

**Credit Suisse Funds AG**

**Emissionsprospekt**

**Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

Ausgabe von Fondsanteilen  
gegen Bezugsrecht (September 2022)

Emission vom 29. August 2022 bis 9. September 2022

---

# Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

## Emissionsprospekt vom 18. August 2022

Fondsdomizil: Schweiz  
Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich  
Depotbank: Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich  
Vertrieb: Schweiz

Dieser Emissionsprospekt, inklusive Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie jede veröffentlichte Ergänzung oder Änderung zum Angebot (je ein «Zusatz zum Emissionsprospekt» und zusammen der «Emissionsprospekt»), ist die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»). Der Emissionsprospekt wird am 14. September 2022 mit einem Zusatz zum Emissionsprospekt ergänzt, welcher die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile bekannt gibt. Dieser und allfällige weitere Zusätze zum Emissionsprospekt bilden integrierende Bestandteile zum Emissionsprospekt und müssen zusammen mit diesem gelesen werden.

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (vormals Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Der Prospekt im Sinne von Art. 48 Abs. 1 FIDLEG (siehe Anhang 3) wurde der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) eingereicht.

Potenzielle Anleger werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel «Risiken» sorgfältig durchzulesen.

### Inhaltsverzeichnis

Eckdaten.....	3
Das Angebot.....	4
Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus.....	8
Portfolioveränderungen vom 1. April 2022 bis 16. September 2022.....	12
Informationen über die Fondsleitung.....	13
Informationen über die Depotbank.....	13
Informationen über Dritte.....	14
Risiken.....	14
Weitere Informationen.....	18
Anhang 1: Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2022 des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus.....	19
Anhang 2: Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2021 des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus.....	35
Anhang 3: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus.....	69

---

## Eckdaten<sup>1)</sup>:

Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte:	26. August 2022 (nach Handelsschluss)
Bezugsrechtsabgang (Ex-Tag):	29. August 2022
<b>Bezugsfrist:</b>	<b>Vom 29. August 2022 bis 9. September 2022, 12:00 Uhr</b>
<b>Bezugsrechtshandel:</b>	<b>Vom 29. August 2022 bis 7. September 2022 über SIX Swiss Exchange AG</b>
	<b>Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.</b>
<b>Bekanntgabe</b> der genauen <b>Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile</b> und der genauen <b>Anzahl zu kotierender Anteile:</b>	<b>14. September 2022</b>
<b>Liberierung und Kotierung</b> der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG:	<b>16. September 2022</b>
<b>Bezugsverhältnis:</b>	<b>7:1</b>
	<b>Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Sieben (7) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils.</b>
<b>Ausgabepreis:</b>	<b>CHF 108.00 netto je Anteil</b>
<b>Valorennummer / ISIN / Tickersymbol:</b>	<b>Anteil:</b> 24 563 395 / CH024 563 395 0 / CSLOG <b>Bezugsrecht:</b> 120 305 319 / CH120 305 319 9 / CSLOG1
Art der Emission:	Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt.
Handelswährung:	CHF (Schweizerfranken)

<sup>1)</sup> Es werden nur die wichtigsten Eckdaten aufgeführt. Das nachfolgend aufgeführte ausführliche Angebot ist zu beachten.



---

## Das Angebot

### Rechtsgrundlage und Art der Emission

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus hat am 10. August 2022 die Emission von

#### **maximal 1 000 000 Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus beschlossen.**

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 7 000 000 auf maximal 8 000 000 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den folgenden Bedingungen angeboten.

### Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Sieben (7) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

### Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 26. August 2022 (nach Handelsschluss); ab dem 29. August 2022 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

### Ausgabepreis

**CHF 108.00** netto je neuen Anteil.

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt und auf ganze Franken gerundet (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 3). Er basiert auf dem per 16. September 2022 ermittelten Nettoinventarwert von CHF 105.60 je Anteil, welcher seinerseits auf dem Nettoinventarwert per Halbjahresabschluss 31. März 2022 von CHF 103.85 je Anteil basiert. Der Nettoinventarwert per 16. September 2022 schliesst die Wertveränderungen der Liegenschaften, Zu- und Verkäufe von Liegenschaften vom 1. April 2022 bis 16. September 2022 sowie den Einkauf in den laufenden Ertrag (d.h. für die Periode vom 1. Oktober 2021 bis zum 16. September 2022) ein. Für die Berechnung des Ausgabepreises wird auf dem Nettoinventarwert per 16. September 2022 pro Anteil zusätzlich eine Ausgabekommission von 2,50% zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertrieber im In- und Ausland erhoben.

Die Liegenschaften des Fonds wurden im Hinblick auf die Ausgabe von Fondsanteilen durch den unabhängigen Schätzungsexperten per 16. September 2022 neu geschätzt.

### Bezugsfrist

29. August 2022 bis 9. September 2022, 12:00 Uhr.

Später eingereichte Ausübungserklärungen werden nicht mehr berücksichtigt. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung (siehe nachstehend «Bezugsrechtshandel»). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.



---

**Bezugsrechtshandel**

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 29. August 2022 bis 7. September 2022 an der SIX Swiss Exchange AG statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange AG gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

**Ausübung des Bezugsrechts**

Anlegern werden die Bezugsrechte durch die Depotbank eingebucht, wobei jedem bisherigen Anteil ein Bezugsrecht zugeteilt wird. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.

Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

**Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.**

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

**Valorenummer / ISIN / Tickersymbol**

	Anteil	Bezugsrecht
Valorenummer	24 563 395	120 305 319
ISIN	CH024 563 395 0	CH120 305 319 9
Tickersymbol	CSLOG	CSLOG1

**Liberierung in bar**

16. September 2022

**Kotierung / Handel der Anteile**

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG ist auf den 16. September 2022 beantragt und bewilligt worden. Die bisherigen Anteile sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG kotiert. Die Handelswährung ist der Schweizerfranken (CHF).

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile und die genaue Anzahl der zu kotierenden Anteile werden (i) nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben und (ii) im Zusatz zum Emissionsprospekt enthalten sein.

**Teiltrückerstattung der Ausgabekommission**

Sofern ein Anleger mindestens 15 000 neue Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus bezieht, kann bei der Fondsleitung eine Teiltrückerstattung der Ausgabekommission von CHF 0.79 (0,75% des Nettoinventarwertes per 16. September 2022) je Anteil beantragt werden.

Voraussetzung für die Teiltrückerstattung der Ausgabekommission gemäss vorliegendem Abschnitt ist zusätzlich, dass der Anleger die Anteile auf eigene Rechnung erwirbt und als Endanleger offengelegt wird. Die Teiltrückerstattung ist vom entsprechenden Anleger mittels speziellem Antragsformular im Original direkt bei der Fondsleitung (Credit Suisse Funds AG, Real Estate Fund Management



---

SYSU 13, Postfach, 8070 Zürich) bis am 28. September 2022 schriftlich zu beantragen. Das entsprechende Antragsformular kann unter [www.credit-suisse.com/logisticsplus/issue](http://www.credit-suisse.com/logisticsplus/issue) heruntergeladen werden. Die Fondsleitung entscheidet über die Gewährung der Teilerstattung. Sie behält sich vor, zwecks Überprüfung der gemeldeten Angaben vom Anleger eine schriftliche Bestätigung der Prüfungsgesellschaft des Anlegers einzufordern.

**Lieferung**

Die Anteile können über SIX SIS AG geliefert werden.

**Verurkundung /  
Verwahrung**

Die neuen Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.

**Ausschüttungen**

Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab 1. Oktober 2021 für das volle Geschäftsjahr 2021/22.

**Verwendung des  
Emissionserlöses**

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet, insbesondere für:

- Kauf weiterer Liegenschaften und Investitionen in Neubaulprojekte
- Finanzierung laufender Projekte und Sanierungen
- Rückführung der Fremdfinanzierung

**Verkaufsrestriktionen**

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz.

Anteile des Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile des 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 Acts von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

**Force Majeure**

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission von neuen Anteilen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.



---

**Publikationen / Ergänzungen und Änderungen zum Angebot**

Mitteilungen, welche Änderungen oder Ergänzungen zu den Angebotsbedingungen im Emissionsprospekt beinhalten, bilden je einen Zusatz zum Emissionsprospekt und sind infolgedessen integrierende Bestandteile dieses Emissionsprospekts.

Die Fondsleitung gibt nach Ablauf der Bezugsfrist, am 14. September 2022, das Ergebnis des Angebots mittels Pressemitteilung bekannt und veröffentlicht das Ergebnis des Angebots im Zusatz zum Emissionsprospekt. Zusätzlich wird das Ergebnis des Angebots am 16. September 2022 auf der Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert.



---

## Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

### **Allgemeine Angaben zum Fonds**

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006.

Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 13. Mai 2014 als Immobilienfonds für qualifizierte Anleger genehmigt. Die Öffnung des Immobilienfonds für alle Anleger wurde per 25. Juni 2020 genehmigt.

Am 20. November 2016 hat die Credit Suisse (Schweiz) AG den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. In diesem Zusammenhang hat die Credit Suisse (Schweiz) AG mit Genehmigung der FINMA die Depotbankfunktion für diesen Immobilienfonds übernommen.

Der derzeit gültige Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank erstellt und am 15. August 2022 von der FINMA genehmigt.

### **Anlegerkreis**

Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt. Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus steht privaten wie qualifizierten Anlegern offen (bezüglich Einschränkungen siehe «Verkaufsrestriktionen»).

### **Profil des typischen Anlegers**

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des Börsenkurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

### **Anlageziel / Anlagepolitik**

Das Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich im Aufbau und in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet die Vermögensverwalterin als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («Environmental, Social and Governance», «ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Anlageentscheide ein.

Investiert wird in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei der Fonds in Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften und in damit verbundene Anlagen im Innern investiert.

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.



Für detaillierte Angaben zu den Anlagevorschriften, zum Anlageziel und zur Anlagepolitik sowie zu den Anlagebeschränkungen wird auf den Fondsvertrag (§§ 7 – 15) in Anhang 3 verwiesen.

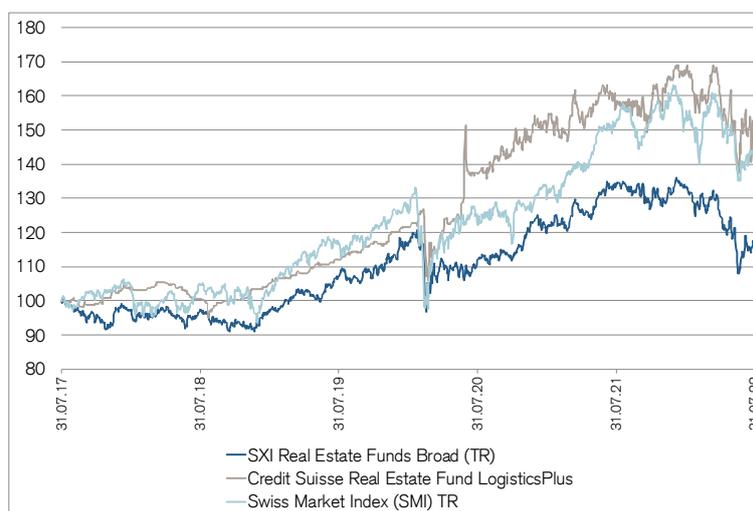
## Kursentwicklung

Halb- bzw. Jahresabschluss per:	31.3.2022	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2019
Schlusskurs in CHF <sup>1)</sup>	143.50	143.90	145.00	126.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF <sup>1)</sup>	151.40	153.50	154.00	126.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF <sup>1)</sup>	137.50	135.00	108.00	112.00
Anteile im Umlauf	7 000 000	7 000 000	5 250 000	4 200 000
Börsenkapitalisierung (MV) in CHF <sup>1)</sup>	1 004,5 Mio.	1 007,3 Mio.	761,3 Mio.	529,2 Mio.
Agio	38,18%	36,20%	39,08%	21,26%

<sup>1)</sup> Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus ist seit dem 25. Juni 2020 an der SIX Swiss Exchange AG kotiert.

Schlusskurs am 16. August 2022: CHF 135.50

## Entwicklung der Performance vom 31. Juli 2017 bis 31. Juli 2022



## Weitere Kennzahlen

Halb- bzw. Jahresabschluss per:	31.3.2022	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2019
Nettofondsvermögen (NAV) in CHF	726,9 Mio.	739,5 Mio.	547,4 Mio.	436,4 Mio.
NAV pro Anteil (inkl. Ausschüttung) in CHF	103.85	105.65	104.26	103.91
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	874,7 Mio.	832,2 Mio.	663,5 Mio.	459,8 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	858,9 Mio.	813,4 Mio.	643,9 Mio.	444,6 Mio.
Ausschüttung in CHF	n/a	3.90	3.90	3.90
Ausschüttungsrendite	n/a	2,71%	2,69%	3,10%
Ausschüttungsquote	n/a	99,57%	107,48%	112,51%
Performance	2,39% <sup>2)</sup>	9,96%	24,21%	15,39%
Anlagerendite	2,04% <sup>2)</sup>	5,24%	4,22%	3,31%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1)</sup>	14,51%	8,52%	15,14%	2,65%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,99% <sup>2)</sup>	4,79%	4,53%	3,18%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,78% <sup>2)</sup>	4,12%	4,22%	3,11%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78,57%	82,72%	84,23%	81,77%
Fondsbetriebsaufwandquote Gross Asset Value (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,59%	0,59%	0,60%	0,67%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	0,48%	0,49%	0,51%	0,60%
Mietzinsausfallrate	5,80%	3,02%	1,78%	6,54%

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

<sup>2)</sup> Berechnung für sechs Monate (1.10.2021–31.3.2022)

Für einen vollständigen Überblick über die Geschäftstätigkeit des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sowie weitere Kennzahlen wird auf den letzten aktuellen ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2022 sowie den letzten aktuellen geprüften Jahresbericht per 30. September 2021 in Anhang 1 und 2 verwiesen.

## Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger sowie zulasten des Fondsvermögens richten sich nach dem Fondsvertrag (siehe §§ 18 f. im Anhang 3).

## Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Oktober bis zum 30. September.

## Relevante Steuervorschriften

**Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Anteilen am Immobilienfonds richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.**

Der Immobilienfonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung.



---

Für detaillierte Ausführungen zu den für den Immobilienfonds relevanten Steuervorschriften wird auf Ziff. 1.3 des aktuellen Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag in Anhang 3 verwiesen.

### **Ausgabe und Rücknahme von Anteilen**

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 1).

Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5).

Die genauen Modalitäten sind dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag Ziff. 1.6 sowie § 17 zu entnehmen (vgl. Anhang 3).

### **Handel**

Die bisherigen Anteile sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG kotiert.

### **Bekanntmachungen**

Publikationsorgan ist die Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Mitteilungen an die Anleger erfolgen durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) (Ziff. 5.2 des Verkaufsprospekts sowie § 23 des Fondsvertrags im Anhang 3).

### **Weitere Angaben zum Fonds**

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der ungeprüfte Halbjahresbericht per 31. März 2022 und der geprüfte Jahresbericht des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres per 30. September 2021 des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus bilden integrierende Bestandteile dieses Emissionsprospekts und sind in den Anhängen 1, 2 und 3 des vorliegenden Dokuments enthalten.

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

Für weitere, ausführlichere Angaben zum Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus wird auf den geltenden Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag im Anhang 3 dieses Emissionsprospekts verwiesen.



---

## Portfolioveränderungen vom 1. April 2022 bis 16. September 2022

### Portfolioveränderungen vom 1. April 2022 bis 16. September 2022

Während dieser Zeitspanne wurden folgende Liegenschaften gekauft oder verkauft:

<b>Käufe</b>	<b>Gebäudeart</b>	<b>GB-Nr.</b>	<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>
Keine			
<b>Verkäufe</b>	<b>Gebäudeart</b>	<b>GB-Nr.</b>	<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>
<b>Böckten,</b> Rohrmattstrasse 1, 1a, 1b	Kommerziell genutzte Liegenschaft	131	9 791
<b>Oberentfelden,</b> Industriestrasse 40	Kommerziell genutzte Liegenschaft	2298, 2627	7 891
<b>Root,</b> Oberfeld 7	Kommerziell genutzte Liegenschaft	537, 553	5 164
<b>Stabio,</b> Via Lische 7	Kommerziell genutzte Liegenschaft	230	8 015



---

## Informationen über die Fondsleitung

### **Allgemeine Angaben zur Fondsleitung**

Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich. Seit ihrer Gründung als Aktiengesellschaft im Jahre 1984 ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich ausschliesslich im Fondsgeschäft tätig. Die Höhe des Aktienkapitals beträgt CHF 7 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Credit Suisse Funds AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2021 insgesamt 406 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 414,5 Mrd. belief.

### **Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren**

Es liegen keine Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus betreffen.

### **Übertragung der Anlageentscheide**

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, als Vermögensverwalterin übertragen.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Credit Suisse Funds AG und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

### **Übertragung weiterer Teilaufgaben**

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG übertragen. Die einzelnen Übertragungen sind dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag Ziff. 2.6 (Anhang 3) zu entnehmen.

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

## Informationen über die Depotbank

### **Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung**

Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im April 2015 in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse (Schweiz) AG hat im vierten Quartal 2016 den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. Die Credit Suisse (Schweiz) AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

### **Aufbewahrung des Fondsvermögens**

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens des Immobilienfonds beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt.



---

## Informationen über Dritte

<b>Zahlstellen</b>	Zahlstelle in der Schweiz ist Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.
<b>Vertreiber</b>	Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.
<b>Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
<b>Schätzungsexperte</b>	Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke (inkl. angefangener Bauten) durch den unabhängigen Schätzungsexperten überprüfen.  Nähere Angaben sind dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag Ziff. 4.3 (Anhang 3) zu entnehmen.

## Risiken

<b>Investitionsrisiken</b>	Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.  Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.
<b>Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen</b>	Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus investiert in Immobilien, deren Wert von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig ist.
<b>Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts</b>	Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.
<b>Beschränkte Liquidität</b>	Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso



---

das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

- Zinsentwicklung / Inflation** Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen, jedoch kann zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (siehe Fondsvertrag § 14 Ziff. 2 im Anhang 3).
- Bewertung der Immobilien** Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligem Stichtag festgelegten und vom unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufes.
- Erstellen von Bauten** Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.
- Umweltrisiken** Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst nach dem Kauf zutage tretenden Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden.
- Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften** Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten sowie Erträge haben und somit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.
- Mögliche Interessenkonflikte** Die für diesen Fonds tätigen Mitarbeitenden der Credit Suisse Funds AG, der Credit Suisse (Schweiz) AG, der Credit Suisse AG und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind auch für andere Immobilienfonds und Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse und von Drittanbietern tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um diese potenziellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht ganz ausgeschlossen werden.



