a	3.50	3.50
Ausschüttungsrendite		n/a	3,85%	3,14%
Ausschüttungsquote		n/a	95,76%	102,22%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,68% ²	–0,31%	4,34%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,59% ²	–0,16%	3,88%
Anlagerendite		1,73% ²	–0,28%	4,41%
Performance		18,59% ²	–15,91%	–18,88%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		79,14%	79,82%	78,99%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,63%	0,64%	0,63%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,78%	0,74%	0,55%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		30,16	–273,66	23,73
Kurs-/Cashflowverhältnis		32,93	24,90	28,95
Erfolgsrechnung		31.3.2024	31.3.2023	31.3.2022
Nettoertrag	CHF	12,7 Mio.	12,9 Mio.	12,2 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	22,0 Mio.	20,8 Mio.	18,9 Mio.
Mietzinsausfallrate		1,37%	2,68%	5,80%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	8,90	9,47	8,06
Unterhaltsaufwand	CHF	2,2 Mio.	1,5 Mio.	1,0 Mio.

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

² Berechnung für sechs Monate (1.10.2023–31.3.2024)

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ Andreas Binder, 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 Swiss- MediaForum AG, Baden■ Patrick Tschumper, Vizepräsident Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Lux- embourg) S.A.; Luxemburg und Mitglied des Verwal- tungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxem- bourg) S.A., Luxemburg■ Eugène Del Cioppo (seit 13.12.2023), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Geschäftsführer UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel; Mitglied des Verwaltungsrates der UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Präsident des Verwaltungsrates der UBS Fund Services (Luxem- bourg) S.A., Luxemburg; Präsident des Verwaltungsrates UBS Third Party Management Company 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 Anla- gestiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich■ Thomas Vonaesch, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel■ Luca Diener (bis 13.12.2023), Vizepräsident Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich■ Hans Peter Bär (bis 15.3.2024), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Manage- ment S.A., Luxemburg
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, General Counsel Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Markus Hafner, Mitglied, Chief Operating Officer 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, Chief Compliance Officer Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Prüfgesellschaft	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 UBS Group AG delegiert:

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

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

Vermögensrechnung

per 31. März 2024

	31.3.2024 Verkehrswert CHF	30.9.2023 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	671 832	1 277 380
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	905 066 000	879 320 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	35 143 000	21 840 000
– Laufende Sanierungen	1 246 000	0
Total Grundstücke	941 455 000	901 160 000
Sonstige Vermögenswerte	13 011 037	20 222 361
Gesamtfondsvermögen	955 137 869	922 659 741
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	53 300 000	25 400 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	19 021 629	27 739 409
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	72 321 629	53 139 409
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	72 501 500	45 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	72 501 500	45 000 000
Total Verbindlichkeiten	144 823 129	98 139 409
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	810 314 740	824 520 332
Geschätzte Liquidationssteuern	4 572 000	4 572 000
Nettofondsvermögen	805 742 740	819 948 332
Anzahl Anteile im Umlauf	8 000 000	8 000 000
Nettoinventarwert pro Anteil	100.72	102.49
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 10)	0.00	3.50
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	100.72	98.99
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	819 948 332	850 042 565
Ausschüttungen	–28 000 000	–28 000 000
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	0
Gesamterfolg	13 794 408	–2 660 233
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	566 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	805 742 740	819 948 332

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.3.2024	805 742 740	100.72
30.9.2023	819 948 332	102.49
30.9.2022	850 042 565	106.26

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 31. März 2024)

	1.10.2023 bis 31.3.2024 CHF	1.10.2023 bis 31.3.2024 CHF	1.10.2022 bis 31.3.2023 CHF	1.10.2022 bis 31.3.2023 CHF
Erträge				
Mietzinseinnahmen		21 995 424		20 759 443
Sonstige Erträge		666 959		409 544
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		22 662 383		21 168 987
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1 212 147		79 299	
Sonstige Passivzinsen	0		298 380	
Baurechtszinsen	584 152		582 979	
Unterhalt und Reparaturen	2 207 602		1 523 170	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	892 634		642 347	
– Verwaltungsaufwand	42 749		93 277	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	85 905		55 014	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	2 015 222		2 050 866	
– Abgabe	3 463		0	
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	55 373		43 305	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	2 306 649		2 334 128	
– die Depotbank	81 995		85 004	
– den Market Maker ²	13 666		42 502	
– die Immobilienverwaltungen	465 712		447 128	
Kosten für Rechenschaftsbericht	7 828		8 494	
Aufsichtsabgaben	3 392		2 500	
Sonstige Aufwendungen	10 177		12 394	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	9 988 666	9 988 666	8 300 787	8 300 787
Nettoertrag		12 673 717		12 868 200
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-39 609		927
Realisierter Erfolg		12 634 108		12 869 127
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		1 160 300		17 200
Gesamterfolg		13 794 408		12 886 327

¹ Der Prüfaufwand für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 beläuft sich auf CHF 29 000.

² Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. November 2023.

