

**Credit Suisse Funds AG**

**Emissionsprospekt**

**Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Ausgabe von Fondsanteilen  
gegen Bezugsrecht (September 2018)

Emission vom 20. August 2018 bis 31. August 2018



---

# Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

## Emissionsprospekt vom 8. August 2018

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 Prospekt» und zusammen der «Prospekt»), ist die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»). Der Prospekt wird am 5. September 2018 mit einem Zusatz zum Prospekt ergänzt, welcher die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile bekannt gibt. Dieser und allfällige weitere Zusätze zum Prospekt bilden integrierende Bestandteile zum Prospekt und müssen zusammen mit diesem gelesen werden.

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

### Inhaltsverzeichnis

Eckdaten .....	4
Das Angebot .....	5
Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus .....	9
Portfolioveränderungen vom 1. April 2018 bis zum 3. August 2018 .....	13
Informationen über die Fondsleitung .....	14
Informationen über die Depotbank .....	15
Informationen über Dritte .....	15
Risiken .....	16
Weitere Informationen .....	19
Anhang 1: Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2017 des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus .....	21
Anhang 2: Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2018 des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus .....	51
Anhang 3: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus .....	69

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

Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte	17. August 2018 (nach Handelsschluss)
Bezugsrechtsabgang (Ex-Tag)	20. August 2018
<b>Bezugsfrist</b>	<b>Vom 20. August 2018 bis 31. August 2018, 12:00 Uhr</b>
<b>Ausserbörslicher Bezugsrechtshandel</b>	<b>Vom 20. August 2018 bis 29. August 2018</b> über die Credit Suisse (Schweiz) AG  <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>	<b>5. September 2018</b>
<b>Liberierung</b> der neuen Anteile in bar / <b>Lieferung</b> der Anteile	<b>7. September 2018</b>
<b>Erster ausserbörslicher Handelstag</b> der neuen Anteile	<b>7. September 2018</b>
<b>Bezugsverhältnis</b>	<b>5:2</b>  <b>Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Fünf (5) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug zwei (2) neuer Anteile.</b>
<b>Ausgabepreis</b>	<b>CHF 106.00 netto je Anteil</b>
<b>Valorenummer / ISIN</b>	<b>Anteil:</b> 24 563 395 / CH024 563 395 0 <b>Bezugsrecht:</b> 42 557 394 / CH042 557 394 3
Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines 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 17. Juli 2018 die Emission von

### **maximal 1 200 000 Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus beschlossen.**

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 3 000 000 auf maximal 4 200 000 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines 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. Fünf (5) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug zwei (2) neuer Anteile gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

### Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 17. August 2018 (nach Handelsschluss); ab 20. August 2018 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

### Ausgabepreis

**CHF 106.00** netto je neuen Anteil.

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt und auf einen Franken gerundet (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 3 und § 18 Ziff. 1). Er basiert auf dem per 7. September 2018 ermittelten Nettoinventarwert von CHF 104.11 je Anteil, welcher seinerseits auf dem Nettoinventarwert per Halbjahresabschluss 31. März 2018 von CHF 102.10 je Anteil basiert. Der Nettoinventarwert per 7. September 2018 schliesst die Wertveränderungen der Liegenschaften, Zu- und Verkäufe von Liegenschaften vom 1. April 2018 bis 3. August 2018 sowie den Einkauf in den laufenden Ertrag (d.h. für die Periode vom 1. Oktober 2017 bis zum 7. September 2018) ein. Für die Berechnung des Ausgabepreises wird auf dem Nettoinventarwert per 7. September 2018 pro Anteil zusätzlich eine Ausgabekommission von 1,50% zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebsträger im In- und Ausland erhoben.

Die Liegenschaften des Fonds wurden im Hinblick auf die Ausgabe von Fondsanteilen durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 7. September 2018 neu geschätzt.

### Bezugsfrist

20. August 2018 bis 31. August 2018, 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

Die Fondsleitung stellt vom 20. August 2018 bis 29. August 2018 (14:00 Uhr) einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Bezugsrechte über die Credit Suisse (Schweiz) AG sicher. Bezugsrechte können gekauft und verkauft werden (siehe «Verkaufsrückstellungen» nachstehend und «Anlegerkreis» hinten unter dem Kapitel «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus»). Die Credit Suisse (Schweiz) AG wird dabei täglich jeweils um 14:00 Uhr den aktuellen Wert des Bezugsrechts aufgrund von Angebot und Nachfrage ermitteln. Sämtliche bis 13:45 Uhr eingegangenen Kauf- und Verkaufsaufträge für Bezugsrechte werden anschliessend zum ermittelten Wert abgerechnet. Kauf- und Verkaufsaufträge für Bezugsrechte, die nach 13:45 Uhr eingehen, werden am Folgetag mit dem am Folgetag ermittelten Wert abgerechnet.

Der Wert der ausserbörslich gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen und wird nach Massgabe des maximalen Emissionsbetrages berechnet. 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

	Anteil	Bezugsrecht
Valorenummer	24 563 395	42 557 394
ISIN	CH024 563 395 0	CH042 557 394 3

## Liberierung in bar

7. September 2018

## Handel der Anteile

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile über die Credit Suisse (Schweiz) AG sicher. Die Credit Suisse (Schweiz) AG ist mit dem Market Making beauftragt, und es erfolgt eine Kursstellung auf täglicher Basis. Der Anleger nimmt zur Kenntnis, dass durch das Übermitteln eines Auftrages dieser im Sekundärmarkt über das organisierte Handelssystem der Credit Suisse ausgeführt werden kann und diesfalls die Bestimmungen des entsprechenden Regelwerkes zur Anwendung kommen. Das Regelwerk und weitere Informationen können unter [credit-suisse.com/ohs](http://credit-suisse.com/ohs) abgerufen werden.

Ab dem 20. August 2018 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

---

<b>Lieferung</b>	Die Anteile sind weder SIX SIS AG- noch Euroclear-fähig und können weder über die SIX SIS AG noch über Euroclear geliefert werden (siehe nachstehend «Verurkundung / Verwahrung / Depotpflicht»).
<b>Verurkundung / Verwahrung / Depotpflicht</b>	<p>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.</p> <p>Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig geführt und sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG einzubuchen und zu verwahren. Nur mit vorgängiger ausdrücklicher Zustimmung sowohl der Fondsleitung als auch der Depotbank können die Anteile bei einer anderen Bank der Credit Suisse Group AG innerhalb der Schweiz eingebucht und gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrags qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.</p>
<b>Ausschüttungen</b>	Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab 1. Oktober 2017 für das volle Geschäftsjahr 2017/18.
<b>Verwendung des Emissionserlöses</b>	<p>Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet, insbesondere für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kauf weiterer Liegenschaften und Investitionen in Neubaulprojekte</li> <li>– Finanzierung laufender Projekte und Sanierungen</li> <li>– Rückführung der Fremdfinanzierung</li> </ul>
<b>Verkaufsrestriktionen</b>	<p>Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.</p> <p>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.</p> <p>Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz.</p> <p>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.</p>

---

---

**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 Prospekt beinhalten, bilden je einen Zusatz zum Prospekt und sind infolgedessen integrierende Bestandteile dieses Prospekts.