---

**Risiken aufgrund der  
«best effort»-Emission**

Die Emission wird kommissionsweise («best effort» basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 29. August 2022 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (vormals Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018)) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

**Preisbildung am  
Sekundärmarkt**

Obwohl die Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus an der SIX Swiss Exchange AG kotiert sind, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio).

Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein.

Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5 in Verbindung mit § 17).

**Bisherige Wertentwicklung**

Eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

**Anlagen in  
Logistikimmobilien**

Die Nutzer von Logistikimmobilien sind traditionell stark vom Import und Export von Waren abhängig. Daher besteht das Risiko, dass Logistikimmobilien aufgrund einer sich abkühlenden globalen Wirtschaft vergleichsweise stärker getroffen werden. Logistikimmobilien sind von der Lage her stark von der Verkehrsanbindung abhängig – d.h. vom Wasser-, Schienen-, Flug- oder Lastwagenverkehr, somit können Änderungen bei diesen Verkehrsträgern längerfristige Auswirkungen auf einzelne Logistikstandorte haben. Die Einbauten (Kühlager, Hochregallager, etc.) in Logistikimmobilien veralten relativ schnell. Entsprechend verändern sich die Anforderungen über die Zeit stärker als bei anderen Immobilienanlageformen. Häufig muss nach einer gewissen Lebensdauer ein Ersatzneubau geprüft werden.



---

## **Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeitsrisiken sind ökologische, soziale oder Governance-Ereignisse oder -Bedingungen, die bei ihrem Eintreten tatsächlich oder potenziell einen wesentlichen negativen Einfluss auf den Wert der Anlagen des Immobilienfonds haben können. Verbunden sind diese Risiken mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen (sog. physischen Risiken) und mit Reaktionen der Gesellschaft auf den Klimawandel (sog. Übergangsrisiken), welche zu unerwarteten Verlusten führen können mit Auswirkungen auf das Vermögen und die finanzielle Situation des Immobilienfonds. Nachhaltigkeitsrisiken werden vom Vermögensverwalter in dem Masse in die Anlageentscheidungen und die Risikoüberwachung einbezogen, als sie potenzielle oder tatsächliche wesentliche Risiken und/oder Opportunitäten für eine maximierte Erwirtschaftung langfristig risikoadjustierter Renditen darstellen. Die Auswirkungen eines Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Risiko und Region. Im Allgemeinen wird der Eintritt eines Nachhaltigkeitsrisikos in Bezug auf einen Vermögenswert eine negative Auswirkung auf dessen Wert, unter Umständen auch einen vollständigen Wertverlust, zur Folge haben. Eine Beurteilung möglicher Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt insbesondere nach den Richtlinien der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken.

### **Besondere Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen**

Das Fehlen etablierter Standards und harmonisierter Definitionen im Bereich des nachhaltigen Investierens kann zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann. Die fehlende Taxonomie lässt dem Vermögensverwalter ein gewisses subjektives Ermessen bei der Ausgestaltung und Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess, dessen Ausübung nur eingeschränkt nachvollziehbar ist. Der Vermögensverwalter basiert seinen Analyseprozess sodann auf von Drittanbietern bezogenen Daten (z.B. Energie-Monitoring, ESG Benchmarks, Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate, Energieausweise), deren Erhebung und Evaluation durch den jeweiligen Anbieter aufgrund eigener Prozesse bestimmt werden und deren Richtigkeit und Vollständigkeit vom Vermögensverwalter nur eingeschränkt überprüfbar sind. Die Verfügbarkeit von Daten zu Betreiberliegenschaften ist unter Umständen von der Zustimmung Dritter abhängig. Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds beeinflussen. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagefonds mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln.



---

## Weitere Informationen

### **Negativbestätigung**

Der ungeprüfte Halbjahresbericht per 31. März 2022 sowie der geprüfte Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2020/21 per 30. September 2021 bilden Bestandteil dieses Emissionsprospekts.

Seit dem Stichtag des letzten Halbjahresberichtes per 31. März 2022 sind keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten, soweit diese nicht in diesem Emissionsprospekt offengelegt worden sind.

### **Verträge mit Nahestehenden**

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV 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) vormals Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) vom 2. April 2008 (Fassung vom 5. August 2021).

### **Verantwortlichkeit für den Inhalt des Emissionsprospekts**

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

**Für die Auslegung dieses Emissionsprospektes ist die deutsche Fassung massgebend.**

### **Dokumente**

Dieser Emissionsprospekt sowie weitere Informationen zum Immobilienfonds und der betreffenden Emission können unter [www.credit-suisse.com/logisticsplus/issue](http://www.credit-suisse.com/logisticsplus/issue) heruntergeladen werden.

Zürich, 18. August 2022

Die Fondsleitung

**Credit Suisse Funds AG**



# Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus



Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

31. März 2022

---

# Inhalt

---

3	<b>Wichtiges in Kürze</b>	12	<b>Verzinsliche Darlehen und Kredite</b>
4	<b>Verwaltung und Organe</b>	13	<b>Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden Anteile im Umlauf</b>
5	<b>Informationen über Dritte</b>	14	<b>Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe</b>
6	<b>Vermögensrechnung</b>	17	<b>Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht</b>
7	<b>Erfolgsrechnung</b>		
8	<b>Anhang</b>		
10	<b>Weitere Anlagen</b>		
11	<b>Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		



# Wichtiges in Kürze

<b>Eckdaten</b>		<b>31.3.2022</b>	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>
Valorennummer 24 563 395				
Ausgabe Fondsanteile		–	1 750 000	1 050 000
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		7 000 000	7 000 000	5 250 000
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)		CHF 103.85	105.65	104.26
Ausgabepreis pro Anteil		CHF 106.00	108.00	107.00
Rücknahmepreis pro Anteil		CHF 100.00	102.00	100.00
Schlusskurs		CHF 143.50	143.90	145.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)		CHF 151.40	153.50	154.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)		CHF 137.50	135.00	108.00
Börsenkapitalisierung		CHF 1 004,5 Mio.	1 007,3 Mio.	761,3 Mio.
Agio		38,18%	36,20%	39,08%
<b>Vermögensrechnung</b>		<b>31.3.2022</b>	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>
Verkehrswert der Liegenschaften		CHF 858,9 Mio.	813,4 Mio.	643,9 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		n/a	3,79%	3,99%
Gestehungskosten der Liegenschaften		CHF 839,8 Mio.	796,8 Mio.	637,6 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)		CHF 874,7 Mio.	832,2 Mio.	663,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: <sup>1</sup>				
– in % der Anlagekosten		14,84%	8,70%	15,29%
– in % der Verkehrswerte		14,51%	8,52%	15,14%
Fremdkapitalquote		16,89%	11,13%	17,50%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0,03%	0,13%	0,18%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen		Jahre 0,10	0,01	0,06
Nettofondsvermögen (NAV)		CHF 726,9 Mio.	739,5 Mio.	547,4 Mio.
<b>Rendite- und Performanceangaben</b>		<b>31.3.2022</b>	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>
Ausschüttung		CHF n/a	3.90	3.90
Ausschüttungsrendite		n/a	2,71%	2,69%
Ausschüttungsquote		n/a	99,57%	107,48%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,99% <sup>2</sup>	4,79%	4,53%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,78% <sup>2</sup>	4,12%	4,22%
Anlagerendite		2,04% <sup>2</sup>	5,24%	4,22%
Performance		2,39% <sup>2</sup>	9,96%	24,21%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		78,57%	82,72%	84,23%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,59%	0,59%	0,60%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,48%	0,49%	0,51%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		34,14	28,86	30,71
Kurs-/Cashflowverhältnis		41,18	37,62	40,32
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>31.3.2022</b>	<b>31.3.2021</b>	<b>31.3.2020</b>
Nettoertrag		CHF 12,2 Mio.	13,4 Mio.	8,6 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		CHF 0,0 Mio.	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen		CHF 18,9 Mio.	15,6 Mio.	11,5 Mio.
Mietzinsausfallrate		5,80%	2,40%	5,42%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)		Jahre 8,06	7,51	6,88
Unterhaltsaufwand		CHF 1,0 Mio.	0,7 Mio.	1,2 Mio.

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

<sup>2</sup> Berechnung für sechs Monate (1.10.2021–31.3.2022)



# Verwaltung und Organe

<b>Fondsleitung</b>	Credit Suisse Funds AG, Zürich
<b>Verwaltungsrat</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>Dr. Thomas Schmuckli</b>, Präsident Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg; Präsident des Verwaltungsrates der Bossard Holding AG, Zug; Präsident des Verwaltungsrates der Patria Genossenschaft, Basel; Mitglied des Verwaltungsrates der Hans Oetiker Holding AG, Horgen; Vizepräsident des Verwaltungsrates der Helvetia Holding AG, St. Gallen, und Mitglied des Verwaltungsrates von Tochtergesellschaften von dieser</li><li>■ <b>Luca Diener</b>, Vizepräsident Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich</li><li>■ <b>Patrik Marti</b>, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich</li><li>■ <b>Jürg Roth</b>, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der AXA Pension Solutions AG, Winterthur; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich</li><li>■ <b>Raymond Rüttimann</b>, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrates der Interswiss Immobilien AG, Zug; Präsident des Verwaltungsrates der Siat Immobilien AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrates der Shoppi Tivoli Management AG, Spreitenbach; Vorstandsmitglied des VIS Verband Immobilien Schweiz, Bern; Mitglied des Verwaltungsrates der Société Internationale de Placements SA in Liquidation, Basel</li><li>■ <b>Christian Schärer</b>, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxemburg</li><li>■ <b>Thomas Vonaesch (seit 1.1.2022)</b>, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel</li></ul>
<b>Geschäftsleitung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>Thomas Schärer</b>, CEO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Patrick Tschumper</b>, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg</li><li>■ <b>Christian Bieri (seit 1.1.2022)</b>, Mitglied, Real Estate Fund Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Michael Dinkel</b>, Mitglied, Fund Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>David Dubach</b>, Mitglied, Oversight &amp; ManCo Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Gilbert Eyb</b>, Mitglied, Legal Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Thomas Federer (bis 31.3.2022)</b>, Mitglied, Performance &amp; Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Hans Christoph Nickl</b>, Mitglied, COO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Gabriele Wyss</b>, Mitglied, Compliance Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Thomas Vonaesch (bis 31.12.2021)</b>, Mitglied, Real Estate Fund Management Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel</li></ul>
<b>Depotbank</b>	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
<b>Prüfungsgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich



---

# Informationen über Dritte

---

## **Akkreditierte Schätzungsexperten**

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Die Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag. 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/SWI, Wüest Partner AG, Zürich
- **Pascal Marazzi-de Lima**, dipl. Architekt ETH, Wüest Partner AG, Zürich

---

## **Delegation weiterer Teilaufgaben**

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

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG delegiert:

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

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

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



# Vermögensrechnung

per 31. März 2022

	31.3.2022 Verkehrswert CHF	30.9.2021 Verkehrswert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	61 860	43 378
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	843 402 000	754 907 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	3 645 000	58 540 000
– Laufende Sanierungen	11 862 000	0
Total Grundstücke	858 909 000	813 447 000
Sonstige Vermögenswerte	15 755 749	18 699 782
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>874 726 609</b>	<b>832 190 160</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	74 600 000	69 300 000
– Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	50 000 000	0
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	17 834 214	18 008 464
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	142 434 214	87 308 464
Total Verbindlichkeiten	142 434 214	87 308 464
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>732 292 395</b>	<b>744 881 696</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	5 343 000	5 343 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>726 949 395</b>	<b>739 538 696</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	7 000 000	7 000 000
Nettoinventarwert pro Anteil	103.85	105.65
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 8)	0.00	3.90
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	103.85	101.75
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	739 538 696	547 378 749
Ausschüttungen	–27 300 000	–20 475 000
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	177 572 500
Gesamterfolg	14 710 699	34 697 447
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	365 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	726 949 395	739 538 696
<b>Angaben früherer Jahre</b>	<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>Inventarwert pro Anteil</b>
31.3.2022	726 949 395	103.85
30.9.2021	739 538 696	105.65
30.9.2020	547 378 749	104.26



# Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 31. März 2022)

	1.10.2021 bis 31.3.2022 CHF	1.10.2021 bis 31.3.2022 CHF	1.10.2020 bis 31.3.2021 CHF	1.10.2020 bis 31.3.2021 CHF
<b>Erträge</b>				
Negativzinsen		-342		0
Mietzinsentnahmen		18 866 069		15 560 223
Sonstige Erträge		243 868		207 688
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		3 430 000
<b>Total Erträge</b>		<b>19 109 595</b>		<b>19 197 911</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	27 016		78 006	
Sonstige Passivzinsen	3 308		35 197	
Baurechtszinsen	494 500		155 154	
Unterhalt und Reparaturen	1 048 839		737 635	
Liegenschaftsverwaltung				
- Liegenschaftsaufwand	580 509		350 554	
- Verwaltungsaufwand	80 713		5 185	
Steuern und Abgaben				
- Liegenschaftssteuern	56 572		4 503	
- Gewinn- und Kapitalsteuern	1 958 854		2 118 395	
Schätzungs- und Prüfaufwand	43 213		101 599	
Reglementarische Vergütungen an				
- die Fondsleitung	2 080 475		1 658 779	
- die Depotbank	73 954		54 738	
- den Market Maker	36 977		27 369	
- die Immobilienverwaltungen	407 061		333 679	
Kosten für Rechenschaftsbericht	2 756		20 331	
Aufsichtsabgaben	2 000		2 369	
Sonstige Aufwendungen	17 249		102 990	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
<b>Total Aufwand</b>	<b>6 913 996</b>	<b>6 913 996</b>	<b>5 786 483</b>	<b>5 786 483</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>12 195 599</b>		<b>13 411 428</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>12 195 599</b>		<b>13 411 428</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		2 515 100		3 618 200
Veränderung der Liquidationssteuern		0		-164 000
<b>Gesamterfolg</b>		<b>14 710 699</b>		<b>16 865 628</b>



# Anhang

per 31. März 2022

		31.3.2022	30.9.2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	1,9 Mio.	1,9 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	705,1 Mio.	669,3 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen		31.3.2022	30.9.2021
Mietzinsausfallrate		5,80%	3,02%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		14,51%	8,52%
Ausschüttungsrendite		n/a	2,71%
Ausschüttungsquote		n/a	99,57%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		78,57%	82,72%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,59%	0,59%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,48%	0,49%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,99%	4,79%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,78%	4,12%
Agio		38,18%	36,20%
Performance		2,39%	9,96%
Anlagerendite		2,04%	5,24%

## Angaben über Derivate

Keine

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Der Verkehrswert eines Grundstückes 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	31.3.2022		30.9.2021	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
<b>a) Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
– 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%	2,00%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2,16%	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%	2,50%	2,50%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
<b>b) Vergütungen an die Depotbank</b>				
– 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%	0,04%	0,02%	0,04%
– Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>c) Vergütungen an den Market Maker</b>				
– Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%

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

		31.3.2022	30.9.2021
Grundstückkäufe	CHF	19,5 Mio.	19,5 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	47,4 Mio.	39,9 Mio.

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

		31.3.2022	30.9.2021
1 bis 5 Jahre	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.

#### Anlagen

		31.3.2022	30.9.2021
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	CHF	n/a	n/a
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. b	CHF	n/a	n/a
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c			
Details siehe dazu Inventar der Liegenschaften ab Seite 14	CHF	858,9 Mio.	813,4 Mio.
Details siehe dazu Weitere Anlagen ab Seite 10	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
<b>Total Anlagen</b>	CHF	<b>858,9 Mio.</b>	<b>813,4 Mio.</b>

#### Generelle Bemerkung

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



---

## Weitere Anlagen

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021/22 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 31.3.2022)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

### Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2021–31.3.2022)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				



## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.3.2022)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	25.03.2022	05.04.2022	26 100 000	0,125%
Festvorschuss	15.03.2022	13.05.2022	48 500 000	0,000%
<b>Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse</b>			<b>74 600 000</b>	

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.10.2021–31.3.2022)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	24.09.2021	05.10.2021	69 300 000	0,125%
Festvorschuss	05.10.2021	15.10.2021	68 000 000	0,125%
Festvorschuss	11.10.2021	15.10.2021	12 200 000	0,125%
Festvorschuss	15.10.2021	25.10.2021	76 800 000	0,125%
Festvorschuss	25.10.2021	05.11.2021	76 700 000	0,125%
Festvorschuss	28.10.2021	05.11.2021	1 400 000	0,125%
Festvorschuss	05.11.2021	15.11.2021	78 200 000	0,125%
Festvorschuss	15.11.2021	25.11.2021	78 100 000	0,125%
Festvorschuss	25.11.2021	03.12.2021	77 500 000	0,125%
Festvorschuss	03.12.2021	15.12.2021	79 800 000	0,125%
Festvorschuss	14.12.2021	15.12.2021	28 700 000	0,125%
Festvorschuss	15.12.2021	24.12.2021	8 600 000	0,125%
Festvorschuss	24.12.2021	05.01.2022	8 600 000	0,125%
Festvorschuss	15.12.2021	14.01.2022	48 500 000	0,000%
Festvorschuss	05.01.2022	14.01.2022	8 600 000	0,125%
Festvorschuss	14.01.2022	25.01.2022	2 700 000	0,125%
Festvorschuss	24.01.2022	25.01.2022	19 200 000	0,125%
Festvorschuss	25.01.2022	04.02.2022	23 700 000	0,125%
Festvorschuss	14.01.2022	15.02.2022	48 500 000	0,000%
Festvorschuss	04.02.2022	15.02.2022	23 400 000	0,125%
Festvorschuss	15.02.2022	25.02.2022	25 000 000	0,125%
Festvorschuss	25.02.2022	04.03.2022	25 000 000	0,125%
Festvorschuss	04.03.2022	09.03.2022	25 000 000	0,125%
Festvorschuss	15.02.2022	15.03.2022	48 500 000	0,000%
Festvorschuss	09.03.2022	15.03.2022	25 700 000	0,125%
Festvorschuss	15.03.2022	25.03.2022	25 100 000	0,125%

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



Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021/22 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus keine Kredite von Immobilienfonds derselben Fondsleitung erhalten.

**Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 31.3.2022)**

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

**Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2021–31.3.2022)**

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

## Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021/22 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus folgende ungesicherte Kredite erhalten.

**Laufende Kredite (per 31.3.2022)**

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.03.2022	13.05.2022	50 000 000	0,000%
<b>Total laufende Kredite</b>			<b>50 000 000</b>	

**Abgelaufene Kredite (1.10.2021–31.3.2022)**

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.12.2021	14.01.2022	50 000 000	0,000%
Festvorschuss	14.01.2022	15.02.2022	50 000 000	0,000%
Festvorschuss	15.02.2022	15.03.2022	50 000 000	0,000%

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.