Anhang

per 31. März 2024

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. Der Fonds bezieht verschiedene Dienstleistungen und unterhält Bankbeziehungen mit konsolidierten Tochtergesellschaften der Credit Suisse Group AG bzw. der UBS Group AG. Die Credit Suisse Funds AG wurde per 30. April 2024 in die UBS Fund Management AG fusioniert. Ab diesem Zeitpunkt hat die UBS Fund Management AG die Fondsleitungsfunktion übernommen. Folglich können Beziehungen und Dienstleister in Zukunft ändern.

		31.3.2024	30.9.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	1,6 Mio.	1,6 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	774,0 Mio.	720,7 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	42 000 ¹

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

Kennzahlen		31.3.2024	30.9.2023
Mietzinsausfallrate		1,37%	2,61%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		13,36%	7,81%
Ausschüttungsrendite		n/a	3,85%
Ausschüttungsquote		n/a	95,76%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		79,14%	79,82%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,63%	0,64%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,78%	0,74%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,68%	-0,31%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,59%	-0,16%
Agio/Disagio		3,26%	-11,21%
Performance		18,59%	-15,91%
Anlagerendite		1,73%	-0,28%

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

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

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	31.3.2024		30.9.2023	
	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	2,00%	2,00%	0,00%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2,12%	5,00%	2,11%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Vergütungen an die Depotbank				
– Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
c) Vergütungen an den Market Maker				
– Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

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

		31.3.2024	30.9.2023
Grundstückkäufe	CHF	19,5 Mio.	19,5 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	15,1 Mio.	28,7 Mio.

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

		31.3.2024	30.9.2023
1 bis 5 Jahre	CHF	32,5 Mio.	5,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	40,0 Mio.	40,0 Mio.

Anlagen

		31.3.2024	30.9.2023
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 14	CHF	941,5 Mio.	901,2 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 10	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	941,5 Mio.	901,2 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 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 (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2023–31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	14.02.2024	12.04.2024	2 000 000	2,280%
Festvorschuss	31.01.2024	30.04.2024	2 800 000	2,190%
Festvorschuss	28.02.2024	30.04.2024	14 100 000	2,200%
Festvorschuss	28.03.2024	30.04.2024	11 400 000	2,010%
Festvorschuss	15.03.2024	15.05.2024	23 000 000	2,230%
Festhypothek	01.11.2023	02.11.2026	10 000 000	1,990%
Festhypothek	15.05.2023	15.05.2028	5 000 000	2,350%
Festhypothek	01.11.2023	01.11.2028	17 501 500	2,050%
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			125 801 500	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.10.2023-31.3.2024)

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%
Festvorschuss	15.10.2023	15.11.2023	9 200 000	2,180%
Festvorschuss	31.10.2023	30.11.2023	2 800 000	2,180%
Festvorschuss	31.10.2023	30.11.2023	8 800 000	2,180%
Festvorschuss	15.11.2023	15.12.2023	6 200 000	2,180%
Festvorschuss	06.12.2023	12.01.2024	2 800 000	2,180%
Festvorschuss	15.12.2023	12.01.2024	4 900 000	2,190%
Festvorschuss	30.11.2023	31.01.2024	2 800 000	2,170%
Festvorschuss	30.11.2023	31.01.2024	8 800 000	2,200%
Festvorschuss	14.12.2023	14.02.2024	5 000 000	2,250%
Festvorschuss	14.12.2023	14.02.2024	23 000 000	2,140%
Festvorschuss	29.12.2023	28.02.2024	8 000 000	2,170%
Festvorschuss	26.02.2024	28.02.2024	600 000	2,600%
Festvorschuss	14.02.2024	15.03.2024	23 000 000	2,240%
Festvorschuss	31.01.2024	28.03.2024	5 800 000	2,220%

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

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus keine Kredite von Immobilienfonds derselben Fondsleitung erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2023-31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus keine ungesicherte Kredite erhalten.

Laufende Kredit (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Kredite (1.10.2023-31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2023/24 (Stand per 31. März 2024)

Käufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Oberentfelden , Suhrerstrasse 57 / Suhrenmattengässli 8	Kommerziell genutzte Liegenschaften	1131, 1348	9 211

Verkäufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Uetendorf , Zelgstrasse 79	Kommerziell genutzte Liegenschaft	2056	4 071

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Fastlog AG	Derendingen	13,89%
Coop Genossenschaft, Basel vertreten durch Coop Immobilien AG	Rapperswil	10,96%
Neptune SA	Unterkulm	9,59%
Die Schweizerische Post	Rothenburg, Zürich	5,55%
Fiege Logistik (Schweiz) AG	Bülach	5,06%

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)).

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Oktober 2023	8 000 000 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 31. März 2024	8 000 000 Anteile

Erläuterungen

zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2024

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: 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, 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. 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, beabsichtigt, vorbehältlich 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.

CREDIT SUISSE 

Teil des UBS-Konzerns

Credit Suisse Funds AG

Teil des UBS-Konzerns
Uetlibergstrasse 231
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

credit-suisse.com/realstatefunds