Die Fondsleitung gibt nach Ablauf der Bezugsfrist am 5. September 2018 die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile mittels Pressemitteilung bekannt und veröffentlicht das Ergebnis des Angebots im Zusatz zum Prospekt. Zusätzlich wird das Ergebnis des Angebots am 7. September 2018 in der Neuen Zürcher Zeitung und in Le Temps 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 für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 6a KKV.

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 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 22. März 2017 von der FINMA genehmigt.

## Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 6a KKV beschränkt (siehe Fondsvertrag § 1 und § 5).

## 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 Kurses 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.

Investiert wird in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei der Fonds vorwiegend 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.

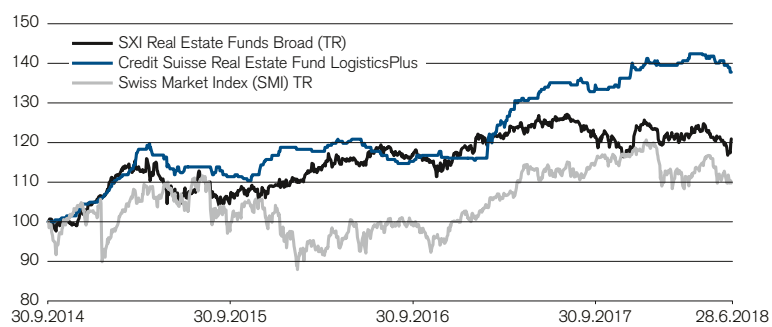
Für detaillierte Angaben zu den Anlagevorschriften, zur Anlagepolitik und zu den Anlagebeschränkungen wird auf den Fondsvertrag (§§ 7 – 15) verwiesen.

## Kursentwicklung

Halbjahres- bzw. Jahresabschluss per:	31.3.2018	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2015
Schlusskurs (Geldkurs) in CHF	121.00	119.50	113.00	112.50
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	121.50	121.00	118.50	121.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	118.50	106.50	111.50	100.00
Anteile im Umlauf	3 000 000	3 000 000	2 000 000	2 000 000
Marktkapitalisierung (MV) in CHF	363,0 Mio.	358,5 Mio.	226,0 Mio.	225,0 Mio.
Agio	18,51%	14,93%	9,33%	9,67%

Schlusskurs am 6. August 2018: CHF 116.50

## Entwicklung der Performance vom 30. September 2014 bis 28. Juni 2018



## Weitere Kennzahlen

<b>Halbjahres- bzw. Jahresabschluss per:</b>	<b>31.3.2018</b>	<b>30.9.2017</b>	<b>30.9.2016<sup>1)</sup></b>	<b>30.9.2015<sup>1) 2)</sup></b>
Nettobondsvermögen (NAV) in CHF	306,3 Mio.	311,9 Mio.	206,7 Mio.	205,2 Mio.
NAV pro Anteil (inkl. Ausschüttung) in CHF	102.10	103.98	103.36	102.58
Gesamtfondsvermögen (GAV) in CHF	323,4 Mio.	325,5 Mio.	262,7 Mio.	226,7 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF	321,0 Mio.	321,0 Mio.	261,2 Mio.	224,9 Mio.
Ausschüttung in CHF	n/a	3.90	3.80	3.40
Ausschüttungsrendite	n/a	3,26%	3,36%	3,02%
Ausschüttungsquote	n/a	95,95%	78,14%	89,98%
Performance	4,55% <sup>4)</sup>	12,19%	3,45%	12,50% <sup>6)</sup>
Anlagerendite	1,99% <sup>4)</sup>	4,41%	4,19%	4,12% <sup>5) 6)</sup>
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>3)</sup>	2,80%	1,90%	13,15%	7,51%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,95% <sup>4)</sup>	4,17%	3,20%	3,87% <sup>5) 6)</sup>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,88% <sup>4)</sup>	3,70%	2,81%	3,74% <sup>5) 6)</sup>
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81,29%	83,25%	84,72%	81,44% <sup>5)</sup>
Fondsbetriebsaufwandsquote Gross Asset Value (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,66%	0,64%	0,70%	0,70% <sup>5) 7)</sup>
Fondsbetriebsaufwandsquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	0,60%	0,65%	0,72%	0,64% <sup>5) 7)</sup>
Mietausfallrate	2,24%	2,35%	0,83%	1,54%

<sup>1)</sup> Kennzahlen wurden an die neue SFAMA-Fachinformation für Immobilienfonds (Stand 13.9.2016) angepasst.

<sup>2)</sup> Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

<sup>3)</sup> Maximal zulässige Belastung: Ein Drittel der Verkehrswerte (Art. 65 Abs. 2 KAG / Art. 96 Abs. 1 KKV)

<sup>4)</sup> Berechnung für sechs Monate (1.10.2017–31.3.2018)

<sup>5)</sup> Kennzahlen aufgrund Neulancierung des Fonds nicht aussagekräftig

<sup>6)</sup> Berechnung seit Lancierung (24.9.2014–30.9.2015)

<sup>7)</sup> Kennzahlen annualisiert

Für einen vollständigen Überblick über die Geschäftstätigkeit des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sowie weitere Kennzahlen wird auf den letzten aktuellen geprüften Jahresbericht per 30. September 2017 in Anhang 1 sowie den ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2018 in Anhang 2 verwiesen.

## Vergütungen und Nebenkosten

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

## Geschäftsjahr

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

## Relevante Steuervorschriften

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Potenzielle Anleger sollten**

---

**sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen.**

Der Immobilienfonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung.

Für detaillierte Ausführungen zu den für den Immobilienfonds relevanten Steuervorschriften wird auf Ziff. 1.4 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 (vgl. Anhang 3), Ziff. 5.2 sowie § 17 zu entnehmen.