---

## Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2021/22 (Stand per 31. März 2022)

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
Cousset, Route de Corcelles 86	Kommerziell genutzte Liegenschaft	2230	14 978
Illnau-Effretikon, Im Langhag 5, «Kubo»	Kommerziell genutzte Liegenschaft	IE 4327 IE 4430	4 369

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
Keine			

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Fastlog AG	Derendingen	12,11%
Orior AG	Böckten, Oberentfelden, Root, Stabio, Uetendorf	8,60%
Coop Genossenschaft, Basel vertreten durch Coop Immobilien AG	Ruppertswil	7,91%
Die Schweizerische Post	Rothenburg, Zürich	5,84%

## 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

<b>Stand am 1. Oktober 2021</b>	<b>7 000 000 Anteile</b>
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
<b>Stand am 31. März 2022</b>	<b>7 000 000 Anteile</b>





---

# Erläuterungen

zum ungeprüften Halbjahresbericht  
per 31. März 2022

**Erläuterung 1:  
Verkaufs-  
restriktionen  
USA** Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

**Erläuterung 2:  
Steuerliche  
Behandlung in  
Deutschland** Der ausländische Fonds unterliegt als Vermögensmasse in Deutschland grundsätzlich nicht der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilien-erträgen, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesell-schaften. Der Steuersatz beträgt 15%.  
Seit dem 1. Januar 2018 sind die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge) grundsätzlich 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 Investment-erträge sind somit grundsätzlich auf Anlegerebene zu 80% steuerfrei.  
Der steuerpflichtige Teil der Investmenterträge unterliegt i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).  
Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1 602 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.  
Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend «NV-Bescheinigung»).

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

## Allgemeiner Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschrie-bene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

**Erläuterung 3:  
Offenlegung  
von  
Leerständen** Bei Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen mit einem Investmentvolumen grösser als 15,0% des Verkehrswertes vor Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen wird die Liegenschaft bei Beginn der Entmietung in Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten um-klassiert. Bei Beginn der Entmietung werden nur noch die laufenden Mietverhältnisse sollgestellt. Für entmietete und infolge Umbaus nicht mehr vermietbare Flächen erfolgt keine Sollstellung von Mieten und Leerständen. Ab Bezugsbereitschaft wird die Liegenschaft in die Bestandesliegenschaften umklassiert und Mieten und Leerstände sollgestellt.





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

Tel. 044 332 58 08  
Fax 044 337 20 82

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

© 2022, Credit Suisse Funds AG

075669D 05.22 Erscheint in Deutsch und Französisch



# Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus



Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

30. September 2021

---

# Inhalt

---

3	<b>Wichtiges in Kürze</b>	24	<b>Verzinsliche Darlehen und Kredite</b>
4	<b>Verwaltung und Organe</b>	25	<b>Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden</b>
5	<b>Informationen über Dritte</b>	26	<b>Liegenschafts-/Immobilienstruktur</b>
6	<b>Tätigkeitsbericht</b>	27	<b>Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften</b>
17	<b>Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung</b>	28	<b>Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe</b>
18	<b>Vermögensrechnung</b>	32	<b>Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht</b>
19	<b>Erfolgsrechnung</b>	34	<b>Bewertungsbericht</b>
20	<b>Anhang</b>	36	<b>Bericht der Prüfgesellschaft</b>
22	<b>Weitere Anlagen</b>		
23	<b>Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		



# Wichtiges in Kürze

<b>Eckdaten</b>		<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>30.9.2019</b>
Valorenummer 24 563 395				
Ausgabe Fondsanteile		1 750 000	1 050 000	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		7 000 000	5 250 000	4 200 000
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	105.65	104.26	103.91
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	108.00	107.00	105.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	102.00	100.00	100.00
Schlusskurs <sup>1</sup>	CHF	143.90	145.00	126.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	153.50	154.00	126.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	135.00	108.00	112.00
Börsenkapitalisierung	CHF	1 007,3 Mio.	761,3 Mio.	529,2 Mio.
Agio		36,20%	39,08%	21,26%
<b>Vermögensrechnung</b>		<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>30.9.2019</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	813,4 Mio.	643,9 Mio.	444,6 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		3,79%	3,99%	4,27%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	796,8 Mio.	637,6 Mio.	443,8 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	832,2 Mio.	663,5 Mio.	459,8 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: <sup>2</sup>				
– in % der Anlagekosten		8,70%	15,29%	2,66%
– in % der Verkehrswerte		8,52%	15,14%	2,65%
Fremdkapitalquote		11,13%	17,50%	5,09%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0,13%	0,18%	0,10%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	0,01	0,06	0,01
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	739,5 Mio.	547,4 Mio.	436,4 Mio.
<b>Rendite- und Performanceangaben</b>		<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>30.9.2019</b>
Ausschüttung	CHF	3.90	3.90	3.90
Ausschüttungsrendite		2,71%	2,69%	3,10%
Ausschüttungsquote		99,57%	107,48%	112,51%
Eigenkapitalrendite (ROE)		4,79%	4,53%	3,18%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4,12%	4,22%	3,11%
Anlagerendite		5,24%	4,22%	3,31%
Performance		9,96%	24,21%	15,39%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		82,72%	84,23%	81,77%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,59%	0,60%	0,67%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,49%	0,51%	0,60%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		28,86	30,71	37,94
Kurs-/Cashflowverhältnis		37,62	40,32	36,35
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>30.9.2019</b>
Nettoertrag	CHF	27,1 Mio.	19,9 Mio.	14,5 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	33,8 Mio. <sup>3</sup>	25,4 Mio. <sup>4</sup>	22,8 Mio.
Mietausfallrate		3,02% <sup>3</sup>	1,78% <sup>4</sup>	6,54%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	6,96	7,26	6,47
Unterhaltsaufwand	CHF	0,4 Mio.	1,4 Mio.	1,4 Mio.

<sup>1</sup> Seit dem 25. Juni 2020 ist der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus an der SIX Swiss Exchange AG kotiert und steht dem breiten Publikum offen.

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

<sup>3</sup> Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 24 863 (0,07% der Sollmietzinseinnahmen) erlassen und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallrate nicht berücksichtigt.

<sup>4</sup> Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 5 000 (0,02% der Sollmietzinseinnahmen) erlassen und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallrate nicht berücksichtigt.



# Verwaltung und Organe

**Fondsleitung** Credit Suisse Funds AG, Zürich

## Verwaltungsrat

- **Dr. Thomas Schmuckli**, Präsident  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg; Präsident des Verwaltungsrates der Bossard Holding AG, Zug; Präsident des Verwaltungsrates der Patria Genossenschaft, Basel; Mitglied des Verwaltungsrates der Hans Oetiker Holding AG, Horgen; Vizepräsident des Verwaltungsrates der Helvetia Holding AG, St. Gallen, und Mitglied des Verwaltungsrates von Tochtergesellschaften von dieser
- **Luca Diener**, Vizepräsident  
Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich
- **Patrik Marti**, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
- **Jürg Roth**, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der AXA Pension Solutions AG, Winterthur; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich
- **Raymond Rüttimann**, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Managing Director bei der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrates der Interswiss Immobilien AG, Zug; Präsident des Verwaltungsrates der Siat Immobilien AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrates der Shoppi Tivoli Management AG, Spreitenbach; Vorstandsmitglied des VIS Verband Immobilien Schweiz, Bern; Mitglied des Verwaltungsrates der Société Internationale de Placements SA in Liquidation, Basel
- **Christian Schärer**, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- **Ruth Bültmann (bis 6. April 2021)**, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Präsidentin des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der BLI - Banque de Luxembourg Investments S.A., Luxemburg; Präsidentin des Verwaltungsrates der Eric Sturdza Management Company S.A., Luxemburg; Präsidentin des Verwaltungsrates der Conventum Asset Management S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Cigogne Management S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Mitsubishi UFJ Investor Services & Banking (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Luxembourg Institute of Directors - ILA, Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Lithos Capital S.A.-SPF, Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Berlynvest S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der New Crown Investment S.A., Luxemburg; Managing Director Bültmann, Advisory sàrl, Luxemburg

## Geschäftsleitung

- **Thomas Schärer**, CEO  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Patrick Tschumper**, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg
- **Michael Dinkel**, Mitglied, Fund Services  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **David Dubach**, Mitglied, Oversight & ManCo Services  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Gilbert Eyb**, Mitglied, Legal  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Thomas Federer**, Mitglied, Performance & Risk Management  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Hans Christoph Nickl**, Mitglied, COO  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Thomas Vonaesch**, Mitglied, Real Estate Fund Management  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:  
Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel
- **Gabriele Wyss**, Mitglied, Compliance  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

**Depotbank** Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

**Prüfungsgesellschaft** PricewaterhouseCoopers AG, Zürich



---

# Informationen über Dritte

---

## Akkreditierte Schätzungsexperten

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

---

## Delegation weiterer Teilaufgaben

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

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG delegiert:

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

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

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



---

# Tätigkeitsbericht

---

vom 1. Oktober 2020  
bis 30. September 2021

## **Anlageziel, Anlagepolitik, Anlegerkreis, Besonderheiten**

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus investiert gezielt in Logistikbauten und logistiknahen Liegenschaften in der Schweiz. Investiert wird vor allem in Logistik- und Warenverteilzentren (Lagerhallen, Umschlaghallen, Hochregallager) sowie in Industriebauten für Produktion und Anarbeitung (Light Industrial) und Datacenter. Weiter sind Autohäuser (für PKW, LKW usw.), Ersatzteillager, Tankstellen sowie Parkhäuser usw. im Fokus. Gewerbliche Immobilien sowie kombinierte Gebäude mit Produktions-, Verkaufs- und Logistiktutzungen und allenfalls anderen ergänzenden Nutzungen sind möglich. Der Fonds hält die Immobilien im Direktbesitz. Qualifizierte Anteilscheininhaber (Institutionelle Investoren und vermögende Privatpersonen) mit Domizil in der Schweiz unterliegen somit nicht der Einkommens- und Vermögenssteuer auf demjenigen Teil der Erträge (resp. des Vermögens), der aus direktem Grundbesitz stammt. Seit dem 25. Juni 2020 ist der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus an der SIX Swiss Exchange AG kotiert und steht dem breiten Publikum offen.

## **Wirtschafts- entwicklung**

Die Schweizer Wirtschaft hat sich von den negativen Folgen der Corona-Pandemie erholt und mittlerweile das Vorkrisenniveau wieder erreicht. Insbesondere seit der Wiedereröffnung nach der zweiten Welle konnte die Wirtschaft an Dynamik gewinnen. Die Credit Suisse schätzt das BIP-Wachstum für 2021 auf 3,5%. Im kommenden Jahr dürfte es sich etwas abschwächen. Die Wirtschaftsexperten und -expertinnen der Grossbank rechnen für 2022 mit einem Plus von 2,5% (Stand 15. September 2021). Das kräftige Wirtschaftswachstum in der Schweiz ist auch auf die Erholung der gesamten Weltwirtschaft zurückzuführen. Im 2021 wird die Weltwirtschaft voraussichtlich um 6,0% real anwachsen. Die Aussichten für das Wachstum von Schwellen- und Entwicklungsländern wurden für 2021 gegenüber der letzten Prognose nach unten korrigiert, vor allem für solche im asiatischen Raum. Demgegenüber hat der Internationale Währungsfonds (IWF) die Wachstumsprognose für die fortgeschrittenen Volkswirtschaften nach oben korrigiert. Die Wirtschaft der USA dürfte um 7,0% wachsen und die Eurozone um 4,6%. Diese Korrekturen widerspiegeln die neuesten Entwicklungen der Pandemie in den jeweiligen Ländern und deren monetäre und finanzpolitische Unterstützungsprogramme für die Wirtschaft.

Durch das jüngste wirtschaftliche Wachstum in der Schweiz sinkt auch die Arbeitslosenquote wieder. Ende August 2021 waren gemäss den Erhebungen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) bei den Regionalen Arbeitsvermittlungszentren (RAV) 126 355 Arbeitslose registriert. Damit verringerte sich die Arbeitslosigkeit um 16,4% im Vergleich zum selben Monat im Vorjahr, entsprechend betrug die Arbeitslosenquote 2,7%. Bislang ist dank der Unterstützungsprogramme für die Wirtschaft eine Konkurswelle ausgeblieben. Die Erholung des Arbeitsmarkts stützt das Bevölkerungswachstum. Für das Jahr 2021 erwartet Wüest Partner ein weiteres Plus der ständigen Wohnbevölkerung von 0,7%. Damit wird die Bevölkerung im laufenden Jahr ähnlich zunehmen wie im letzten Jahr, als die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um 0,7% wuchs. Gleichzeitig ist die Zahl der nicht ständigen Wohnbevölkerung (Personen mit einer Aufenthaltsbewilligung von maximal zwölf Monaten) spürbar zurückgegangen. Damit zeigt sich das Wachstum der Schweizer Wohnbevölkerung im internationalen und historischen Vergleich als solid. Der Rückgang beim Wohnungsleerstand ist dadurch aber nicht zu erklären.

Der Landesindex der Konsumentenpreise, welcher die Preisentwicklung der für Privathaushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen misst, lag im August dieses Jahres um 0,9% höher als im August 2020. Dieser Anstieg war auf die Erholung des Ölpreises und auf Waren, die von Lieferengpässen betroffen sind, zurückzuführen. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) erwartet in ihrer bedingten Inflationsprognose für die Jahre 2022 und 2023 eine Teuerung von 0,7% beziehungs-



---

weise 0,6%. Dazu schreibt sie in ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vom 23. September 2021, dass sie den SNB-Leitzins und den Zins auf Sichtguthaben bei minus 0,75% belässt und die expansive Geldpolitik unverändert fortführt.

Die insbesondere in den USA höheren Inflationsraten haben sich in leicht höheren Zinsen niedergeschlagen. Von Jahresbeginn bis Ende September 2021 sind die Renditen für 10-jährige Bundesobligationen um 35 Basispunkte auf minus 0,15% gestiegen. Vor allem in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres stiegen die Renditen an, danach wurde der Trend unterbrochen und sie entwickelten sich weniger volatil. Auch die Europäische Zentralbank hält trotz der Erwartung von höheren Inflationsraten weiterhin an der Nullzinspolitik fest. Die Zinsen werden unter anderem deshalb tief gehalten, um die Finanzierung der Staatsschulden zu erleichtern. Gleichzeitig will man die sich erholende Wirtschaft nicht durch einen zu frühen Zinsanstieg ausbremsen.

## **Immobilienanlagen**

Immobilien sind auch im laufenden Jahr sehr beliebt bei den Investorinnen und Investoren, zumal Anlagealternativen mit einem ähnlich attraktiven Rendite-/Risiko-Profil, wie es Immobilienanlagen aufweisen, weiterhin rar sind. Die Renditen für 10-jährige Bundesobligationen lagen in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 im negativen Bereich. Zudem werden weniger Renditeliegenschaften zum Kauf auf dem Markt angeboten, als dass institutionelle Investoren zukaufen möchten. Damit dürften die Anfangsrenditen bei Immobilientransaktionen auch in den kommenden Monaten sehr tiefe Niveaus verzeichnen.

Die von Wüest Partner gemessenen Nettoanfangsrenditen bei Immobilientransaktionen liegen im Jahr 2021 tiefer als im Jahr zuvor – im Median bei circa 10 Basispunkten. Dieser Rückgang ist primär auf die Wohnliegenschaften zurückzuführen. Bei den Geschäftsliegenschaften lässt sich gegenüber dem Vorjahr kein klarer Trend der Anfangsrenditen identifizieren. Bei den Büroliegenschaften mit guter Vermietungssituation oder an sehr guten Lagen ist die Nachfrage hoch, zumal dort den Arbeitnehmenden durch ein ansprechendes Arbeitsumfeld häufig eine attraktive Alternative zum Homeoffice geboten wird. Für Büroflächen an schlechten Lagen ist aufgrund von vermehrtem Homeoffice nur eine geringe Nachfrage vorhanden. Der Anlagemarkt für Verkaufsflächen verhält sich ähnlich, einzig Diskontierungssätze an der Highstreet in Zürich und Genf resultieren nochmals tiefer. Bei den Shoppingcentern sieht die Situation sehr differenziert aus und auch bei den Hotels bestehen signifikante Unterschiede je nach Standort. So haben Hotels, welche auf Städtereisende ausgerichtet sind, aus Sicht der Investorinnen und Investoren an Attraktivität eingebüsst, während Hotels an attraktiven Gebirgslagen weiterhin gefragt sind.

Die Spitzenrenditen (netto) sind gemäss Wüest Partner in den vergangenen zwölf Monaten in den drei wichtigsten Nutzungen gesunken. Im Wohnsegment betragen sie im 2. Quartal 2021 in Zürich noch 1,25% und in Genf 1,60%, was gegenüber dem Vorjahresquartal einen Rückgang von 15 beziehungsweise 30 Basispunkten bedeutet. Bei Büroliegenschaften in Zürich sind die Spitzenrenditen um 25 Basispunkte auf 1,55% zurückgegangen. Zürcher Verkaufsflächen verzeichneten Spitzenrenditen von 2,20% und sind somit gegenüber dem 2. Quartal 2020 um 20 Basispunkte gesunken.

## **Logistikimmobilien**

Die Corona-Pandemie hat unterschiedliche Effekte auf den Logistikmarkt. Grundsätzlich dürfte deren mittelfristige Perspektive gestärkt werden, weil Geschäftsprozesse einen Digitalisierungsschub erhalten haben. Gleichzeitig jedoch ist das weltweite Handelsvolumen im Zuge der Rezession vorübergehend geschrumpft und im Bereich des Personentransportwesens muss mit einer anhaltenden Dämpfung gerechnet werden. Als Abbild dieser Entwicklung zeigen sich die geschätzten Wachstumszahlen für den Schweizer Logistikmarkt in der Logistikmarktstudie, welche GS1 und die Universität St. Gallen publizieren. Die Autoren beziffern das Gesamtmarktwachstum im Jahr 2020 auf minus 5,1% und im Jahr 2021 auf plus 3,9%. Das so geschätzte schweizweite Logistikmarktvolumen beträgt im Jahr 2021 CHF 40,4 Mrd. Mittelfristig dürfte der Effekt der Digitalisierung überwiegen und so sind die Wachstumsaussichten für den Logistikmarkt intakt. Entsprechend wächst das Interesse der Immobilieninvestoren an diesem Segment. Gleichzeitig ist das Volumen an vermieteten Liegenschaften gering, weil in der Regel die hiesigen Unternehmen der verladenden Industrie und der Logistikdienstleistungsbranche noch immer selbst die Eigentümer der von ihnen genutzten Lagerhallen, Hochregallager, Umschlagplätze und Distributionszentren sind. Allerdings werden im Zuge der Fokussierung auf das Kerngeschäft vermehrt Sale-and-Rent-Back-Geschäfte getätigt.