#### **Handel**

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile über die Credit Suisse (Schweiz) AG sicher. Die Credit Suisse (Schweiz) AG ist mit dem Market Making beauftragt, und es erfolgt eine Kursstellung auf täglicher Basis. Der Anleger nimmt zur Kenntnis, dass durch das Übermitteln eines Auftrages dieser im Sekundärmarkt über das organisierte Handelssystem der Credit Suisse ausgeführt werden kann und diesfalls die Bestimmungen des entsprechenden Regelwerkes zur Anwendung kommen. Das Regelwerk und weitere Informationen können unter [credit-suisse.com/ohs](http://credit-suisse.com/ohs) abgerufen werden.

#### **Bekanntmachungen**

Publikationsorgane sind das Schweizerische Handelsamtsblatt sowie die Neue Zürcher Zeitung. Mitteilungen an die Anleger erfolgen durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie in der Neuen Zürcher Zeitung (Ziff. 5.4 des Verkaufsprospekts sowie § 23 des Fondsvertrages).

#### **Weitere Angaben zum Fonds**

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie der geprüfte Jahresbericht per 30. September 2017 und der ungeprüfte Halbjahresbericht per 31. März 2018 bilden integrierende Bestandteile dieses Emissionsprospekts und sind in Anhang 1, 2 und 3 des vorliegenden Dokuments enthalten.

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsträgern 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 2018 bis 3. August 2018

### Portfolioveränderungen vom 1. April 2018 bis 3. August 2018

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>
<b>Basel</b> , Parkhaus Kunstmuseum	Neubauprojekt	3064	4 238

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

---

---

## 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 verwaltete in der Schweiz per 29. Dezember 2017 insgesamt 246 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 219 794 Mio. belief.

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

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

### **Delegation der Anlageentscheide**

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

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

### **Delegation weiterer Teilaufgaben**

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

Die einzelnen Delegationen an die Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG und an die Liegenschaftsverwaltung sind dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag (Anhang 3), Ziff. 2.3, zu entnehmen.

---

## 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 Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt.

## Informationen über Dritte

### **Zahlstellen**

Zahlstelle in der Schweiz ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

### **Vertriebsträger**

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

### **Prüfgesellschaft**

KPMG AG, Zürich

### **Schätzungsexperten**

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen.

Nähere Angaben sind dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag (Anhang 3), Ziff. 4.4., zu entnehmen.

---

## Risiken

### **Investitionsrisiken**

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. Die Aufsichtsbehörde hat zudem bewilligt, dass gewisse Vorschriften des KAG für diesen Fonds nicht anwendbar sind (siehe § 1 Ziff. 5 des Fondsvertrags).

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.

### **Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen**

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus investiert schwerwichtig in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der Schweiz. Dadurch ist der Immobilienfonds von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung und von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsraten in der Schweiz oder die Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage.

### **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 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 Immo-



---

bilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt einen 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).

#### **Bewertung der Immobilien**

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandsrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligem Stichtag festgelegten und von den 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.

Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

#### **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 und 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 AG 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 Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 20. August 2018 (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 Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010 (Stand 1. Juli 2013)) 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**

Die Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sowie die Bezugsrechte werden ausserbörslich gehandelt. Es besteht somit nur ein eingeschränkt liquider Markt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile im ausserbörslichen Markt 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 ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft.

**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.

---

## Weitere Informationen

### Negativbestätigung

Der geprüfte Jahresbericht per 30. September 2017 und der ungeprüfte Halbjahresbericht per 31. März 2018 bilden Bestandteil dieses Emissionsprospekts.

Seit dem Stichtag des letzten Halbjahresberichtes per 31. März 2018 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 Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008 (Stand 13. September 2016)).

### Verantwortlichkeit für Prospektinhalt

Die Credit Suisse Funds AG 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 Prospektes ist die deutsche Fassung massgebend.**

### Dokumente

Dieser Prospekt sowie die letzten Jahresberichte und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Real Estate Strategies & Advisory (Tel. 044 332 58 08) oder bei der Credit Suisse AG ([equity.prospectus@credit-suisse.com](mailto:equity.prospectus@credit-suisse.com)) kostenlos bezogen werden.

Zürich, 8. August 2018

Die Fondsleitung

**Credit Suisse Funds AG**

---

Geprüfter Jahresbericht  
**Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art  
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

30. September 2017





Wichtiges in Kürze	4
Verwaltung und Organe	5
Informationen über Dritte	6
Tätigkeitsbericht	7
Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung	11
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Anhang	14
Hypotheken / Kredite	16
Geschäfte zwischen Fonds / Käufe und Verkäufe von Grundstücken / Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% / Geschäfte mit Nahestehenden	17
Liegenschafts- / Immobilienstruktur	18
Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften	19
Inventar der Liegenschaften / Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe	20
Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht	24
Bewertungsbericht	27
Bericht der Prüfgesellschaft	29

## Wichtiges in Kürze

<b>Eckdaten</b>		<b>30.9.2017</b>	<b>30.9.2016<sup>1)</sup></b>	<b>30.9.2015<sup>1), 2)</sup></b>
Valorenummer 24 563 395				
Ausgabe Fondsanteile		1 000 000	–	2 000 000
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		3 000 000	2 000 000	2 000 000
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	103.98	103.36	102.58
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	106.00	105.00	107.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	100.00	99.00	98.00
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	119.50	113.00	112.50
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	121.00	118.50	121.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	106.50	111.50	100.00
Marktkapitalisierung	CHF	358,5 Mio.	226,0 Mio.	225,0 Mio.
Agio		14,93%	9,33%	9,67%
<b>Vermögensrechnung</b>		<b>30.9.2017</b>	<b>30.9.2016<sup>1)</sup></b>	<b>30.9.2015<sup>1), 2)</sup></b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	321,0 Mio.	261,2 Mio.	224,9 Mio.
Buchwert der Liegenschaften	CHF	319,6 Mio.	260,9 Mio.	224,4 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	325,5 Mio.	262,7 Mio.	226,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: <sup>3)</sup>				
– in % der Anlagekosten		1,91%	13,17%	7,53%
– in % der Verkehrswerte		1,90%	13,15%	7,51%
Fremdkapitalquote		4,17%	21,31%	9,49%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0,69%	0,45%	0,62%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	0,03	0,22	0,16
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	311,9 Mio.	206,7 Mio.	205,2 Mio.
<b>Rendite- und Performanceangaben</b>		<b>30.9.2017</b>	<b>30.9.2016<sup>1)</sup></b>	<b>30.9.2015<sup>1), 2)</sup></b>
Ausschüttung (steuerfrei)	CHF	3.90	3.80	3.38
Ausschüttung (steuerbar)	CHF	0.00	0.00	0.02
Ausschüttungsrendite		3,26%	3,36%	3,02%
Ausschüttungsquote		95,95%	78,14%	89,98%
Eigenkapitalrendite (ROE)		4,17%	3,20%	3,87% <sup>4), 5)</sup>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3,70%	2,81%	3,74% <sup>4), 5)</sup>
Anlagerendite		4,41%	4,19%	4,12% <sup>4), 5)</sup>
Performance		12,19%	3,45%	12,50% <sup>5)</sup>
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		83,25%	84,72%	81,44% <sup>4)</sup>
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,64%	0,70%	0,70% <sup>4), 6)</sup>
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,65%	0,72%	0,64% <sup>4), 6)</sup>
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		27,94	34,41	29,28 <sup>6)</sup>
Kurs-/Cashflowverhältnis		29,50	23,24	30,26 <sup>6)</sup>
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>30.9.2017</b>	<b>30.9.2016<sup>1)</sup></b>	<b>30.9.2015<sup>1), 2)</sup></b>
Nettoertrag	CHF	11,9 Mio.	7,9 Mio.	7,1 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	16,0 Mio.	14,3 Mio.	10,8 Mio.
Mietausfallrate		2,35%	0,83%	1,54%
Unterhaltsaufwand	CHF	1,2 Mio.	1,4 Mio.	0,3 Mio.

<sup>1)</sup> Kennzahlen wurden an die neue SFAMA-Richtlinie für Immobilienfonds (Stand 13.9.2016) angepasst

<sup>2)</sup> Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

<sup>3)</sup> Maximal zulässige Belastung: Ein Drittel der Verkehrswerte (KAG Art. 65 Abs. 2/KKV Art. 96 Abs. 1)

<sup>4)</sup> Kennzahlen aufgrund Neulancierung des Fonds nicht aussagekräftig

<sup>5)</sup> Berechnung seit Lancierung (24.9.2014–30.9.2015)

<sup>6)</sup> Kennzahlen annualisiert



## Verwaltung und Organe

### Verwaltung und Organe

#### Fondsleitung

Credit Suisse Funds AG, Zürich

#### Verwaltungsrat

- Dr. Thomas Schmuckli, Präsident
- Luca Diener, Vizepräsident
- Ruth Bültmann, Mitglied
- Gebhard Giselbrecht (seit 5. April 2017), Mitglied, Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich
- Petra Reinhard Keller, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
- Jürg Roth, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
- Christian Schärer, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
- Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied
- Adam Milenkovic (bis 31. März 2017), Mitglied, Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

#### Geschäftsleitung

- Thomas Schärer, CEO
- Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions
- Gilbert Eyb, Mitglied, Legal
- Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management
- Tim Gutzmer, Mitglied, Fund Services
- Hans Christoph Nickl, Mitglied, COO
- Thomas Vonaesch, Mitglied, Real Estate Fund Management
- Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance

#### Depotbank

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

#### Prüfgesellschaft

KPMG AG, Zürich

## Informationen über Dritte

### Informationen über Dritte

#### Akkreditierte Schätzungsexperten

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

#### Delegation weiterer Teilaufgaben

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

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

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

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

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

## Tätigkeitsbericht vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017

### 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 Logistiknutzungen und allenfalls anderen ergänzenden Nutzungen sind möglich. Der Fonds hält die Immobilien im Direktbesitz. Qualifizierte Anteilscheinhaber (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. Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus steht nur qualifizierten Anlegern offen.

### Makroökonomische Rahmenbedingungen

Die hiesige Wirtschaft findet nur verzögert zu einem substanziellen Wachstum. Das reale Bruttoninlandprodukt (BIP) liegt im zweiten Quartal 2017 lediglich 0,3% über dem Vorjahresquartal. Dieser tiefe Wert bedeutet einen Rückgang der Wertschöpfung pro Kopf. Für die Zukunft wird mit einer deutlichen Wachstumsbeschleunigung gerechnet. Die Prognostiker der Credit Suisse rechnen mit einem BIP-Wachstum von 1,0% für das Jahr 2017 und von 1,7% für das kommende Jahr 2018. Der Optimismus stützt sich auf Frühindikatoren, deren Werte ein Wachstum implizieren. Der Purchasing Manager Index (PMI) der Credit Suisse liegt im August 2017 für die Industrie auf einem Wert von 61 Punkten und für den Dienstleistungssektor bei 70 Punkten, was dem höchsten Stand seit seiner Einführung im Januar 2014 entspricht.

In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung jedes Jahr um mindestens 1% gewachsen. Dieser Wert dürfte im Jahr 2017 nicht mehr erreicht werden. Denn die Zuwanderung ist spürbar zurückgegangen, seitdem sich die Arbeitsmarktaussichten in den europäischen Ländern aufgehellt haben. Der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung betrug in den Monaten Januar bis August 2017 mit 30 200 Personen 5 800 Personen weniger als im Vorjahr und sogar 14 900 Personen weniger als zwei Jahre zuvor in der gleichen Zeitspanne.

Der Konsumentenpreisindex liegt im August 2017 um 0,4% höher als im Vorjahresmonat. Dieselbe Wachstumsrate prognostiziert die Schweizerische Nationalbank (SNB) in ihrer bedingten Inflationsprognose vom September 2017 für die Jahre 2017 und 2018. Damit dürften die tiefen Inflationsraten vorerst andauern.

Im Sommer 2017 hat sich der Euro gegenüber den meisten Währungen aufgewertet, auch gegenüber dem Schweizer Franken. Kostete ein Euro in den letzten Jahren zumeist weniger als CHF 1.10, lag der Preis Mitte September bei CHF 1.14. Als Folge des veränderten Wechselkurses bezeichnet die SNB den Schweizer Franken noch als hoch bewertet, während sie ihn seit der Aufhebung des Mindestfrankenurses jeweils als deutlich überbewertet eingeschätzt hatte. Die Leitzinsen der SNB befinden sich aber unverändert bei -0,75%. Der Hauptgrund für die anhaltenden Negativzinsen liegen in der nach wie vor sehr expansiven Geldpolitik der europäischen Zentralbank (EZB). Da die EZB weiterhin am Kauf von Staatsanleihen festhält, erwarten die Investoren für Kontinentaleuropa auch mittelfristig tiefe Zinsen. Die Renditen für Staatsanleihen liegen bereits seit geraumer Zeit auf einem historisch tiefen Niveau. Die Rendite der Schweizer Staatsobligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren notieren Mitte September im negativen Bereich zwischen 0 und minus 0,2%. In diesem Tiefzinsumfeld stehen die Immobilienanlagen weiterhin hoch in der Gunst der institutionellen Investoren.