Wüest Partner schätzt die Gesamtfläche von Logistikimmobilien in der Schweiz auf ca. 130 Mio. Quadratmeter. Vor diesem Hintergrund könnte dieser Markt für institutionelle Immobilieninvestoren auch hierzulande zunehmend interessant werden. Der technologische Wandel verändert immer rascher die Möglichkeiten der Logistikfirmen und damit die Ansprüche der Mieter an die Logistikliegenschaften. Entsprechend wird viel in den Bau von Lagerhallen und Depots investiert. Im Jahr 2019 sind CHF 450 Mio. in den Neubau und CHF 220 Mio. in den Umbau geflossen.



## Baumarkt

Im Bausektor sind jüngst die volatilen und spürbar gestiegenen Materialpreise aufgefallen. Zwischen Oktober 2020 und April 2021 erhöhten sich die Baupreise im Schweizer Hochbau um 1,5%. Die Preise einzelner Bauteile, wie etwa Holz, legten teilweise noch deutlich stärker zu. So wurde Holz an den Rohstoffbörsen Mitte Juni 2021 für mehr als doppelt so viel gehandelt wie in den Vorjahren. Seither haben die Preise wieder nachgegeben, dennoch verbleiben sie über dem Niveau der Vorjahre. Der Baumarkt befindet sich ganz offensichtlich in einer turbulenten Phase. Allerdings ist damit zu rechnen, dass sich die erhöhten Preise innert nützlicher Frist wieder normalisieren, da die Ursachen für den Preisanstieg vornehmlich vorübergehender Natur sind. Die Folge der höheren Baupreise ist, dass die nominalen Bauinvestitionen grösser ausfallen dürften als noch in der April-Prognose dieses Jahres ausgewiesen. So ging Wüest Partner damals davon aus, dass sich die Hochbauausgaben im laufenden Jahr nur um 0,3% erhöhen. Wenn man aber die jüngste Entwicklung der Baupreise mitberücksichtigt, ist ein Anstieg von 2,0% durchaus realistisch.

Das dynamischere Wachstum der Bauinvestitionen wird aber auch vom Anstieg der Neubaubewilligungen getragen. Das mittlere Jahresvolumen lag hier im 1. Halbjahr 2021 bei CHF 32,9 Mrd. und damit so hoch wie seit Anfang 2019 nicht mehr. Vor allem der Bau von Mietwohnungen ist dabei weiterhin die treibende Kraft, ist das Volumen der Neubaubewilligungen in diesem Segment doch zwischen dem 2. Quartal 2020 und dem 2. Quartal 2021 um 7,2% angestiegen. Nach rückläufigen Tendenzen im Zeitraum 2019 bis Anfang 2020 erhält der Mietwohnungsmarkt damit neue Impulse, mittelfristig dürften also weiterhin sehr viele Mietwohnungen erstellt werden. Das derzeit geplante Investitionsvolumen zeigt denn auch, dass sich die anfängliche Zurückhaltung der Projektentwickler im Zusammenhang mit der Corona-Krise gelegt hat und das Vertrauen in die künftige Wohnungsnachfrage zurückgekehrt ist. Weiter vorangetrieben wird der Bau von Mietwohnungen auch deshalb, weil Investments in Renditeobjekte wegen des anhaltenden Anlagedrucks äusserst begehrt bleiben – zumal die Leerstandszahlen zuletzt gesunken sind. Auch das Investitionsvolumen in neue Wohneigentumsobjekte dürfte sich nach den Rückgängen der letzten Jahre stabilisieren.

Viele Investorinnen und Investoren, die Geld in Geschäftsliegenschaften (Büro-, Verkaufs- und Gastgewerbeflächen) fliessen liessen, haben auf die veränderte Ausgangslage reagiert, indem sie Projekte nicht mehr im gewohnten Tempo auf den Markt brachten und zum Teil auch bewilligungspflichtige Renovationen reduzierten. Auch die bereits erheblichen Flächenkapazitäten in verschiedenen Regionen dürften zu grösserer Vorsicht veranlasst haben. In den Jahren 2021 sowie 2022 wird das Bauvolumen voraussichtlich wieder zulegen, nachdem 2020 noch ein Rückgang wahrscheinlich ist.

## Markt für Mietwohnungen

In diesem Jahr nimmt der Wohnungsleerstand gemäss der Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Statistik (BFS) zum ersten Mal seit zwölf Jahren ab. So ist die Leerstandszahl für Mietwohnungen bis Juni 2021 innert Jahresfrist um 8,5% auf 60 775 leer stehende Wohnungen gesunken. Einer der wesentlichen Gründe für die Trendumkehr ist die sich spürbar verändernde Zusammensetzung der Haushalte. Der Bedarf an Wohnfläche nimmt in der Schweiz kontinuierlich zu, weil die Belegungsdichte pro Wohnung sinkt. Diese Entwicklung ist einerseits eng mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung verbunden. Die Belegungsdichte in den Mieterhaushalten nimmt vorwiegend dann stark ab, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner das Alter von 55 Jahren erreichen. In diesem Alter der Eltern ziehen oftmals die Kinder aus und gründen ihren eigenen Haushalt. Im höheren Alter nimmt die Haushaltgrösse weiter ab, etwa dann, wenn einer der Lebenspartner in ein Heim umzieht. Ein zweiter Grund für den zunehmenden Wohnflächenverbrauch ist der Trend zu vermehrtem Homeoffice, welcher durch Covid-19 hervorgerufen wurde. Um im Homeoffice unter möglichst guten Bedingungen arbeiten zu können, ist insbesondere die Nachfrage nach grösseren Wohnungen gestiegen.

Auf der Angebotsseite hat sich die intensivere Neubauproduktion seit Anfang 2021 fortgesetzt und damit die rückläufigen Tendenzen der letzten beiden Jahre hinter sich lassen können. Das Volumen der Neubaubewilligungen für Mietwohnungen dehnte sich im 2. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahresquartal um 7,2% aus. Anzuführen ist, dass heute viele Neubauprojekte das Resultat von Ersatzneubauten sind und der Nettozuwachs an Mietwohnungen somit deutlich geringer ist, als die Neubauzahlen suggerieren. Insbesondere in den Grossstädten werden mittlerweile bei mehr als der Hälfte der Neubauten zuerst die Mietwohnungen abgebrochen, bevor neue erstellt werden – in den kleineren Zentren und Agglomerationen sind es über 30% aller Projekte.

Ungeachtet der erstmals abnehmenden Leerstandszahl bleiben die Leerstandsrisiken in zahlreichen Gebieten der Schweiz hoch, da sich dort das Angebot weiterhin über dem tatsächlichen Bedarf bewegt. Mit total 160 300 inserierten Wohnungen ist das schweizweite Angebot verfügbarer Wohnungen markant gross. Die Angebotsziffer liegt damit im 2. Quartal 2021 bei 6,7%, was den Druck auf die Angebotsmieten nicht reduzieren dürfte. Diese sind von Mitte 2020 bis Mitte 2021 um 3,2% gesunken und für das gesamte Jahr 2021 erwartet Wüest Partner einen Rückgang von 1,6%. Neben der erhöhten Liquidität haben auch Qualitätsveränderungen zum Sinken der Angebotsmieten beigetragen. Das Angebot in den letzten Jahren ist oft abseits der urbanen Räume gewachsen, zudem wurden vermehrt kleinere Wohnungen gebaut.



---

## Markt für Büroflächen

Die Beschäftigung in vielen Bürobranchen steigt kontinuierlich an. Selbst seit Ausbruch der Corona-Pandemie hat die Zahl der Beschäftigten im Bürobereich insgesamt zugenommen. Im 2. Quartal 2021 gab es in Schweizer Büros 10 600 Vollzeitäquivalente mehr als ein Jahr zuvor – dies entspricht einem Zuwachs von 0,3%. Dank des derzeit erstarkten Konjunkturgangs ist mit zusätzlichen Wachstumsimpulsen zu rechnen. In den Branchen mit einem grossen Anteil an Arbeitsplätzen in Bürogebäuden resultierte im selben Zeitraum ein Plus von rund 22 000 Stellen, das heisst 0,7%. Die Nutzernachfrage präsentiert sich somit vorerst stabil, doch bleibt ihre zukünftige Entwicklung unsicher. So ist abzuwarten, inwieweit vermehrtes Homeoffice den Flächenbedarf langfristig schmälert. Wüest Partner geht für die nahe Zukunft nicht von grösseren Flächenreduktionen im Büroflächenmarkt aufgrund des vermehrten Homeoffices aus, da es konträre Herangehensweisen an die (künftige) Büroflächennutzung gibt. Auf der einen Seite werden einige Unternehmen angesichts der zunehmenden Heimarbeit in Kombination mit der Flexibilisierung von Arbeitsplätzen (Desk-Sharing-Konzepte) effektive Flächen- und damit Kosteneinsparungen anstreben. Auf der anderen Seite entstehen durch die zunehmend hybriden Arbeitsweisen «neue» Arbeitswelten. Mit dem Ziel, das Arbeitsumfeld bedarfsgerechter und damit den Arbeitsplatz attraktiver zu gestalten, müssen anderweitige und zusätzliche Flächenbedürfnisse gestillt werden. Betreffende Unternehmen dürften den schwindenden Platzbedarf für die eigentlichen Arbeitsplätze kompensieren – zum Beispiel mit Besprechungsräumen, die speziell auch auf hybride Arbeitsweisen ausgelegt sind, Rückzugsorten, Begegnungszonen oder Erholungsräumen. Während die Flächennachfrage konstant geblieben ist, hat sich das Angebot an Büroflächen im 2. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahr um satte 12% auf 4,1 Mio. Quadratmeter ausgeweitet. Diese zusätzlichen Flächen werden aber vor allem im Zusammenhang mit einigen Grossprojekten in den Agglomerationen von Grossstädten geschaffen und sind keine verbreitete Erscheinung. Mittelfristig dürfte die Zunahme der Neubautätigkeit etwas weniger stark ausfallen, denn das Volumen der erteilten Neubaubewilligungen hat sich im 2. Quartal reduziert. Sollte sich die Neubautätigkeit im jetzigen hohen Ausmass fortsetzen, würde sich dies in Kombination mit einer stabilen Nachfrage auf die Vermarktungschancen von freien Flächen negativ auswirken. Das erweiterte Gesamtangebot hat dazu geführt, dass die Liquidität der Schweizer Büromärkte etwas zugenommen hat. Das Verhältnis zwischen den angebotenen Flächen und dem Büroflächenbestand ist sowohl gegenüber dem Vorjahresquartal als auch im Vergleich zum letzten Quartal von 6,3% beziehungsweise 6,7% auf 7,1% angestiegen. Diese Entwicklung hat sich jedoch nicht im selben Mass auf die Büromieten niedergeschlagen. Schweizweit ist der Angebotsmietpreisindex von Wüest Partner gegenüber dem Vorjahresquartal um nur gerade 0,1% gesunken.

## Markt für Verkaufsflächen

Nachdem das Segment der Verkaufsflächen von den Corona-bedingten Geschäftsschliessungen mit am stärksten betroffen war, gab es zuletzt einige Lichtblicke. Viele der Unternehmen im stationären Detailhandel und mit persönlichen Dienstleistungen hatten mit hohen Umsatzeinbussen zu kämpfen, doch ihre Einnahmen stiegen nach den verschiedenen Lockerungen jeweils wieder schnell an. Falls sich der Privatkonsum weiterhin solid entwickelt, dürften sich viele der Geschäfte nachhaltig von der Pandemie erholen. Dennoch schreitet der Strukturwandel, der bereits vor der Krise eingesetzt hat, voran, und das Umfeld bleibt wettbewerbsintensiv. Während des Lockdowns haben viele Konsumenten und Konsumentinnen, manche von ihnen zum ersten Mal, ihre Ware im Internet bestellt, und sie dürften dies auch in Zukunft häufiger tun. Der Onlinehandel konnte die gewonnenen Marktanteile deshalb mehr als halten. Sowohl im Food- als auch im Non-Food-Segment ist der E-Commerce gemäss Zahlen von GfK Switzerland weiter gewachsen und besitzt heute 3,1% (Food) beziehungsweise 18,1% (Non-Food) der Marktanteile. Es deutet derzeit vieles darauf hin, dass der Onlinehandel die Marktanteile weiter ausbauen kann und sich das Umfeld für klassische Verkaufsgeschäfte kontinuierlich schwieriger gestalten wird. Dank dem dynamischen Wirtschaftswachstum der letzten Monate ist das Angebot an freien Verkaufsflächen jüngst wieder etwas geschrumpft. Es umfasste im 2. Quartal dieses Jahres 639 000 Quadratmeter, was im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitpunkt einem Rückgang von 3,6% entspricht. Mit Blick auf das gewachsene Volumen der Neubaubewilligungen, ist in naher und mittlerer Zukunft mit einem erweiterten Angebot an Verkaufsflächen zu rechnen. Der Preisdruck auf die Angebotsmieten wird weiter zunehmen. Der Grund sind sinkende Flächenumsätze für einen Grossteil der Händler, wodurch die Tragbarkeit der Ladenmieten infrage gestellt ist. Dadurch dürften die Vermieter der Ladenlokale unter stärkeren Druck geraten, die Mieten nach unten anzupassen, um Leerstände zu vermeiden. Es ist zu erwarten, dass sich die negative Entwicklung bei der Marktmiete vielerorts fortsetzt. Wüest Partner rechnet daher für das laufende Jahr mit einer Reduktion der Angebotsmieten um 2,7%.



## Nachhaltiges Immobilienmanagement

Wir integrieren Nachhaltigkeitsaspekte in unser aktives Immobilienmanagement und orientieren uns an nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsstandards. Eine ganzheitliche Integration von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette und den Immobilienlebenszyklus ist uns wichtig. Auf dem Weg zur bilanziellen Klimaneutralität haben wir die regulatorischen Anforderungen und ein umfassendes ESG Risiko-Management im Fokus, um ein optimales Rendite-Risiko-Profil und zukunftsfähige Immobilienanlagen zu erreichen.<sup>1</sup>

## Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Unsere ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie beinhaltet eine umfassende Integration von Umwelt-, Sozial-, und Governance-Kriterien (ESG). Nachhaltigkeitskriterien haben wir in alle Geschäftsbereiche integriert und berichten laufend über den Fortschritt in allen Fachbereichen. Die Integration von ESG-Kriterien findet Anwendung sowohl für Bestandesliegenschaften als auch bei Neubauten bzw. Objektentwicklungen. Unsere Governance mit klar definierten Verantwortlichkeiten fördert den aktiven Austausch über alle Fachbereiche und ist in regelmässigen Sitzungen des ESG Committee und der ESG Working Group organisiert.<sup>2</sup>

Führende nationale und internationale Richtlinien und Entwicklungsziele bilden den Rahmen für unser verantwortliches Investieren (UN SDG, UN PRI). Bei der Bestimmung unserer ESG-Kriterien fliessen aktuelle Leitfaden der Baubranche und Architektenverbände, Label- und Zertifizierungsstandards sowie Risiko-Management und Reporting-Standards (GRI, INREV, EPRA) mit ein.<sup>3</sup>

## Auswahl von Nachhaltigkeitszielen und Impact im Fokus

### Auswahl von UN SDGs, den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen

	Wohlbefinden und gute Lebens- und Arbeitsbedingungen sind Erfolgsfaktoren unserer zukunftsfähigen Immobilien.		Unsere Nachhaltigkeitsstrategie leistet einen aktiven Beitrag zu nachhaltigen Städten und Gemeinden.
	Der Wasserverbrauch wird mit Hilfe von Effizienzmassnahmen und wassersparenden Armaturen optimiert.		Ein verantwortlicher und schonender Umgang mit Ressourcen vollzieht sich über den gesamten Immobilienlebenszyklus.
	Energieeffizienz und der Einsatz von nicht fossilen Energiequellen sind unser Anspruch.		Eine aktive Decarbonisierung ist der Kern unserer Nachhaltigkeitsstrategie für ein klimaneutrales Immobilienportfolio.
	Innovationen und der Einsatz neuer Technologien tragen zu einer modernen Infrastruktur bei.		Stakeholder Engagement und Management beziehen alle Anspruchsgruppen mit ein.

## Wesentliche ESG-Kriterien

### Auswahl von ESG-Kriterien bei Bestandesliegenschaften und Neubauten

Environment (E)	Social (S)	Governance (G)
ESG Due Diligence im Ankaufprozess und Property Asset Management	ESG Due Diligence im Ankaufprozess und Property Asset Management	Anwendung von ESG Compliance Richtlinien, ESG Risiko Management, Governance
<ul style="list-style-type: none"> <li>• CO<sub>2</sub>-Emissionen</li> <li>• Energieeffizienz; Energiequellen</li> <li>• Heiz- und Wärmebedarf</li> <li>• Stromverbrauch</li> <li>• Wasser- und Abfallverbrauch</li> <li>• Umweltverschmutzung, Recycling, Kreislaufwirtschaft</li> <li>• Biodiversität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsbedingungen</li> <li>• Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden</li> <li>• Raumgestaltung</li> <li>• Hindernisfreie Gebäude</li> <li>• Raumkomfort, Innenraumklima</li> <li>• Visueller und akustischer Komfort</li> <li>• Infrastruktur, Standort, Grundversorgung</li> <li>• Naherholung, Freizeitmöglichkeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Board Diversität</li> <li>• ESG Risiko Management</li> <li>• ESG Regularien</li> <li>• Datenmanagement</li> <li>• Drittparteienprüfung</li> <li>• Organisation, Gremien, Verantwortlichkeiten, Ziele</li> <li>• Compliance and Control</li> </ul>

<sup>1</sup> GRI G41, G4-2; UN PRI PR-01; INREV, RG-18

<sup>2</sup> GRI G41, G4-2

<sup>3</sup> GRI, Global Reporting Initiative; INREV Sustainability Best Practice; EPRA Sustainability Best Practices



## Nachhaltigkeitsinitiativen der Global Real Estate

Mit dem Ziel, Wertschöpfung durch nachhaltige Portfolio-Optimierung zu erreichen, haben wir drei Kernbereiche der Nachhaltigkeitsinitiativen definiert. Hierzu zählen die (I) Gebäudelabel und Zertifizierungen und beinhalten greenproperty, das interne Gütesiegel der Credit Suisse sowie weitere marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise (Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB etc.). Die zweite Säule unserer Nachhaltigkeitsinitiativen fokussiert auf (II) die aktive Gebäudeoptimierung von Bestandesliegenschaften. Wesentlich ist hierbei eine umfassende Berücksichtigung von ESG-Kriterien und das systematische Messen und Optimieren von ausgewählten Indikatoren. Die Gebäudeoptimierung mit den Schwerpunkten Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion ist zentrales Instrument auf dem Weg zu einem klimaneutralen Immobilienportfolio. Die dritte Säule schliesst den Kreis und zielt auf die Erfolgsmessung unserer ESG Integration mit Hilfe von (III) ESG-Benchmarks. Hierzu zählen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) und weitere Benchmark-Initiativen (z.B. IAZI, REIDA), um den Leistungsausweis regelmässig zu überprüfen und zu dokumentieren.<sup>4</sup>

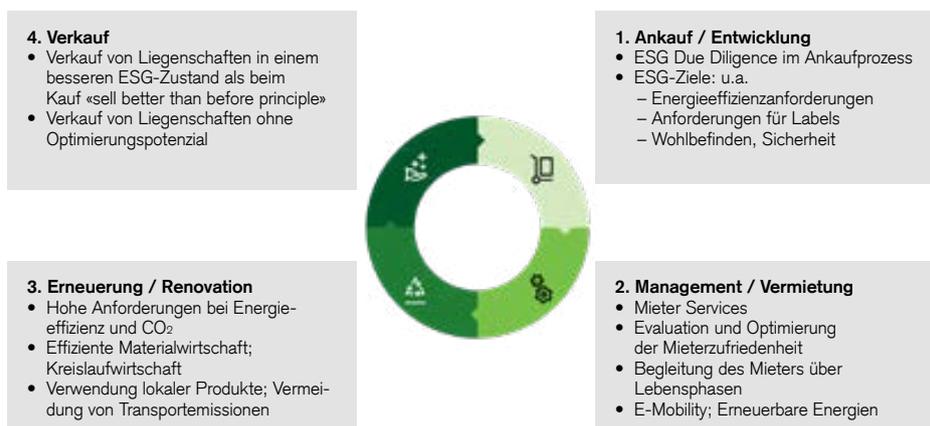
### Kerninitiativen im Bereich Nachhaltigkeit der Global Real Estate

#1 Gebäudezertifikate		#2 Gebäudeoptimierung		#3 ESG-Performance
Interner Standard	Externe Standards	Energieeffizienz	CO <sub>2</sub> -Reduktion	ESG-Performance und -Benchmark
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interner Standard: Gütesiegel greenproperty [&gt;50 ESG Indikatoren]</li> <li>• Externe Standards: z. B. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM etc.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse und Optimierung von Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen</li> <li>• Kurzfristige Betriebsoptimierungen und langfristige Renovationen</li> <li>• Übergang zu einem klimaneutralen Immobilien-Portfolio «Net-Zero»</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ESG-Performance Evaluation und Benchmark mit Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)</li> <li>• Weitere ESG Benchmarks</li> </ul>

## Immobilienlebenszyklus und ESG Integration

Unsere ESG Integration vollzieht sich über den gesamten Immobilienlebenszyklus. Im Ankaufprozess für Bestandesliegenschaften und bei der Entwicklung neuer Liegenschaften kommen ausgewählte ESG-Kriterien zum Einsatz, um die aktuelle ESG-Beschaffenheit zu prüfen und zukünftiges Optimierungspotenzial zu erkennen. Das ESG-Management setzt sich weiter fort in allen Fachbereichen.