### Markt für Logistik-Immobilien

Grundsätzlich nimmt die internationale Arbeitsteilung laufend zu. Allerdings steckte der globale Handel in den Jahren 2015 und 2016 in einem Zwischentief, geprägt von protektionistischen Tendenzen und einem unterdurchschnittlichen Wachstum vor allem in den Schwellenländern. Nach diesem Zwischentief dürfte der Logistikmarkt wieder anziehen. In der Schweiz wird das Marktvolumen in der Logistikmarktstudie, welche GS1 und die Universität St. Gallen publizieren, auf CHF 39 Milliarden geschätzt. Dieselben Autoren schätzen das Gesamtmarktwachstum im Jahr 2016 auf 1,1% und im Jahr 2017 auf 1,0%. Dass die Logistik im Aufwind ist, zeigt sich auch in den Aussichten auf dem Arbeitsmarkt. Der Indikator der Beschäftigungsaussichten des BFS hat für die Wirtschaftsabteilung Verkehr und Lagerei in den letzten beiden Jahren eine deutliche Verbesserung erfahren. Im zweiten Quartal 2017 liegt der vorausseilende Arbeitsmarktkindikator um 0,5% über dem Vorjahreswert und um 2,3% über dem Wert vom zweiten Quartal 2015. Letzter Wert ist der dritthöchste der zwölf ausgewiesenen Wirtschaftsgruppen im Dienstleistungssektor.

Wüest Partner schätzt das Gebäudevolumen von Logistikimmobilien auf ca. 130 Millionen Quadratmeter. In der Regel sind die hiesigen Unternehmungen in der verladenden Industrie und der Logistikdienstleistungsbranche noch immer selbst die Eigentümer der von ihnen genutzten Lagerhallen, Hochregallager, Umschlag-

plätze und Distributionszentren. Allerdings werden im Zuge der Fokussierung auf das Kerngeschäft vermehrt Sale-and-rent-back-Geschäfte getätigt. Vor diesem Hintergrund könnte der Markt für Logistikimmobilien für institutionelle Anleger auch in der Schweiz zunehmend interessant werden. Der Markt ist für Investoren umso interessanter, als dass die Logistik ein Diversifikationspotenzial zu Verkaufsliegenschaften aufweist. Denn während der heimische Verkaufsflächenmarkt unter der fortschreitenden Digitalisierung leidet, profitiert der Logistikmarkt von Einkäufen bei ausländischen Firmen über das Internet. Allerdings verändert der technologische Wandel auch immer rascher die Möglichkeiten der Logistikfirmen und damit die Ansprüche der Mieter an ihre Logistikliegenschaft.

#### **Geschäftsflächenmarkt**

Unternehmungen können weiterhin aus einer grossen Auswahl an zur Verfügung stehenden Büroflächen auswählen. Die Anzahl der inserierten Büroflächen liegt im zweiten Quartal 2017 bei 3,7 Millionen Quadratmetern, was in etwa dem Niveau von vor einem Jahr entspricht. Damit stehen 6,7% des schweizweiten Flächenbestandes im Angebot. Im Mittel der letzten vier Quartale lag die Insertionsdauer schweizweit bei 78 Tagen. Die leichte Belebung des Stellenwachstums im dritten Sektor sowie die jüngst nachlassende Neubautätigkeit hatte weiteren Preisnachlässen entgegengewirkt. Die Angebotsmieten liegen im zweiten Quartal 2017 um 0,4% tiefer als im Vorjahresquartal.

Der Markt für Verkaufsflächen bleibt weiterhin anspruchsvoll. An den Umständen hat sich in der jüngsten Vergangenheit grundlegend nicht viel verändert. Zu den strukturellen Veränderungen, die den Retailern und letztendlich auch den Eigentümern von Verkaufsflächen zu schaffen machen, zählen weiterhin der voranschreitende Onlinehandel und der hohe Einkaufstourismus. Wobei letzterer den Händlern infolge der Wiedererstarkung des Euros gegenüber dem Schweizer Franken wieder weniger Sorgen bereiten dürfte. Aus Schätzungen von Wüest Partner geht hervor, dass die Verkaufsflächenumsätze pro Quadratmeter zwischen 2010 und 2016 im umsatzgewichteten Durchschnitt um mehr als 10% zurückgegangen sind. Betroffen davon ist vor allem der Non-Food-Bereich. So hatte der Multimedia- und Softwarebereich im vergangenen Jahr 2016 einen Flächenumsatzrückgang von schätzungsweise rund 6% zu verkraften. In den Bereichen Schuhe, Sport und Bekleidung werden Rückgänge um über 5% vermutet. Mit dem Rückgang der Umsatzzahlen reduziert sich auch die Zahlungsfähigkeit der Detailhändler für die Mietobjekte und erhöht damit das Risiko freierwerdender Flächen. Das Angebot erreichte im zweiten Quartal 2017 mit über 630 000 Quadratmetern inserierter Verkaufsfläche ein Rekordhoch. Mit dem gestiegenen Angebot sind auch die Angebotsmieten schweizweit zwischen dem zweiten Quartal 2017 und dem Vorjahresquartal erneut nach unten gegangen (-0,7%).

#### *Ausblick Geschäftsflächenmärkte*

Wüest Partner prognostiziert für das Jahr 2017 einen Rückgang der Angebotspreise für Büroflächen von -0,4%. Dass das Angebot an Büroflächen auch in naher Zukunft auf einem hohen Niveau bleibt, daraufhin deuten einige grössere Bauprojekte mit Büronutzung. Hingegen wirkt sich die gestiegene Anzahl der Arbeitsstellen im Dienstleistungssektor positiv auf die Nachfrage aus. Zudem dürfte sich das Beschäftigtenwachstum beschleunigen, womit weitere Nachfrageimpulse auf dem Büroflächenmarkt zu erwarten sind.