### Lebenszyklusbetrachtung der Global Real Estate



## Stakeholder Engagement

Unser Nachhaltigkeitsengagement bezieht alle Anspruchsgruppen mit ein und ist zugleich ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Hierzu zählen z.B. Mieterzufriedenheitsbefragungen, Mitarbeiterzufriedenheit, Trainings und Ausbildungsprogramme, und die vertrauensvolle und langfristige Zusammenarbeit mit unseren Partnern.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> UN PR 4; PR 10; PR 11

<sup>5</sup> UN PRI 12, 13, 14



## Ganzheitliches Stakeholder Engagement



### Nachhaltigkeitsziele der Global Real Estate

Wir definieren unsere Nachhaltigkeitsziele anhand messbarer Indikatoren. Im Vordergrund stehen Faktoren zur Erreichung der Klimaneutralität für Global Real Estate bis 2040. Damit erreichen wir das «Net Zero»-Ziel deutlich vor den regulatorischen Anforderungen. Neben den CO<sub>2</sub>-Reduktionszielen ist unser Ziel, die Energie- und Ressourceneffizienz weiter zu erhöhen, und die Verwendung von erneuerbaren Energien sowohl im Energieeinkauf als auch in der Eigenproduktion weiter auszubauen. Wir optimieren die ESG Integration mit Hilfe der digitalen Transformation und erweitern das ESG Risikomanagement. <sup>6</sup>

### Nachhaltigkeitsziele

Energieverbrauch	ca. -50% bis 2040 (gg. 2019, like-for-like)
Erneuerbare Energien	ca. +30% bis 2040 (gg. 2019, like-for-like)
CO <sub>2</sub> -Emissionen	ca. -50% bis 2030 (gg. 2019, like-for-like)
Wasserverbrauch	ca. -50% bis 2040 (gg. 2019, like-for-like)
Abfallverbrauch	ca. -50% bis 2040 (gg. 2019, like-for-like)
Gebäudelabel (inkl. Energieausweise)	ca. +50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
Transparenz/Datenverfügbarkeit (ESG)	ca. 100% bis 2025 (gg. 2020, absolut)
Klimaneutralität («Net-Zero» CO <sub>2</sub> -Ziel)	ca. 100% bis 2040 (gg. 2019, like-for-like)



### Kennzahlen und Performance

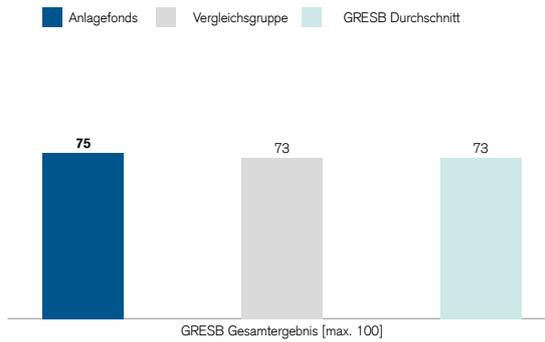
Die Teilnahme bei Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) zeigt folgende Ergebnisse. Unsere Anlageprodukte sind mit dem GRESB Green Star ausgezeichnet.



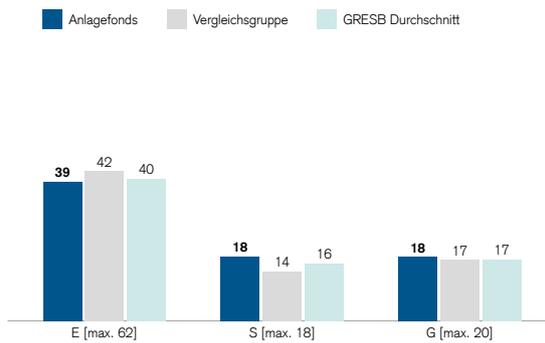
<sup>6</sup> INREV RG.29



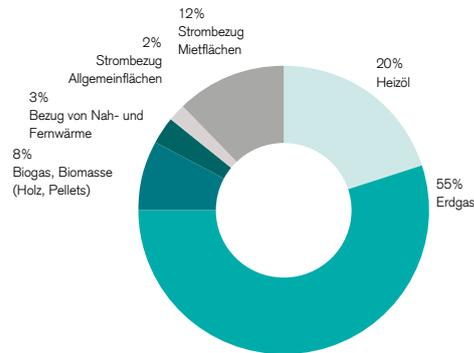
**GRESB  
Gesamtwert**



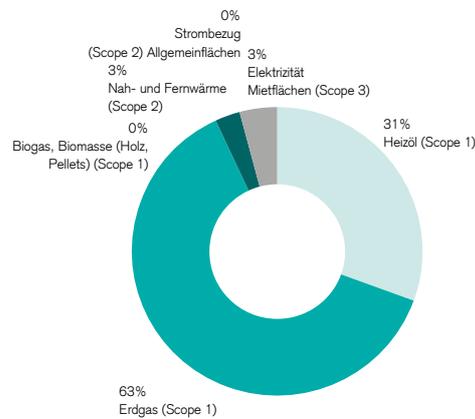
**GRESB  
ESG-Verteilung**



**Energiever-  
brauch,  
Aufteilung nach  
Brennstoffen  
und Elektrizität  
(2020)**



**CO<sub>2</sub> Em-  
issionen,  
Aufteilung nach  
Brennstoffen  
und Elektrizität  
(2020)**



	2019	2020	Veränderung
Bezugsfläche (m <sup>2</sup> )	254 406	254 406	0,0%
<b>Energie-Intensität (kWh/m<sup>2</sup>) (a)</b>	<b>215</b>	<b>209</b>	<b>-2,9%</b>
Energieverbrauch gemessen (kWh)	54 734 243	53 167 841	-2,9%
Aufteilung des Energieverbrauchs in %			
<b>Brennstoffe</b>	<b>84%</b>	<b>83%</b>	
– Heizöl	20%	20%	
– Erdgas (5)	56%	55%	
– Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	8%	8%	
<b>Wärme</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	
– Bezug von Nah- und Fernwärme	3%	3%	
<b>Elektrizität</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	
– Strombezug Allgemeinflächen	2%	2%	
– Strombezug Mietflächen	11%	12%	
<b>Emissions-Intensität (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) (b)</b>	<b>34.6</b>	<b>33.4</b>	<b>-3,4%</b>
Treibhausgas-Emissionen berechnet (t CO <sub>2</sub> e)	8 802	8 502	-3,4%
Aufteilung der Emissionen in %			
<b>Scope 1</b>	<b>94%</b>	<b>94%</b>	
– Heizöl (1)	31%	31%	
– Erdgas (1)	63%	63%	
– Biogas, Biomasse (Holz, Pellets) (1)	0%	0%	
<b>Scope 2</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	
– Nah- und Fernwärme (2)	3%	3%	
– Elektrizität Allgemeinflächen (3)	0%	0%	
<b>Scope 3</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	
– Elektrizität Mietflächen (3)	3%	3%	
<b>Wasser-Intensität (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) (a)</b>	<b>0.811</b>	<b>0.781</b>	<b>-3,7%</b>
Wasserverbrauch gemessen (m <sup>3</sup> ) (4)	206 361	198 789	-3,7%

(a) Die Kennzahlen basieren auf der Erhebung der Jahres-Verbrauchswerte für die angegebene Bezugsfläche, entsprechend 74% des Marktwerts aller im Produkt enthaltenen Liegenschaften per Ende des Geschäftsjahres. Die Bezugsfläche ist die vermietbare Fläche VMF. Die Verbrauchswerte der Brennstoffe und Wärme sind klimakorrigiert nach Methode der Heizgradtage HGT.

(b) Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen.

(1) mit Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz.

(2) mit Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als Durchschnittswert Fernwärme mit KVA nach Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol.

(3) mit Emissionsfaktor Elektrizität als Lieferantenmix Schweiz (Supplier Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2019 und 2020: European Residual Mixes.

(4) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

(5) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2019 und 2020 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen.

## Immobilienportfolio

Dank gezielter Auswahlkriterien und selektiven Akquisitionsrichtlinien konnte der Fonds seit seiner Lancierung im September 2014 ein solides und diversifiziertes Portfolio in den Ballungszentren und an verkehrsreichen Achsen aufbauen. Gemessen an den Nettomieteträgen entfallen 62,45% auf Logistiknutzung und Lagerflächen, 13,50% auf Produktionsnutzung, 9,45% auf Büronutzung, 14,60% auf Parking und übrige Nutzungen.

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

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

## Vermögensrechnung

Der Fonds umfasst ein strategiekonformes Portfolio, welches im Geschäftsjahr 2020/21 um vier zugekaufte Objekte in Pfäffikon ZH, Hunzenschwil, Villars-sur-Glâne sowie Pratteln vergrössert wurde. In Zell LU sowie in Bülach an der Schützenmattstrasse 65 wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei Projekte fertiggestellt. Das Portfolio umfasst somit per 30. September 2021 26 attraktive Bestandesliegenschaften und ein Bauprojekt. Die Aktivierungen für Sanierungen und Neubauprojekte beliefen sich auf CHF 34,70 Mio. Der massgebliche Teil der Aktivierung entfällt auf das Neubau-



projekt des Parkhauses, St. Alban-Graben 3a in Basel (CHF 19,20 Mio.) und das Projekt in Bülach (CHF 7,90 Mio.).

Per 30. September 2021 sind die Verkehrswerte im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durch Wüest Partner AG neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 813,45 Mio. (643,87 Mio.). Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 3,79% (3,99%) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.

Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 69,30 Mio. (97,50 Mio.) oder 8,52% (15,14%) des Verkehrswertes der Liegenschaften. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen betragen CHF 1,88 Mio. (1,52 Mio.) oder rund 0,23% (0,24%) des Verkehrswertes der Liegenschaften.

Die Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn- und Liquidationssteuern) werden auf CHF 5,34 Mio. (2,58 Mio.) geschätzt. Das Nettofondsvermögen beträgt nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern CHF 739 538 696 (547 378 749). Die Anlagerendite beträgt pro Anteil 5,24% (4,22%) bei einem höheren Inventarwert von CHF 105.65 (100.36 ex Coupon).

### **Erfolgsrechnung**

Der Gesamtertrag, der sich aus den Mietzinseinnahmen, den Erträgen aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen, aus dem Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen und den sonstigen Erträgen zusammensetzt, beläuft sich auf CHF 37,61 Mio. (27,63 Mio.). Der Mietausfall infolge von Leerständen und Inkassoverlusten beläuft sich auf CHF 1,05 Mio. (0,46 Mio.) oder 3,02% (1,78%) der Sollmietzinseinnahmen.

Die Covid-19-Pandemie beeinflusst die Mieteinnahmen des Fonds nur geringfügig. Die Mieterlasse belaufen sich im Geschäftsjahr 2020/21 auf insgesamt CHF 24 863 oder 0,07% der Sollmietzinseinnahmen.

Die Fremdfinanzierungskosten haben sich von CHF 0,03 Mio. auf CHF 0,14 Mio. erhöht. Dabei beträgt der durchschnittliche Zinssatz 0,13% (0,18%) bei einer Restlaufzeit von 0,01 (0,06) Jahren. Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 0,43 Mio. (1,44 Mio.) beansprucht, was 1,27% (5,68%) der Mietzinseinnahmen ausmacht. Die Positionen Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand belaufen sich auf CHF 0,77 Mio. (0,70 Mio.) oder 2,29% (2,77%) der Mietzinseinnahmen. Die Steuern und Abgaben belaufen sich auf CHF 3,89 Mio. (2,86 Mio.).

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 3,32 Mio. (2,30 Mio.) oder 0,50% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres. Die reglementarischen Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 0,71 Mio. (0,59 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beträgt CHF 10,56 Mio. (7,69 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub> GAV) als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand beträgt 0,59% (0,60%). Diese Kennzahl erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienfonds.

Nach Berücksichtigung einer Nettozuweisung von CHF 0,37 Mio. (Nettoentnahme 0,89 Mio.) zugunsten von Rückstellungen für künftige Reparaturen beläuft sich der Nettoertrag auf CHF 27,05 Mio. (19,94 Mio.) oder CHF 3.86 (3.80) pro Anteil.

Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 27,42 Mio. (19,05 Mio.) oder CHF 3.92 (3.63) pro Anteil.

Unter Einschluss der realisierten Kapitalgewinne und -verluste von CHF 0,00 Mio. (0,00 Mio.), des nicht realisierten Kapitalgewinns von CHF 10,41 Mio. (Kapitalgewinn 5,42 Mio.) sowie der Veränderung der Liquidationssteuer von CHF 2,76 Mio. (0,89 Mio.) erhöht sich der Gesamterfolg um 41,81% auf CHF 34,70 Mio. (24,47 Mio.). Die nicht realisierten Kapitalgewinne sind mit den Verkehrswertanpassungen zu begründen.

### **Ausschüttung, Rendite**

Für das Geschäftsjahr 2020/21 werden CHF 27,30 Mio. (20,48 Mio.) oder CHF 3.90 (3.90) pro Anteil ausbezahlt. Der Coupon Nr. 8 ist ab dem 14. Dezember 2021 (Ex-Datum 10. Dezember 2021) einlösbar bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, und deren Geschäftsstellen in der Schweiz. Gemessen am Börsenkurs per 30. September 2021 beträgt die Ausschüttungsrendite 2,71% (2,69%). Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt CHF 105.65 (100.36 ex Coupon) was eine Anlagerendite von 5,24% (4,22%) ergibt.

### **Relevante Steuer-vorschriften**

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



Erträgen durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

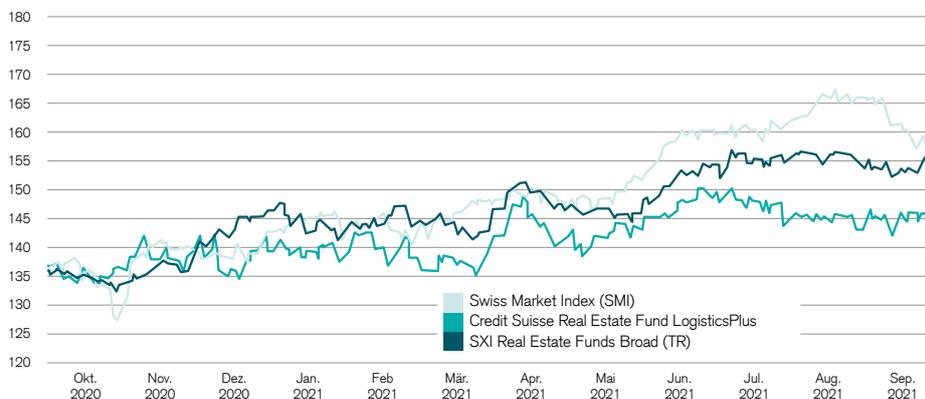
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Geschäftsjahr	2020/21	2019/20
Coupon Nr.	8	7
Brutto	<b>CHF 3.90</b>	<b>CHF 3.90</b>
Abzüglich 0% eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Total Ausschüttung</b>	<b>CHF 3.90</b>	<b>CHF 3.90</b>

#### Emission

Vom 1. bis 12. März 2021 führte der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht für die bisherigen Anleger im Verhältnis 3:1 durch. Das heisst, drei bisherige Anteile berechtigten zum Bezug eines neuen Anteils. Die Neugelder von CHF 185,50 Mio. (brutto) werden für das weitere Wachstum des qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios verwendet.

#### Kursentwicklung in CHF (1.10.2020–30.9.2021)



Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahrs bei CHF 143.90, was einer Abnahme von CHF 1.10 respektive 0,76% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Performance beträgt 9,96% (24,21%) und liegt mit 5,34 Prozentpunkten unter dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad (TR), der in der gleichen Zeit eine Performance von 15,30% aufweist. Das Agio, das sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Inventarwert ergibt, liegt am Ende der Berichtsperiode bei 36,20% (39,08%).

#### Rücknahmen

Am Ende des Rechnungsjahres 2020/21 wurden keine Anteile gekündigt.