Die Aufwertung des Euros im Sommer 2017 dürfte den Einkaufstourismus leicht dämpfen. Von der Bildfläche verschwinden wird der Einkaufstourismus aber nicht. Zudem werden die Einzelhändler auch in Zukunft mit der zunehmenden Digitalisierung im Detailhandel und dem sich verändernden Einkaufsverhalten gefordert sein. Aktuelle Zahlen zeigen, dass sich die Schere zwischen den Flächenumsätzen und den Mietpreisen weiter öffnet. Mit den rückläufigen Flächenumsätzen reduziert sich die Zahlungsbereitschaft und damit auch die Mieten für Ladenlokale. Demzufolge dürften die Mietpreise für Retailflächen weiter stark unter Druck bleiben. Mit dem deutlichen Anstieg des Verkaufsflächenangebots seit Beginn des Jahres 2017 ist derzeit nicht mit einer Trendumkehr der Mietpreisentwicklung zu rechnen. Wüest Partner rechnet mit einem Rückgang der Angebotsmieten im Jahr 2017 um 2,5%.

#### **Baumarkt**

Das Interesse der Investoren an der Entwicklung von Immobilienprojekten ist nach wie vor hoch. Der durch die anhaltend tiefen Zinsen ausgelöste Anlagedruck sorgt dafür, dass trotz der starken Marktversorgung und schwierigen Umstände weiterhin Bauprojekte vorangetrieben werden. Entsprechend läuft die Wohnungsproduktion weiterhin auf hohen Touren. Zwischen Juli 2016 und Juni 2017 haben die Behörden Bewilligungen für den Neubau von mehr als 51 000 Wohneinheiten ausgestellt. Es ist also damit zu rechnen, dass weiterhin mehr neuer Wohnraum auf den Markt kommt, als die Zusatznachfrage aufgrund des Bevölkerungswachstums ergeben würde. Die durch die Angebotsausdehnungen schwieriger werdende Vermarktung von Wohnungen hat zu einer gewissen Zurückhaltung bei den Investoren geführt. Im Vergleich zum Höchststand im Sommer 2016 wurden seit der zweiten Jahreshälfte 2016 weniger Baugesuche für Mietwohnungen eingereicht. Im Segment der Eigentumswohnungen ist allerdings ein Anstieg der Neubautätigkeit in Aussicht, dafür spricht die zu Beginn des Jahres 2017 stärker angestiegene Anzahl Baugesuche für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit rund 18 000 Baugesuchen innert Jahresfrist sind im Juni 2017 so viele Baugesuche für Eigentumswohnungen eingegangen wie zuletzt im Jahr 2013.

Die Vermarktung von neu erstellten Büroflächen gestaltet sich spürbar einfacher als jene von älteren Liegenschaften, das zeigt die Insertionsdauer. Dies setzt einen Anreiz, in neue Büroflächen zu investieren, obwohl einige, zumeist ältere Büroflächen, leerstehen. Ein ansprechender konjunktureller Ausblick und positive Signale aus dem Büroflächenmarkt dürften zu einer Belebung der Planungsaktivitäten im Büromarkt beigetragen haben. Die gleitenden Jahressummen der Baugesuche für neue Büroflächen erreichten im ersten Halbjahr 2017 Volumen, welche zuletzt im dritten Quartal 2012 erreicht worden sind. Analoges gilt für die Baugesuche von neuen Verkaufsflächen, deren gleitende Jahressumme im vierten Quartal 2016 den höchsten Wert erreicht hat.

#### Nachhaltigkeitsbericht

Das Global Real Estate der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ist ein führender Anbieter von nachhaltigen Immobilienlösungen und setzt höchstmögliche Standards bezüglich Energieeffizienz, Ressourceneinsparungen sowie zur Vermeidung unökologischer Materialien und Produkte. Nachhaltigkeitsaspekte werden entlang der gesamten Wertschöpfungskette berücksichtigt, ob als Entscheidungskriterien bei Kauf, Verkauf, im Betrieb oder der Bewirtschaftung und Sanierung von Objekten.

Gemeinsam mit Siemens Schweiz und Wincasa reduziert Global Real Estate den Gesamtenergieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen von Bestandsliegenschaften systematisch. Ziel ist es, ohne bauliche investive Massnahmen den Gesamtenergieverbrauch sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb zu reduzieren. Im Durchschnitt über alle Gebäude sollen damit mindestens 10% CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden. Die 60 grössten Liegenschaften im Portfolio von Global Real Estate Schweiz (GRES), die für ca. 42% des Gesamtenergieverbrauchs verantwortlich sind, werden online über das Siemens Advantage Operation Center (AOC) ständig überprüft und bei Bedarf korrigiert. Für alle weiteren Liegenschaften werden die Energieverbrauchsdaten jährlich erfasst und anschliessend Betriebsoptimierungen durchgeführt. Neben der systematischen Erfassung von Energie- und CO<sub>2</sub>-Verbrauch, werden auch Wasser- und Abfallverbrauchsdaten erfasst.

GRES folgt den internationalen Standards der Nachhaltigkeits-Berichterstattung, wie Global Reporting Initiative (GRI) bzw. GRI Construction & Real Estate Sector Supplement (GRI CRESS), EPRA Sustainability Best Practices und INREV Sustainability Guideline und schafft so mehr Transparenz für Anleger und zur Performance-Optimierung des Liegenschaftsportfolios.

Seit 2013 ist GRES Mitglied bei Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem mit mehr als 850 teilnehmenden Immobilien Investment Managern und mehr als USD 3,7 Billionen Liegenschaftswert, weltweit führenden Nachhaltigkeits-Benchmarking. In 2016 wurde GRES mit dem «Global Sector Leader» Award sowie mehrfach als «Regional Sector Leader», als eines der weltweit führenden Immobilienunternehmen im Bereich Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Bei 14 teilnehmenden Produkten erreichte GRES 14 «Green Star» Awards für ihre Nachhaltigkeitsperformance.



#### 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. Er ist voll investiert. Gemessen an den Nettomieteträgen entfallen 76,45% auf Logistiktutzung, 6,35% auf Produktionsnutzung, 8,20% auf Büronutzung, 9,00% 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 von zehn attraktiven Bestandesliegenschaften. Die Aktivierungen für Sanierungen und Neubauprojekte beliefen sich auf CHF 8,26 Mio. Der massgebliche Teil der Aktivierung entfällt auf das Neubauprojekt in Derendingen. Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest Partner AG ermittelt. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 320,97 Mio. (261,22 Mio.). Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 4,62% (4,74%) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.

Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 6,10 Mio. (34,35 Mio.) oder 1,90% (13,15%) des Verkehrswertes der Liegenschaften. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen betragen CHF 2,57 Mio. (2,28 Mio.) oder rund 0,80% (0,87%) des Verkehrswertes der Liegenschaften.

Die Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn- und Liquidationssteuern) werden auf CHF 1,27 Mio. (1,14 Mio.) geschätzt. Das Nettofondsvermögen beträgt nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern CHF 311 926 804 (206 717 482). Die Anlagerendite beträgt pro Anteil 4,41% (4,19%) bei einem höheren Inventarwert CHF 103.98 (99.56 ex Coupon).

**Erfolgsrechnung** Der Gesamtertrag, der sich aus den Mietzinseinnahmen, den Negativzinsen, den Erträgen aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen, sonstigen Erträgen und aus dem Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen zusammensetzt, beläuft sich auf CHF 17,88 Mio. (14,32 Mio.). Die Mietausfallrate infolge von Leerständen und Inkassoverlusten beläuft sich auf CHF 0,39 Mio. (0,12 Mio.) oder 2,35% (0,83%) der Sollmietzinseinnahmen.

Die Fremdfinanzierungskosten haben sich von CHF 0,04 Mio. auf CHF 0,12 Mio. erhöht. Dabei beträgt der durchschnittliche Zinssatz 0,69% (0,45%) bei einer Restlaufzeit von 0,03 (0,22) Jahren. Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 1,20 Mio. (1,42 Mio.) beansprucht, was 7,51% (9,91%) der Mietzinseinnahmen ausmacht. Die Positionen Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand belaufen sich auf CHF 0,36 Mio. (0,19 Mio.) oder 2,25% (1,36%) der Mietzinseinnahmen. Die Steuern und Abgaben belaufen sich auf CHF 1,91 Mio. (1,28 Mio.).

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 1,31 Mio. (1,13 Mio.) oder 0,50% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres. Die reglementarischen Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 0,45 Mio. (0,37 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beträgt CHF 5,97 Mio. (6,37 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub> GAV) als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand beträgt 0,64% (0,70%). Diese Kennzahl erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienfonds.

Nach Berücksichtigung einer Nettozuweisung von CHF 0,29 Mio. (1,78 Mio.) zugunsten von Rückstellungen für künftige Reparaturen beläuft sich der Nettoertrag auf CHF 11,90 Mio. (7,95 Mio.) oder CHF 3.97 (3.97) pro Anteil.

Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 12,19 Mio. (9,73 Mio.) oder CHF 4.06 (4.86) pro Anteil.

Basierend auf dem Nettoertrag unter Einschluss des nicht realisierten Kapitalgewinns von CHF 1,00 Mio. (Kapitalverlust 0,24 Mio.) sowie der Veränderung der Liquidationssteuer von CHF 0,13 Mio. (1,14 Mio.) erhöht sich der Gesamterfolg um 94,56% auf CHF 12,78 Mio. (6,57 Mio.). Die nicht realisierten Kapitalgewinne sind mit den Verkehrswertanpassungen zu begründen.

**Ausschüttung, Rendite** Für das Geschäftsjahr 2016/17 werden CHF 11,70 Mio. (7,60 Mio.) oder CHF 3.90 (3.80) pro Anteil ausbezahlt. Der Coupon Nr. 4 ist ab dem 13. Dezember 2017 (Ex-Datum 11. Dezember 2017) einlösbar bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, und deren Geschäftsstellen in der Schweiz. Der Nettoinventarwert, ex Coupon, liegt pro Anteil bei CHF 100.08 (99.56 ex Coupon). Bei einer Ausschüttung von CHF 3.90 ergibt sich, gemessen am Börsenkurs vom 30. September 2017, eine Ausschüttungsrendite von 3,26% (3,36%), was eine Anlagerendite von 4,41% (4,19%) ergibt.

**Relevante Steuervorschriften** Grundsätzlich unterliegen die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz bei Immobilienfonds gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber (natürliche und juristische Personen) mit Sitz in der Schweiz steuerfrei; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer. Die vom Fonds aus dem Verkauf von übrigen Vermögenswerten realisierten Kapitalgewinne sind beim Anteilinhaber steuerfrei (Privatvermögen) sowie verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden. Die Ertrags- und Kapitalbesteuerung auf Ebene der Kantons- und Gemeindesteuern erfolgen gemäss den kantonalen Steuergesetzen. Die im Fonds auf übrigen Erträgen aus Schweizer Quellen (d. h. nicht aus direktem Grundbesitz) einbehaltene eidgenössische Verrechnungssteuer kann vom Fonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen.

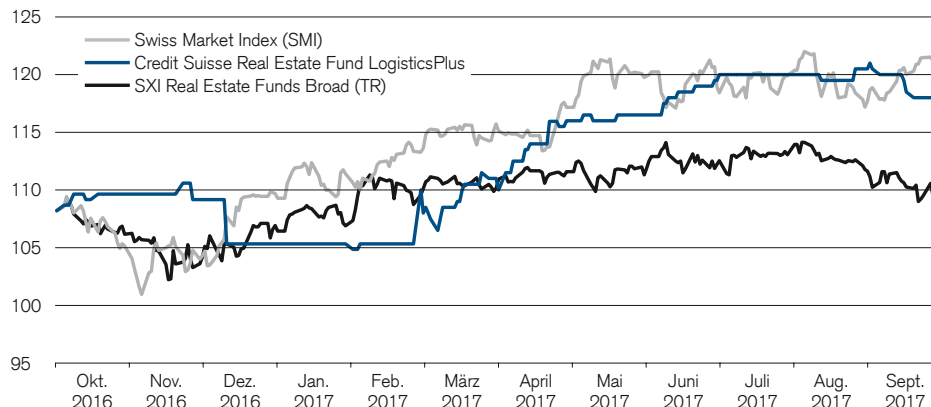
Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer auf übrigen Erträgen durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen 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	2016/17	2015/16
Coupon Nr.	4	3
Brutto	CHF 3.90	CHF 3.80
Abzüglich 0% eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Total Ausschüttung</b>	<b>CHF 3.90</b>	<b>CHF 3.80</b>

**Emission**

Im März 2017 führte der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht für die bisherigen Anleger im Verhältnis 2:1 durch. Das heisst, zwei bisherige Anteile berechtigten zum Bezug eines neuen Anteils. Die Neugelder von CHF 103,00 Mio. (brutto) konnten vorteilhaft platziert werden. Die neuen Mittel wurden im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.

**Kursentwicklung in CHF (1.10.2016–30.9.2017)**

Die Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus werden seit der Liberierung per 24. September 2014 ausserbörslich gehandelt. Der Handel wird durch die Depotbank sichergestellt. Der Schlusskurs (Geldkurs) lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 119.50. Die Performance beträgt 12,19% und liegt 8,55 Prozentpunkte über dem Benchmark. Als Benchmark des Fonds dient der SXI Real Estate Funds Broad (TR), der im selben Zeitraum eine Performance von 3,64% ausgewiesen hat. Das Agio, das sich aus der Differenz zwischen Schlusskurs und Inventarwert ergibt, hat sich innerhalb der Berichtsperiode von 9,33% auf 14,93% erhöht.