#### Anteile im Umlauf

<b>Stand am 1. Oktober 2020</b>	<b>5 250 000 Anteile</b>
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	1 750 000 Anteile
<b>Stand am 30. September 2021</b>	<b>7 000 000 Anteile</b>



## Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung

Abschluss per 30.9.	Anteile im Umlauf	Inventarwert ex Coupon CHF	Ausschüttung aus ord. Ertrag CHF	Kapitalgewinn CHF	Gesamt-ausschüttung CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in Mio. CHF
2015*	2 000 000	99.18	3.40	0.00	3.40	205,2
2016	2 000 000	99.56	3.80	0.00	3.80	206,7
2017	3 000 000	100.08	3.90	0.00	3.90	311,9
2018	4 200 000	100.56	3.90	0.00	3.90	438,7
2019	4 200 000	100.01	3.90	0.00	3.90	436,4
2020	5 250 000	100.36	3.90	0.00	3.90	547,4
2021	7 000 000	101.75	3.90	0.00	3.90	739,5

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



# Vermögensrechnung

per 30. September 2021

	30.9.2021 Verkehrswert CHF	30.9.2020 Verkehrswert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	43 378	104 685
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	754 907 000	596 331 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	58 540 000	47 540 000
Total Grundstücke	813 447 000	643 871 000
Sonstige Vermögenswerte	18 699 782	19 536 104
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>832 190 160</b>	<b>663 511 789</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	69 300 000	66 700 000
– Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0	30 800 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	18 008 464	16 052 040
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	87 308 464	113 552 040
Total Verbindlichkeiten	87 308 464	113 552 040
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>744 881 696</b>	<b>549 959 749</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	5 343 000	2 581 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>739 538 696</b>	<b>547 378 749</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	7 000 000	5 250 000
Nettoinventarwert pro Anteil	105.65	104.26
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 8)	3.90	3.90
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	101.75	100.36
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	547 378 749	436 410 145
Ausschüttungen	–20 475 000	–16 380 000
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	177 572 500	103 771 500
Gesamterfolg	34 697 447	24 468 104
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	365 000	–891 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	739 538 696	547 378 749

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.9.2021	739 538 696	105.65
30.9.2020	547 378 749	104.26
30.9.2019	436 410 145	103.91



# Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 30. September 2021)

	1.10.2020 bis 30.9.2021 CHF	1.10.2020 bis 30.9.2021 CHF	1.10.2019 bis 30.9.2020 CHF	1.10.2019 bis 30.9.2020 CHF
<b>Erträge</b>				
Mietzinseinnahmen		33 757 915 <sup>1</sup>		25 395 817 <sup>2</sup>
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen		0		11 345
Sonstige Erträge		422 701		479 681
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		3 430 000		1 743 000
<b>Total Erträge</b>		<b>37 610 616</b>		<b>27 629 843</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	105 418		4 908	
Sonstige Passivzinsen	38 158		29 549	
Baurechtszinsen	444 853		310 073	
Unterhalt und Reparaturen	429 556		1 441 406	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	767 514		698 833	
– Verwaltungsaufwand	6 806		4 859	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	120 836		0	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	3 760 701		2 855 301	
– Abgaben	4 935		5 750	
Schätzungs- und Prüfaufwand	147 288		153 607	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	428 000		0	
– Entnahme	–63 000		–891 000	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	3 317 559		2 298 998	
– die Depotbank	109 476		87 282	
– den Market Maker	54 738		43 641	
– die Immobilienverwaltungen	710 632		587 129	
Kosten für Rechenschaftsbericht	29 474		28 833	
Aufsichtsabgaben	6 369		1 500	
Sonstige Aufwendungen	137 456		28 270	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
<b>Total Aufwand</b>	<b>10 556 769</b>	<b>10 556 769</b>	<b>7 688 939</b>	<b>7 688 939</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>27 053 847</b>		<b>19 940 904</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>27 053 847</b>		<b>19 940 904</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		10 405 600		5 421 200
Veränderung der Liquidationssteuern		–2 762 000		–894 000
<b>Gesamterfolg</b>		<b>34 697 447</b>		<b>24 468 104</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		27 053 847		19 940 904
Vortrag des Vorjahres		649 049		1 183 145
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>27 702 896</b>		<b>21 124 049</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		27 300 000		20 475 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>402 896</b>		<b>649 049</b>

<sup>1</sup> Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 24 863 (0,07% der Sollmietzinseinnahmen) erlassen und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallrate nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 5 000 (0,02% der Sollmietzinseinnahmen) erlassen und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallrate nicht berücksichtigt.



# Anhang

per 30. September 2021

		30.9.2021	30.9.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	1,9 Mio.	1,5 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	669,3 Mio.	567,4 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen		30.9.2021	30.9.2020
Mietausfallrate		3,02%	1,78%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		8,52%	15,14%
Ausschüttungsrendite		2,71%	2,69%
Ausschüttungsquote		99,57%	107,48%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		82,72%	84,23%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,59%	0,60%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,49%	0,51%
Eigenkapitalrendite (ROE)		4,79%	4,53%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4,12%	4,22%
Agio		36,20%	39,08%
Performance		9,96%	24,21%
Anlagerendite		5,24%	4,22%

## Angaben über Derivate

Keine

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (ex Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Der Verkehrswert eines Grundstückes 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	30.9.2021		30.9.2020	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
<b>a) Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
– 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%	2,00%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2,11%	5,00%	2,31%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursacht, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	2,50%	2,50%	1,50%	2,50%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursacht, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
<b>b) Vergütungen an die Depotbank</b>				
– Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
– Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger <sup>1</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>c) Vergütungen an den Market Maker</b>				
– Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%

<sup>1</sup> Bei der Fondsvertragsänderung im Juni 2020 wurde diese Position gestrichen.

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

	30.9.2021	30.9.2020
Grundstückkäufe	CHF 19,5 Mio.	19,5 Mio.
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 39,9 Mio.	42,8 Mio.

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

	30.9.2021	30.9.2020
1 bis 5 Jahre	CHF 0,0 Mio.	0,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF 0,0 Mio.	0,0 Mio.

### Anlagen

	30.9.2021	30.9.2020	
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	CHF	n/a	n/a
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. b	CHF	n/a	n/a
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c			
Details siehe dazu Inventar der Liegenschaften ab Seite 28	CHF	813,4 Mio.	643,9 Mio.
Details siehe dazu Weitere Anlagen ab Seite 22	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
<b>Total Anlagen</b>	CHF	<b>813,4 Mio.</b>	<b>643,9 Mio.</b>

### Generelle Bemerkung

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



---

## Weitere Anlagen

Während des Geschäftsjahres 2020/21 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus keine weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

### Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

### Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				



## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	24.09.2021	05.10.2021	69 300 000	0,125%
<b>Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse</b>			<b>69 300 000</b>	

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	30.09.2020	05.10.2020	36 700 000	0,300%
Festvorschuss	05.10.2020	15.10.2020	16 900 000	0,300%
Festvorschuss	15.10.2020	23.10.2020	16 400 000	0,300%
Festvorschuss	23.10.2020	05.11.2020	17 200 000	0,300%
Festvorschuss	05.11.2020	13.11.2020	20 600 000	0,300%
Festvorschuss	25.09.2020	25.11.2020	30 000 000	0,100%
Festvorschuss	13.11.2020	25.11.2020	19 600 000	0,300%
Festvorschuss	25.11.2020	26.11.2020	20 000 000	0,300%
Festvorschuss	04.12.2020	15.12.2020	7 600 000	0,300%
Festvorschuss	08.12.2020	15.12.2020	12 100 000	0,300%
Festvorschuss	10.12.2020	15.12.2020	52 900 000	0,300%
Festvorschuss	14.12.2020	18.12.2020	20 400 000	0,300%
Festvorschuss	15.12.2020	18.12.2020	72 000 000	0,300%
Festvorschuss	18.12.2020	24.12.2020	52 400 000	0,300%
Festvorschuss	23.12.2020	24.12.2020	100 000	0,300%
Festvorschuss	23.12.2020	24.12.2020	1 000 000	0,300%
Festvorschuss	24.12.2020	06.01.2021	52 400 000	0,300%
Festvorschuss	06.01.2021	07.01.2021	21 300 000	0,300%
Festvorschuss	26.11.2020	25.01.2021	50 000 000	0,150%
Festvorschuss	18.12.2020	15.02.2021	50 000 000	0,130%
Festvorschuss	15.02.2021	25.02.2021	16 900 000	0,125%
Festvorschuss	19.02.2021	25.02.2021	27 500 000	0,125%
Festvorschuss	25.02.2021	05.03.2021	45 900 000	0,125%
Festvorschuss	05.03.2021	15.03.2021	46 800 000	0,125%
Festvorschuss	25.01.2021	19.03.2021	50 000 000	0,150%
Festvorschuss	19.02.2021	19.03.2021	20 000 000	0,110%
Festvorschuss	15.03.2021	19.03.2021	47 200 000	0,125%
Festvorschuss	19.03.2021	25.03.2021	11 900 000	0,125%
Festvorschuss	25.03.2021	31.03.2021	11 900 000	0,125%
Festvorschuss	31.03.2021	06.04.2021	12 000 000	0,125%
Festvorschuss	06.04.2021	15.04.2021	16 100 000	0,125%
Festvorschuss	15.04.2021	23.04.2021	18 300 000	0,125%
Festvorschuss	23.04.2021	05.05.2021	18 300 000	0,125%
Festvorschuss	05.05.2021	14.05.2021	19 800 000	0,125%
Festvorschuss	14.05.2021	25.05.2021	18 500 000	0,125%
Festvorschuss	25.05.2021	04.06.2021	18 100 000	0,125%
Festvorschuss	04.06.2021	15.06.2021	20 500 000	0,125%
Festvorschuss	15.06.2021	25.06.2021	18 600 000	0,125%
Festvorschuss	25.06.2021	30.06.2021	18 600 000	0,125%
Festvorschuss	30.06.2021	05.07.2021	18 600 000	0,125%
Festvorschuss	01.07.2021	05.07.2021	51 000 000	0,125%
Festvorschuss	05.07.2021	15.07.2021	69 100 000	0,125%
Festvorschuss	15.07.2021	23.07.2021	67 000 000	0,125%
Festvorschuss	23.07.2021	05.08.2021	68 400 000	0,125%
Festvorschuss	05.08.2021	13.08.2021	68 400 000	0,125%
Festvorschuss	13.08.2021	25.08.2021	66 700 000	0,125%
Festvorschuss	25.08.2021	03.09.2021	1 400 000	0,125%
Festvorschuss	25.08.2021	03.09.2021	66 400 000	0,125%
Festvorschuss	03.09.2021	15.09.2021	69 500 000	0,125%
Festvorschuss	15.09.2021	24.09.2021	69 300 000	0,125%

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



Während des Geschäftsjahres 2020/21 hat der Credit Suisse Real Estat Fund LogisticsPlus vom Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International folgende Kredite erhalten.

#### Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

#### Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	10.12.2020	18.12.2020	10 000 000	-0,225%
Kredit	07.01.2021	15.01.2021	21 300 000	-0,225%
Kredit	06.01.2021	20.01.2021	30 000 000	-0,225%
Kredit	15.01.2021	25.01.2021	20 000 000	-0,225%
Kredit	20.01.2021	25.01.2021	30 000 000	-0,225%
Kredit	25.01.2021	05.02.2021	47 500 000	-0,225%
Kredit	05.02.2021	15.02.2021	47 500 000	-0,313%
Kredit	15.02.2021	19.02.2021	47 500 000	-0,313%

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

## Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2020/21 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus folgende ungesicherte Kredite erhalten.

#### Laufende Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

#### Abgelaufene Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	25.09.2020	05.10.2020	30 800 000	0,130%
Festvorschuss	05.10.2020	05.11.2020	50 000 000	0,130%
Festvorschuss	05.11.2020	13.11.2020	50 000 000	0,130%
Festvorschuss	13.11.2020	25.11.2020	50 000 000	0,130%
Festvorschuss	25.11.2020	04.12.2020	49 600 000	0,130%
Festvorschuss	04.12.2020	15.12.2020	50 000 000	0,130%
Festvorschuss	15.12.2020	24.12.2020	50 000 000	0,130%
Festvorschuss	24.12.2020	15.02.2021	50 000 000	0,130%
Festvorschuss	15.02.2021	19.03.2021	50 000 000	0,110%

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.



---

## Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2020/21

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
Hunzenschwil, Hauptstrasse 58	Kommerziell genutzte Liegenschaft	357	19 825
Pfäffikon, Barzloostrasse 1	Kommerziell genutzte Liegenschaft	4792	10 274
Pratteln, Im Wannenboden 8, 10	Kommerziell genutzte Liegenschaften im Baurecht	D7162, D7246, D5037	26 105
Villars-sur-Glâne, Route du Petit-Moncor 9	Kommerziell genutzte Liegenschaft	3083	6 444

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
Keine			

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Fastlog AG	Derendingen	12,41 %
Orior AG	Böckten, Oberentfelden, Root, Stabio, Uetendorf	8,81 %
Coop Genossenschaft, Basel vertreten durch Coop Immobilien AG	Rapperswil	8,09 %
Die Schweizerische Post	Rothenburg, Zürich	5,99 %
Migros	Bülach, Pratteln	5,04 %

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

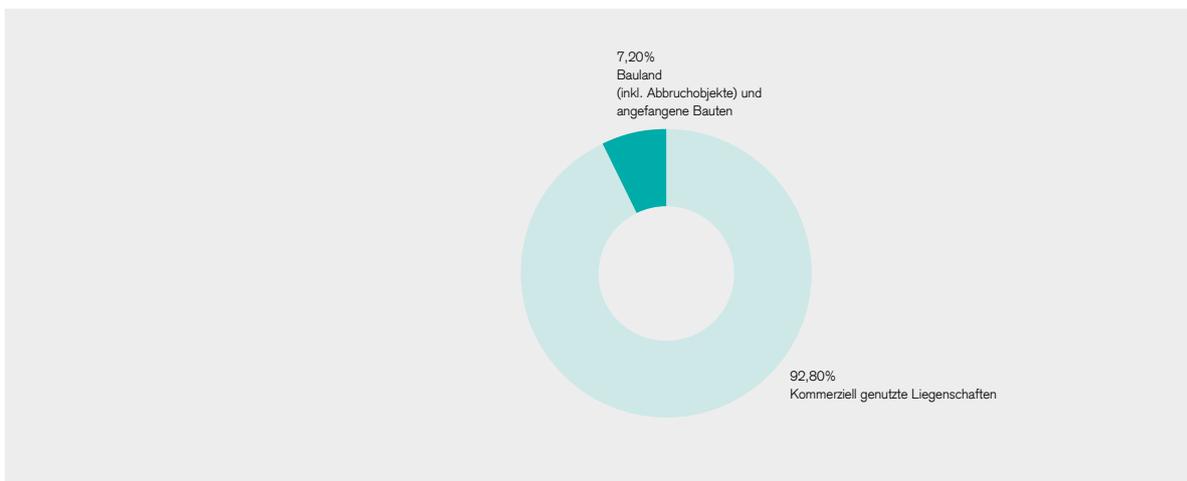


# Liegenschafts-/ Immobilienstruktur

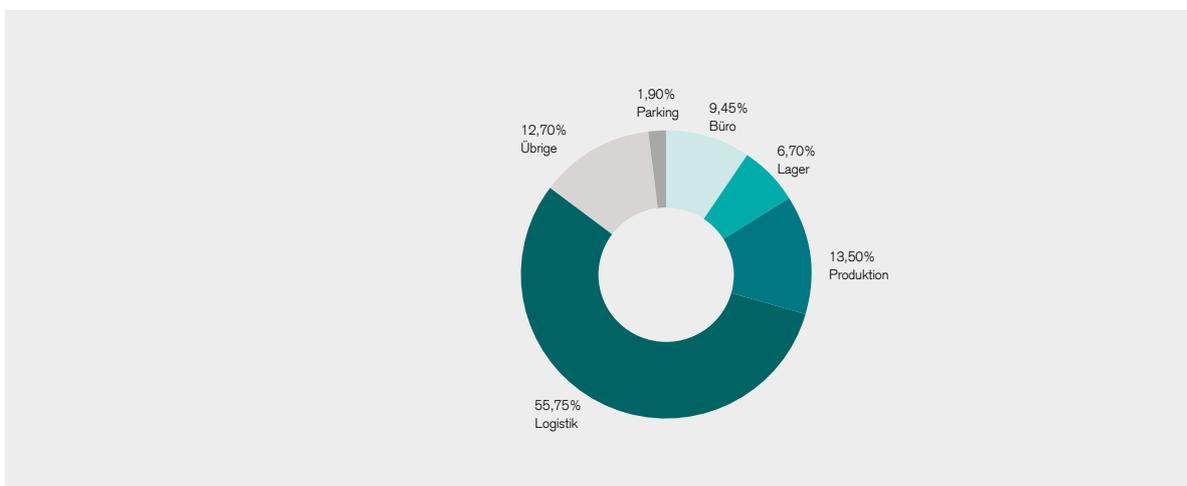
per 30. September 2021

	Gestehungskosten		Verkehrswerte		Versicherungswerte
	CHF	%	CHF	%	CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften	739 045 200	92,75	754 907 000	92,80	611 528 698
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	57 772 000	7,25	58 540 000	7,20	57 772 000
<b>Total</b>	<b>796 817 200</b>	<b>100,00</b>	<b>813 447 000</b>	<b>100,00</b>	<b>669 300 698</b>

## Immobilienstruktur nach Verkehrswerten



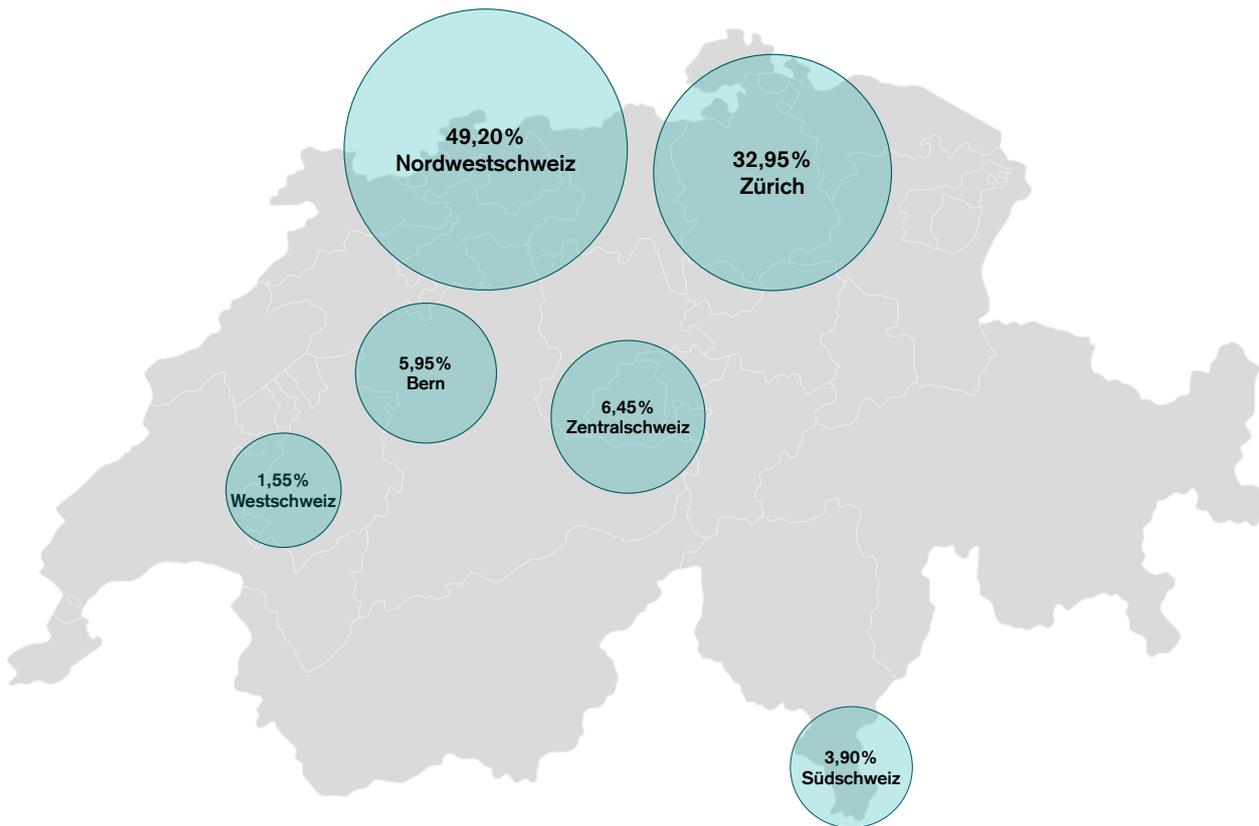
## Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomiettertrag (in CHF)



---

# Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften

per 30. September 2021  
zu Verkehrswerten





---

# Erläuterungen

zum geprüften Jahresbericht  
per 30. September 2021

**Erläuterung 1:  
Verkaufs-  
restriktionen  
USA** Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

**Erläuterung 2:  
Kommissionen** Detaillierte Angaben zu den Kommissionen siehe dazu «Anhang» ab Seite 20 ff.

**Erläuterung 3:  
Steuerliche  
Behandlung in  
Deutschland** Der ausländische Fonds unterliegt als Vermögensmasse in Deutschland grundsätzlich nicht der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen 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 801 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1 602 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.  
Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend «NV-Bescheinigung»).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-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. Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.



---

**Erläuterung 4:  
Offenlegung  
von  
Leerständen**

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



---

# Bewertungsbericht

---

- Auftrag** Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungs-  
experten zu bewerten.
- Die Wüest Partner AG wurde dabei von der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus mit der Bewertungsleitung beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse der einzelnen Bewertungsexperten.
- Die von der Fondsleitung beauftragten und bei der FINMA akkreditierten Bewertungsexperten sind zuständig für die eigentliche Bewertung der jeweiligen Liegenschaften. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.
- Die Bewertung erfolgte für sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Bilanzierung per 30. September 2021.
- Das Portfolio umfasst per Stichtag 26 Bestandesliegenschaften. Seit dem 1. Oktober 2020 wurden vier Liegenschaften (Pfäffikon, Barzloosstr. 1; Hunzenschwil, Hauptstrasse 58; Villars-sur-Glâne, Route du Petit-Moncor 9; Pratteln, Im Wannenboden 8, 10) zugekauft. Im gleichen Zeitraum wurden keine Verkäufe getätigt. Im Portfolio befindet sich ein Bauprojekt (Basel, St. Alban-Graben 3a). Das Portfolio umfasst damit per Bewertungsstichtag 30. September 2021 gesamthaft 27 Objekte.
- Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Wüest Partner und die bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.
- Bewertungsstandards** Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagen-gesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchen-  
üblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.
- Bewertungs-  
methode** Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Für die aktuell zwei angefangenen Bauten wurde je eine DCF-Bewertung per Fertigstellung vorgenommen. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.



---

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

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

**Unabhängigkeit  
und Vertrau-  
lichkeit**

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

**Ergebnis**

Per 30. September 2021 wird der Marktwert aller Liegenschaften durch die Experten auf CHF 813 447 000 geschätzt.

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

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 30. September 2021 wird mit 3,79% (netto, real) ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,20% bis 4,30% reicht.

Wüest Partner AG  
Zürich, 22. Oktober 2021

Gino Fiorentin

Andreas Ammann



---

# Bericht der Prüfgesellschaft

---

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

## Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

---

### Bericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 3 bis 5 und 18 bis 33 des Jahresberichts) für das am 30. September 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

**Raffael Simone**  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

**Erik Ganz**  
Revisionsexperte

Zürich, 20. Dezember 2021





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

Tel. 044 332 58 08  
Fax 044 337 20 82

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

© 2021, Credit Suisse Funds AG

075669D 12.21 | Erscheint in Deutsch und Französisch



## **Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

### **Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag**

August 2022

Vertrieb Schweiz

## Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

### 1 Informationen über den Immobilienfonds

Der «Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

#### 1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 13. Mai 2014 als Immobilienfonds für qualifizierte Anleger genehmigt. Die Öffnung des Immobilienfonds für alle Anleger wurde per 25. Juni 2020 genehmigt. Am 20. November 2016 hat die Credit Suisse (Schweiz) AG den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. In diesem Zusammenhang hat die Credit Suisse (Schweiz) AG mit Genehmigung der FINMA die Depotbankfunktion für diesen Immobilienfonds übernommen.

#### 1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

#### 1.3 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt der Immobilienfonds grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilsinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer wird von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Erträge aus direktem Grundbesitz sowie Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Anlegern mit Domizil Ausland ist die Rückforderung der Quellensteuer ggf. im Rahmen von mit der Schweiz abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) möglich.

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

**Die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Anteilen am Immobilienfonds richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.**

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

#### FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» gemeldet.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

Der Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

#### 1.4 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September.

#### 1.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich.

#### 1.6 Anteile

Die Anteile repräsentieren fondsvertragliche Forderungen gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und Ertrag der kollektiven Kapitalanlage. Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig geführt. Lieferfähige Anteile können in Form einer Globalurkunde zu Händen eines schweizerischen Zentralverwahrers verurkundet werden bzw. ausgeliefert werden.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen. Die Stückelung beträgt 1 Anteil. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten, kündigen. Die gekündigten Fondsanteile sind nach Eingang der schriftlichen Kündigung innert Monatsfrist bei der Depotbank zu hinterlegen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückerzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet. Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4 ersichtlich. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Angaben zu den Nebenkosten und der Rücknahmekommission sind aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung veröffentlicht in den Publikationsorganen den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank.

#### 1.7 Verwendung der Erträge

Die Ausschüttung der Erträge erfolgt jeweils innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

#### 1.8 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

##### 1.8.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus besteht hauptsächlich im Aufbau und in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet der Vermögensverwalter als wesentliches



Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («*Environmental, Social and Governance*», «ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in seine Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des in Ziff. 6.3 dieses Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «**ESG-Integration**» über den gesamten Anlagelebenszyklus der Immobilienanlagen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Neben marktüblichen Nachhaltigkeitslabels, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern (z.B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) zur Bewertung der Qualität von Immobilien in Bezug auf deren Nachhaltigkeitseigenschaften erfolgt für ausgewählte Bauprojekte (Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtsanierungen) eine **Gebäudezertifizierung** durch das proprietäre Gütesiegel *greenproperty*. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, einen geringen Anteil an zertifizierten Immobilienanlagen im Fondsvermögen bei Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtsanierungen zu erhöhen. Die aktuell nach dem *greenproperty* Standard bewerteten Immobilien bzw. deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem im Jahresbericht des Immobilienfonds aufgeführten Objektinventar ersichtlich. Die **Gebäudeoptimierung** zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks **Reduktion der Emissionsintensität** (kg CO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Im Umfang von höchstens 30% des Fondsvermögens können insbesondere *Single-Tenant* Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächenangaben fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden. Weitere Informationen zur Messung der CO<sub>2e</sub>-Emissionen finden sich in Ziff. 6.3 dieses Prospekts. Das **ESG-Benchmarking** umfasst eine jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmark-Initiativen, namentlich der *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «*Green Star*» GRESB-Ratings anstrebt. Der Immobilienfonds erreicht zudem die Klassifizierung «ESG Integration» auf Grundlage eines ESG-Assessments gemäss der *Sustainable Investing Policy* des Vermögensverwalters (verfügbar unter [www.credit-suisse.com/esg](http://www.credit-suisse.com/esg)). Bei indirekten Immobilienanlagen strebt der Vermögensverwalter ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitsvorgaben an, verfügt grundsätzlich aber über keine Einflussmöglichkeiten auf deren Einhaltung und kann diese nicht immer überprüfen. Bis maximal 35% des Vermögens des Immobilienfonds können daher auch in Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. b und c des Fondsvertrags investiert werden, bei welchen der vorgenannte Nachhaltigkeitsansatz allenfalls nur teilweise angewendet wird.

Durch Anlagen in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der Schweiz, welche ein nach Ermessen des Vermögensverwalters geeignetes Nachhaltigkeitsprofil aufweisen, fördert der Immobilienfonds auch ökologische und soziale Merkmale und damit eine langfristige, nachhaltigere Ausrichtung des Schweizer Immobiliensektors, insbesondere CO<sub>2</sub>-Reduktion, die Erhöhung der Energie- und Ressourceneffizienz und den Ausbau erneuerbarer Energien. Als CO<sub>2e</sub>-Reduktionsziel strebt der Vermögensverwalter die Klimaneutralität nach *Scope 1* und *Scope 2* gemäss Methodik des *Greenhousegas Protocol* (GHGP) bis ins Jahr 2040 an. Bei der Zusammensetzung und Verwaltung des Portfolios identifiziert der Vermögensverwalter wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere nach den Richtlinien der *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD, [www.fsb-tcfid.org](http://www.fsb-tcfid.org)) zu klimabezogenen Finanzrisiken. Die unter Ziff. 1.15 dieses Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsrisiken können sich negativ auf die Rendite des Immobilienfonds auswirken. Die besonderen Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes sind ebenfalls unter Ziff. 1.15 dieses Prospekts beschrieben.

#### 1.8.2 Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Der Immobilienfonds investiert in Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften und in damit verbundene Anlagen im Innern. Im Bereich der Logistik wird vor allem in Logistik- und Warenverteilzentren (Lagerhallen, Umschlaghallen, Hochregallager) sowie in Industriebauten für Produktion und Anarbeitung (Light Industrial) und Datacenter investiert.

Weiter sind Autohäuser (für PKW, LKW, etc.), Ersatzteillager, Tankstellen sowie Parkhäuser, etc. im Fokus. Gewerbliche Immobilien sowie kombinierte Gebäude mit Produktions-, Verkaufs- und Logistiktungen und allenfalls anderen ergänzenden Nutzungen sind möglich. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Miteigentum an Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

#### 1.8.3 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

#### 1.9 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

#### 1.10 Vergütungen und Nebenkosten

##### 1.10.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung	0,50% p.a.
(des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	

Diese wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank	0,02% p.a.
(des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	

Diese wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben.

Market Making Gebühr der Credit Suisse AG	0,01% p.a.
(des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

##### 1.10.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (TER<sup>REF</sup>) betrug:

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen:	
Total Expense Ratio <sup>Real Estate Funds</sup> GAV (TER <sup>REF</sup> GAV):	
Rechnungsjahr 2018/19:	0,67%
Rechnungsjahr 2019/20:	0,60%
Rechnungsjahr 2020/21:	0,59%

Im Verhältnis zum Marktwert (Market Value):	
Total Expense Ratio <sup>Real Estate Funds</sup> MV (TER <sup>REF</sup> MV):	
Rechnungsjahr 2018/19:	0,60%
Rechnungsjahr 2019/20:	0,51%
Rechnungsjahr 2020/21:	0,49%

##### 1.10.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.



#### 1.10.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland 2,50%  
(die Fondsleitung behält sich Reduktionen vor)

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland 1,50%

Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

#### 1.10.5 Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile („soft commissions“)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) abgeschlossen. Die Fondsleitung hat ferner keine Vereinbarungen in Form von sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

#### 1.10.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

#### 1.11 Einsicht der Berichte

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.credit-suisse.com/ch/realstate](http://www.credit-suisse.com/ch/realstate) abgerufen werden. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

#### 1.12 Rechtsform des Immobilienfonds

Der «Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

#### 1.13 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt erläutert werden:

- **Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen:** Der Fonds investiert in Immobilien, deren Wert von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig ist.
- **Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts:** Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.
- **Beschränkte Liquidität:** Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preisgeständnissen möglich ist.

liehenbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preisgeständnissen möglich ist.

- **Zinsentwicklung/Inflation:** Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinsatzes und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und auf die Finanzierungskosten haben.
- **Bewertung der Immobilien:** Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und vom unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs.
- **Erstellen von Bauten:** Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.
- **Umweltrisiken:** Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst nach dem Kauf zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden.
- **Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften:** Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten sowie Erträge haben und somit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.
- **Mögliche Interessenkonflikte:** Die für diesen Fonds tätigen Mitarbeitenden der Credit Suisse Funds AG, der Credit Suisse (Schweiz) AG, der Credit Suisse AG und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind auch für andere Immobilienfonds und Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse und von Drittanbietern tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um diese potentiellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht ganz ausgeschlossen werden.
- **Preisbildung am Sekundärmarkt:** Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist. Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein.
- **Anlagen in Logistikimmobilien:** Die Nutzer von Logistikimmobilien sind traditionell stark vom Import und Export von Waren abhängig. Daher besteht das Risiko, dass Logistikimmobilien aufgrund einer sich abkühlenden globalen Wirtschaft vergleichsweise stärker getroffen werden. Logistikimmobilien sind von der Lage her stark von der Verkehrsanbindung abhängig – d.h. vom Wasser-, Schienen-, Flug- oder Lastwagenverkehr, somit können Änderungen bei diesen Verkehrsträgern längerfristige Auswirkungen auf einzelne Logistikstandorte haben. Die Einbauten (Kühlager, Hochregallager, etc.) in Logistikimmobilien veralten relativ schnell. Entsprechend verändern sich die Anforderungen über die Zeit stärker als bei anderen Immobilienanlageformen. Häufig muss nach einer gewissen Lebensdauer ein Ersatzneubau geprüft werden.
- **Nachhaltigkeitsrisiken:** Nachhaltigkeitsrisiken sind ökologische, soziale oder Governance-Ereignisse oder -Bedingungen, die bei ihrem Eintreten tatsächlich oder potenziell einen wesentlichen negativen Einfluss auf den Wert der Anlagen des Immobilienfonds haben können. Verbunden sind diese Risiken mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen (sog. physischen Risiken) und mit Reaktionen



der Gesellschaft auf den Klimawandel (sog. Übergangsrisiken), welche zu unerwarteten Verlusten führen können mit Auswirkungen auf das Vermögen und die finanzielle Situation des Immobilienfonds. Nachhaltigkeitsrisiken werden vom Vermögensverwalter in dem Masse in die Anlageentscheidungen und die Risikoüberwachung einbezogen, als sie potenzielle oder tatsächliche wesentliche Risiken und/oder Opportunitäten für eine maximierte Erwirtschaftung langfristig risikoadjustierter Renditen darstellen. Die Auswirkungen eines Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Risiko und Region. Im Allgemeinen wird der Eintritt eines Nachhaltigkeitsrisikos in Bezug auf einen Vermögenswert eine negative Auswirkung auf dessen Wert, unter Umständen auch einen vollständigen Wertverlust, zur Folge haben. Eine Beurteilung möglicher Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt insbesondere nach den Richtlinien der *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken.

- Besondere Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen: Das Fehlen etablierter Standards und harmonisierter Definitionen im Bereich des nachhaltigen Investierens kann zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann. Die fehlende Taxonomie lässt dem Vermögensverwalter ein gewisses subjektives Ermessen bei der Ausgestaltung und Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess, dessen Ausübung nur eingeschränkt nachvollziehbar ist. Der Vermögensverwalter basiert seinen Analyseprozess sodann auf von Drittanbietern bezogenen Daten (z.B. Energie-Monitoring, ESG Benchmarks, Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate, Energieausweise), deren Erhebung und Evaluation durch den jeweiligen Anbieter aufgrund eigener Prozesse bestimmt werden und deren Richtigkeit und Vollständigkeit vom Vermögensverwalter nur eingeschränkt überprüfbar sind. Die Verfügbarkeit von Daten zu Betreiberliegenschaften ist unter Umständen von der Zustimmung Dritter abhängig. Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds beeinflussen. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagefonds mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln.

#### 1.14 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds im Rahmen der Strukturierung und Auflegung, und danach jeweils grundsätzlich monatlich. Bei der Beurteilung werden verschiedene Szenarien analysiert und Kriterien berücksichtigt, u.a. Diversifikation und Grösse des Immobilienfonds, Flexibilität der Anlagen, Charakteristik des fondspezifischen Anlagemarktes, Marktliquidität und Markttiefe der Märkte in die der Immobilienfonds investiert. Für gewisse Anlageklassen mit beschränkter Liquidität oder beschränkt verfügbaren Marktinformationen (z.B. Immobilien, Hypotheken, alternative Anlagen) können diese Analysen in längeren Abständen erfolgen und die beigezogenen Kriterien können sich unterscheiden. Die Fondsleitung dokumentiert die Ergebnisse dieser Analysen und definiert und implementiert im Bedarfsfall geeignete Massnahmen, um allfällige Liquiditätsrisiken zu begrenzen. Die Faktoren, welche einen Einfluss auf das Liquiditätsrisiko haben, können sich laufend verändern, manchmal auch in unerwarteter und erheblicher Weise. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass beim Immobilienfonds, trotz den von der Fondsleitung durchgeführten Analysen und getroffenen Massnahmen, Liquiditätsrisiken (siehe auch unter Ziff. 1.15) entstehen.

## 2 Informationen über die Fondsleitung

### 2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Seit ihrer Gründung als Aktiengesellschaft im Jahre 1984 ist sie ausschliesslich im Fondsgeschäft tätig.

### 2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2021 insgesamt 406 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 414,5 Mrd. belief. Die Fondsleitung Credit Suisse Funds AG ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant FF» im Sinne des Abkommens zwischen

der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» gemeldet.

Adresse:  
Credit Suisse Funds AG  
Uetlibergstrasse 231  
8045 Zürich

Internetseite:  
[www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)

## 2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

### Verwaltungsrat

- **Patrik Marti**, Präsident  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG
- **Luca Diener**, Vizepräsident  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich
- **Jürg Roth**, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich
- **Raymond Rüttimann**, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrates der Interswiss Immobilien AG, Zug; Präsident des Verwaltungsrates der Siat Immobilien AG, Zug; Präsident des Verwaltungsrates der Shoppi Tivoli Management AG, Spreitenbach; Vorstandsmitglied des VIS Verband Immobilien Schweiz, Bern; Präsident des Verwaltungsrates der Société Internationale de Placements SA in Liquidation, Basel
- **Christian Schärer**, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- **Thomas Vonaesch**, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates, Helvetia Asset Management AG, Basel

### Real Estate Ausschuss

- **Thomas Vonaesch**, Vorsitzender
- **Jürg Roth**, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG
- **Raymond Rüttimann**, Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

### Geschäftsleitung

- **Thomas Schärer**, CEO  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Patrick Tschumper**, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg
- **Christian Bieri**, Mitglied, Real Estate Fund Management  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Michael Dinkel**, Mitglied, Fund Services  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **David Dubach**, Mitglied, Oversight & ManCo Services  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Marcus Eberlein**, Mitglied, Performance & Risk Management  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Gilbert Eyb**, Mitglied, Legal  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Hans Christoph Nickl**, Mitglied, COO  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- **Gabriele Wyss**, Mitglied, Compliance  
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung



Alle Angaben zu den relevanten Tätigkeiten der Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder ausserhalb der Fondsleitung beziehen sich auf das Datum des Prospekts.

#### 2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit dem 30. Juni 1994 CHF 7 Mio. und ist voll einbezahlt. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt.

Die Credit Suisse Funds AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

#### 2.5 Übertragung der Anlageentscheide

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, als Vermögensverwalterin übertragen.

Die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ist als Verwalter von Kollektivvermögen bewilligt und untersteht der Aufsicht der FINMA. Die Mitarbeiter der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, einer Tochterfirma der Credit Suisse AG und der Credit Suisse (Schweiz) AG, zeichnen sich durch langjährige Erfahrung in den Bereichen Vermögensverwaltung und Anlageberatung für nationale und internationale private und institutionelle Kunden aus.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Credit Suisse Funds AG und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

#### 2.6 Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG übertragen:

- 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, Liegenschaftsverwaltung).
- 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.

#### 2.7 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen des Immobilienfonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachahlig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen

abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

### 3 Informationen über die Depotbank

#### 3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im April 2015 in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse (Schweiz) AG hat im vierten Quartal 2016 den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. Die Credit Suisse (Schweiz) AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

#### 3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die Credit Suisse (Schweiz) AG bietet ein umfassendes Angebot an Bankdienstleistungen und -produkten für in der Schweiz domizilierte Privat-, Unternehmens- und institutionelle Kunden sowie für gewisse internationale Kunden.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens des Immobilienfonds beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur durch beauftragte Dritt- und Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beauftragte Dritt- und Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beauftragt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 6 des Fondsvertrags. Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Zentralverwahrer verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «participating foreign financial institution (pFFI)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» sowie Section 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

### 4 Informationen über Dritte

#### 4.1 Zahlstellen

Zahlstelle ist folgende Bank:

- Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz

#### 4.2 Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden:

- Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertreiber mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds zu beauftragen.

Es ist der Fondsleitung und der Depotbank im Rahmen ihrer Vertriebstätigkeit gestattet, Zeichnungen zurückzuweisen, sowie gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen zu untersagen oder zu begrenzen.

#### 4.3 Schätzungsexperte

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG, Zürich, als Schätzungsexperte beauftragt. Die Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA
- Gino Fiorentin, dipl. Architekt HTL
- Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH



## 5 Weitere Informationen

### 5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	2 456 339 5
ISIN-Nummer	CH024 563 395 0
Rechnungseinheit	Schweizerfranken

### 5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Kurse werden täglich in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien publiziert.

### 5.3 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden, Erdbebenschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sowie Erdbebenschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen.

### 5.4 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz
- 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.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

## 6 Weitere Anlageinformationen

### 6.1 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwerts, resp. des Börsenkurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

### 6.2 Anlagegrenzen gemäss deutschem Investmentsteuergesetz

Der Immobilienfonds ist nicht zum Vertrieb in Deutschland zugelassen oder angezeigt. Die nachfolgenden Angaben richten sich ausschliesslich an in Deutschland steuerpflichtige Anleger, die eigeninitiativ eine Konto- und Depotbeziehung mit einem Kreditinstitut oder Finanzdienstleistungsinstitut ausserhalb der Bundesrepublik Deutschland begründet haben oder die Fondsanteile im Rahmen eines Ausnahmetatbestandes nach geltendem deutschen Recht erworben haben.

Aus steuerlichen Gründen werden fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Investmentfonds in – aus deutscher Sicht – ausländische Immobilien und Auslands-Immobiliengeellschaften angelegt.

Verschiedene Faktoren können dazu führen, dass der Immobilienfonds vorübergehend die oben genannte Anlagegrenze nicht erreicht. Aus einer vorübergehenden Nichteinhaltung folgende negative steuerliche Konsequenzen können nicht ausgeschlossen werden.

Für Auskünfte zu den steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in Anteile des Immobilienfonds gemäss deutschem Investmentsteuergesetz wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

### 6.3 Nachhaltiges Investieren und ESG-Integration

Das Thema nachhaltiges Investieren ist ein noch junger Bereich der Finanzwirtschaft. Der rechtliche und regulatorische Rahmen ist entsprechend noch in der Entwicklungsphase. Ausserdem entstehen fortlaufend neue Methoden und die Verfügbarkeit von Daten verbessert sich ständig, was sich auf die nachfolgend beschriebene Umsetzung und Überwachung einer ESG-Anlagestrategie auswirken kann. Als nachhaltiges Investieren bezeichnet man allgemein die angemessene Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten («ESG-Faktoren») bei Anlageentscheidungen. Obwohl keine abschliessende Aufzählung oder allgemein verbindliche Definitionen der Themen und Faktoren zur Verfügung stehen, die unter dem Konzept von «ESG» zusammengefasst werden können, kann darunter z.B. Folgendes verstanden werden:

- Umwelt** (*Environmental*, «E»): Berücksichtigung der Qualität und Funktion der natürlichen Umgebung und der natürlichen Systeme, wie z. B. Luft-, Wasser- und Bodenqualität, CO<sub>2</sub> und Klima, sauberes Wasser, ökologischer Zustand und Biodiversität, CO<sub>2</sub>-Emissionen und Klimawandel, Energieeffizienz, Energiequellen, Verknappung natürlicher Ressourcen und Abfallwirtschaft. Umweltaspekte lassen sich beispielsweise anhand wichtiger Indikatoren für Ressourceneffizienz bewerten, z. B. Heiz- und Wärmebedarf, Energieverbrauch, Nutzung erneuerbarer Energien, Rohstoffverbrauch, Emissionen, Treibhausgasemissionen, Wasser- und Abfallverbrauch, Flächennutzung und die Auswirkungen auf die Biodiversität, Umweltverschmutzung, Recycling und die Kreislaufwirtschaft.
- Soziales** (*Social*, «S»): Berücksichtigung von Aspekten im Zusammenhang mit Rechten, Sicherheit, Wohlergehen, Gesundheit und Interessen der Menschen und Gemeinschaften, wie z. B. Menschenrechte, Arbeitsbedingungen und -standards, Raumgestaltung, hindernisfreie Gebäude, Raumkomfort und Innenraumklima, visueller und akustischer Komfort, Infrastruktur, Standort, Grundversorgung, Naherholung und Freizeitmöglichkeiten.
- Governance** (*Governance*, «G»): Im Allgemeinen Aspekte in Bezug auf eine ordnungsgemässe Führung von Unternehmen und anderen investitionsempfangenden Einheiten, wie z. B. die Unabhängigkeit und Beaufsichtigung des Verwaltungsrats, die Anwendung von Best Practices und Transparenz, Managementvergütung, Aktionärsrechte, Managementstruktur, Massnahmen gegen Korruption und der Umgang mit Whistleblowing. Die ESG Governance beinhaltet insbesondere die Organisation der ESG Gremien «ESG Working Group» und «ESG Steering Committee» zur Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen und Richtungsentscheiden. Die ESG Governance folgt der *Sustainable Investing Policy* der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG und verpflichtet zur Anerkennung führender nationaler und internationaler Rahmenwerke und ESG Immobilien Best Practices. Die ESG Governance fokussiert auf die ESG Integration über die Immobilienwertkette und schafft die Voraussetzungen zur Erreichung der ESG Ziele.

Die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, als Vermögensverwalterin, hat eine *Sustainable Investing Policy* definiert, welche ihre Bestrebungen und Handlungen im Zusammenhang mit nachhaltigem Investieren regelt. Mehrere verantwortliche Gremien (u.a. ein dediziertes ESG-Team) innerhalb der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG begleitet die Entwicklung und Umsetzung der *Sustainable Investing Policy* auf verschiedenen Ebenen durch die Beratung der Leitungs- und Aufsichtsorgane und die Steuerung nachhaltiger Produkte (u.a. durch die Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Pflege von Bewertungskriterien). Diese *Sustainable Investing Policy* wird vom Vermögensverwalter auch auf die Verwaltung des Immobilienfonds angewendet. Die Umsetzung der *Sustainable Investing Policy* im Anlageprozess wird durch den Vermögensverwalter entsprechend dokumentiert und überwacht. Bestimmte Abweichungen von der *Sustainable Investing Policy* sind im Einklang mit dem Anlageziel im besten Interesse des Immobilienfonds möglich. Die *Sustainable Investing Policy* zielt darauf ab, ESG-Faktoren in verschiedene Schritte des Anlageprozesses zu integrieren, indem sie Orientierungshilfen zur Identifikation nachhaltigkeitsbezogener Opportunitäten und zur Reduktion gewisser Nachhaltigkeitsrisiken (siehe nachstehend) enthält.

#### Nachhaltigkeitsansatz

Für die Integration von ESG-Faktoren in den Anlageprozess (**ESG-Integration**) verfolgt der Vermögensverwalter gemäss *Sustainable Investing Policy* über den gesamten Anlagelebenszyklus von Immobilien (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) folgenden dreiteiligen Ansatz:



1. **Gebäudezertifizierung:** Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamtsanierungen) erfolgt mittels des proprietären Gütesiegels *greenproperty*, für welches in einem mehrstufigen Prüfungsprozess eine projekt- und kontextbezogene Beurteilung von Immobilien zur Erteilung eines Gütesiegels der Kategorie «Gold», «Silber» oder «Bronze» vorgenommen wird. Eine detaillierte Beschreibung der Einzelkriterien sowie Voraussetzungen zur Erreichung der Anforderungen ist verfügbar auf der Website [www.greenproperty.ch](http://www.greenproperty.ch). Die aktuell nach dem *greenproperty* Standard bewerteten Immobilien bzw. deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem im Jahresbericht des Immobilienfonds aufgeführten Objektinventar ersichtlich. Zudem werden marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittenbietern (z. B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) verwendet, um die Qualität von Bauprojekten und Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten.
2. **Gebäudeoptimierung:** Das Gebäudeoptimierungsprogramm zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks **Reduktion der Emissionsintensität** (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt dabei als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des *Greenhousegas Protocol* (GHGP). *Scope 1* sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, *Scope 2* sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, *Scope 3* sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen bzw. von *Single-Tenant* Liegenschaften. Im Umfang von höchstens 30% des Fondsvermögens können insbesondere *Single-Tenant* Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss des Immobilienportfolios zu erhöhen.
3. **ESG-Benchmarking:** Jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmarking-Initiativen, namentlich der *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «*Green Star*» GRESB-Ratings anstrebt. Der Immobilienfonds erreicht zudem die Klassifizierung «ESG Integration» auf Grundlage eines ESG-Assessments gemäss der *Sustainable Investing Policy* des Vermögensverwalters.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass der Vermögensverwalter Nachhaltigkeitsansätze eigenständig und nach seinem eigenen Ermessen definiert und auf die Auswahl von für den Immobilienfonds zu erwerbenden oder veräussernden Anlagen im Rahmen des Anlageprozesses anwendet. Weitere Informationen zur *Sustainable Investing Policy* und der ESG-Integration für den Immobilienfonds sind im Internet auf der Website [www.credit-suisse.com/esg](http://www.credit-suisse.com/esg) verfügbar.

## 7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.



## Teil 2: Fondsvertrag

### I. Grundlagen

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

1. Unter der Bezeichnung «Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.
4. Vermögensverwalter ist die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich.

### II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

#### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen den Anlegern<sup>1</sup> einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

#### § 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig. Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahr bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln. Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde beantragen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der

Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

#### § 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbehalteten Schuldbriefe. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.
3. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
4. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann. Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
5. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer
  - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
  - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen

<sup>1</sup> Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.



zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageproduktes. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

#### § 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfungsgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2). Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung und/oder der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
  - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
  - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
  - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing);
  - d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt. Die Rücknahme hat ohne weitere Kommissionen und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens einen Monat vor der Rücknahme mittels einmaliger Publikation in den Publikationsorganen davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfungsgesellschaft vorgängig zu informieren.

#### § 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
2. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.

### III. Richtlinien der Anlagepolitik

#### A Anlagegrundsätze

##### § 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

##### § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich im Aufbau und in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet der Vermögensverwalter als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («Environmental, Social and Governance», «ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in seine Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des in Ziff. 6.3 des Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «**ESG-Integration**» über den gesamten Anlagelebenszyklus der Immobilienanlagen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlage des Vermögens um. Neben marktüblichen Nachhaltigkeitslabeln, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern (z.B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) zur Bewertung der Qualität von Immobilien in Bezug auf deren Nachhaltigkeitseigenschaften erfolgt für ausgewählte Bauprojekte (Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtsanierungen) eine **Gebäudezertifizierung** durch das proprietäre Gütesiegel *greenproperty*. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, einen geringen Anteil



an zertifizierten Immobilienanlagen im Fondsvermögen bei Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtsanierungen zu erhöhen. Die aktuell nach dem *greenproperty* Standard bewerteten Immobilien bzw. deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem im Jahresbericht des Immobilienfonds aufgeführten Objektinventar ersichtlich. Die **Gebäudeoptimierung** zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks **Reduktion der Emissionsintensität** (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Im Umfang von höchstens 30% des Fondsvermögens können insbesondere *Single-Tenant* Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden. Weitere Informationen zur Messung der CO<sub>2</sub>e-Emissionen finden sich im Prospekt. Das **ESG-Benchmarking** umfasst eine jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmark-Initiativen, namentlich der *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «Green Star» GRESB-Ratings anstrebt. Der Immobilienfonds erreicht zudem die Klassifizierung «ESG Integration» auf Grundlage eines eigenen ESG-Assessments des Vermögensverwalters. Bei indirekten Immobilienanlagen strebt der Vermögensverwalter ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitsvorgaben an, verfügt grundsätzlich aber über keine Einflussmöglichkeiten auf deren Einhaltung und kann diese nicht immer überprüfen. Bis maximal 35% des Vermögens des Immobilienfonds können daher auch in Anlagen gemäss nachfolgender Ziff. 2 Bst. b und c investiert werden, bei welchen der vorgenannte Nachhaltigkeitsansatz allenfalls nur teilweise angewendet wird. Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Der Immobilienfonds investiert in Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften und in damit verbundene Anlagen im Innern. Im Bereich der Logistik wird vor allem in Logistik- und Warenverteilzentren (Lagerhallen, Umschlaghallen, Hochregallager) sowie in Industriebauten für Produktion und Anarbeitung (*Light Industrial*) und Datacenter investiert. Weiter sind Autohäuser (für PKW, LKW, etc.), Ersatzteillager, Tankstellen sowie Parkhäuser, etc. im Fokus. Gewerbliche Immobilien sowie kombinierte Gebäude mit Produktions-, Verkaufs- und Logistiknutzungen und allenfalls anderen ergänzenden Nutzungen sind möglich. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offengelegt. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - a) Grundstücke dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

Als Grundstücke gelten:

    - Kommerziell genutzte Liegenschaften
    - Bauten mit gemischter Nutzung
    - Stockwerkeigentum
    - Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und baubewilligte Bauprojekte; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
    - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
  - b) Anteile an anderen schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz. Die Anteile oder Aktien müssen an einer Schweizer Börse kotiert sein. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 6 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der

sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- c) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.
  4. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

#### § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

#### B Anlagetechniken und -instrumente

##### § 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

##### § 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

##### § 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

##### § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

##### § 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

#### C Anlagbeschränkungen

##### § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Geografie zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.



4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, angefangene Bauten und Bauprojekte bis höchstens 30%;
  - Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

#### IV. Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Schätzungsexperten

##### § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

- Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
  - Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke (inkl. angefangener Bauten) durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (siehe Prospekt, Ziff. 4.3). Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
  - An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
  - Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
  - Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
  - Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
  - Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
  - Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
  - Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Ausgenommen davon sind allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet werden. 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.
10. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

##### § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

- Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
- Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
- Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuer, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der bei Rücknahmen jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.
- Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
- Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
  - zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
- Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
- Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

##### V. Vergütungen und Nebenkosten

##### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

- Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2,50% des



- Nettofondsvermögens der neu emittierten Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
- Bei der Rücknahme von Anteilen kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 1,50% des Nettofondsvermögens belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
  - Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).

#### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

- Für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,00% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
- Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,05% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Depotbankkommission). Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und dem Halbjahresbericht ersichtlich.
- Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
  - Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
  - Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - Honorare der Prüfungsgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
  - Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
- Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
  - Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;

- marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierungen;
  - marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
  - Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
  - Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
  - Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
- Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
    - Kauf und Verkauf von Grundstücken bis zu maximal 2,00% des Kaufs- oder des Verkaufspreises, sofern der Vermögensverwalter damit nicht einen Dritten beauftragt;
    - Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3,00% der Baukosten;
    - Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
  - Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:
    - Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;
    - Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder einen Effekthändler. Die entsprechende Gebühr beträgt jährlich 0,01% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Market Making Gebühr).
  - Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
  - Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen, ansonsten unter den Aufwendungen.
  - Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
  - Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

#### VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

##### § 20 Rechenschaftsablage

- Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizerfranken.
- Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September.
- Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
- Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht des Immobilienfonds.
- Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.



## § 21 Prüfung

Die Prüfungsgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Ständeregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfungsgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## VII. Verwendung des Erfolges

### § 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
2. Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf die neue Rechnung vorgetragen werden.
3. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## VIII. Publikationen des Immobilienfonds

### § 23

1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. In den Publikationsorganen werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/ oder der Depotbank, sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Die Kurse werden täglich publiziert.
4. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## IX. Umstrukturierung und Auflösung

### § 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne, die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Ne-

benkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,

- die Rücknahmebedingungen,
  - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.  
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 3 Bst. b, d und e.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
  4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfungsgesellschaft.
  5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
  6. Die Prüfungsgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
  7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfungsgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
  8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

### § 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizerfranken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in den Publikationsorganen.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.



## **X. Änderung des Fondsvertrages**

### **§ 26**

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten entsprechenden Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In den Publikationen informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

## **XI. Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

### **§ 27**

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 16. August 2022 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 25. Juni 2020.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA: 15. August 2022.