**Rücknahmen**

Während des Rechnungsjahres 2016/17 wurden keine Anteile gekündigt.

**Anteile im Umlauf**

<b>Stand am 1. Oktober 2016</b>	<b>2 000 000 Anteile</b>
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	1 000 000 Anteile
<b>Stand am 30. September 2017</b>	<b>3 000 000 Anteile</b>

**Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung****Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung**

Abschluss per 30.9.	Anteile im Umlauf	Inventarwert ex Coupon	Ausschüttung aus ord. Ertrag CHF	Kapitalgewinn CHF	Gesamtausschüttung CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in Mio. CHF
2015*	2 000 000	99.18	3.40	0.00	3.40	205,2
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

\* 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 2017

	30.9.2017	30.9.2016
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	62 224	51 180
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	320 965 000	261 223 000
Total Grundstücke	320 965 000	261 223 000
Sonstige Vermögenswerte	4 456 630	1 431 950
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>325 483 854</b>	<b>262 706 130</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	6 100 000	34 350 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	6 190 050	20 500 648
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	12 290 050	54 850 648
Total Verbindlichkeiten	12 290 050	54 850 648
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>313 193 804</b>	<b>207 855 482</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	1 267 000	1 138 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>311 926 804</b>	<b>206 717 482</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	3 000 000	2 000 000
Nettoinventarwert pro Anteil	103.98	103.36
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 4)	3.90	3.80
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	100.08	99.56
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	206 717 482	205 169 197
Ausschüttungen	–7 600 000	–6 800 000
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	99 740 000	0
Gesamterfolg	12 779 322	6 568 285
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	290 000	1 780 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	311 926 804	206 717 482

### Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.9.2017	311 926 804	103.98
30.9.2016	206 717 482	103.36
30.9.2015	205 169 197	102.58



## Erfolgsrechnung 2016/17 (abgeschlossen per 30. September 2017)

	1.10.2016 bis 30.9.2017	1.10.2016 bis 30.9.2017	1.10.2015 bis 30.9.2016	1.10.2015 bis 30.9.2016
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Erträge</b>				
Negativzinsen		-948		0
Mietzinseinnahmen		15 997 821		14 316 590
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen		6 284		0
Sonstige Erträge		145 173		0
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		1 730 000		0
<b>Total Erträge</b>		<b>17 878 330</b>		<b>14 316 590</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	120 835		42 074	
Sonstige Passivzinsen	8 500		1 205	
Baurechtszinsen	138 931		470	
Unterhalt und Reparaturen	1 201 268		1 418 152	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	321 832		187 337	
– Verwaltungsaufwand	38 314		7 371	
Steuern und Abgaben				
– Gewinn- und Kapitalsteuern	1 910 405		1 276 882	
Schätzungs- und Prüfaufwand	79 295		49 330	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	924 000		2 280 000	
– Entnahme	-634 000		-500 000	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	1 313 531		1 133 388	
– die Depotbank	62 015		61 551	
– die Immobilienverwaltungen	449 213		365 841	
Kosten für Rechenschaftsbericht	31 781		27 858	
Aufsichtsabgaben	0		1 520	
Sonstige Aufwendungen	8 088		17 326	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rück- nahme von Anteilen	0		0	
<b>Total Aufwand</b>	<b>5 974 008</b>	<b>5 974 008</b>	<b>6 370 305</b>	<b>6 370 305</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>11 904 322</b>		<b>7 946 285</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>11 904 322</b>		<b>7 946 285</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		1 004 000		-240 000
Veränderung der Liquidationssteuern		-129 000		-1 138 000
<b>Gesamterfolg</b>		<b>12 779 322</b>		<b>6 568 285</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		11 904 322		7 946 285
Vortrag des Vorjahres		603 482		257 197
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>12 507 804</b>		<b>8 203 482</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		11 700 000		7 600 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>807 804</b>		<b>603 482</b>

## Anhang per 30. September 2017

		30.9.2017	30.9.2016
Höhe des Abschreibungskontos	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	2,6 Mio.	2,3 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	317,6 Mio.	290,3 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

### Kennzahlen

	30.9.2017	30.9.2016
Mietausfallrate	2,35%	0,83%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	1,90%	13,15%
Ausschüttungsrendite	3,26%	3,36%
Ausschüttungsquote	95,95%	78,14%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	83,25%	84,72%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,64%	0,70%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	0,65%	0,72%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,17%	3,20%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,70%	2,81%
Agio	14,93%	9,33%
Performance	12,19%	3,45%
Anlagerendite	4,41%	4,19%

### Angaben über Derivate

Keine

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

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

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

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

**Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind**

	30.9.2017		30.9.2016	
	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%	0,00%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2,81%	5,00%	2,56%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	1,50%	3,00%	0,00%	3,00%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	3,00%	0,00%	3,00%
<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	0,03%	0,05%	0,03%	0,05%
– Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,00%	0,50%	0,00%	0,50%

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

		30.9.2017	30.9.2016
Grundstückskäufe	CHF	0,0 Mio.	30,5 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	0,1 Mio.	8,4 Mio.

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

		30.9.2017	30.9.2016
1 bis 5 Jahre	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.

**Anlagen**

		30.9.2017	30.9.2016
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	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			
<i>Details siehe dazu Inventar der Liegenschaften ab Seite 20</i>	CHF	321,0 Mio.	261,2 Mio.
<i>Details siehe dazu Geschäfte zwischen Fonds ab Seite 17</i>	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
<b>Total Anlagen</b>	<b>CHF</b>	<b>321,0 Mio.</b>	<b>261,2 Mio.</b>

**Generelle Bemerkung:**

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

## Hypotheken

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	08.09.2017	10.10.2017	4 000 000	0,500%
Festvorschuss	29.09.2017	10.10.2017	2 100 000	1,050%
<b>Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse</b>			<b>6 100 000</b>	

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	30.09.2016	05.10.2016	4 350 000	1,500%
Festvorschuss	05.10.2016	10.10.2016	4 100 000	1,500%
Festvorschuss	10.10.2016	14.10.2016	3 850 000	1,500%
Festvorschuss	14.10.2016	20.10.2016	3 850 000	1,500%
Festvorschuss	20.10.2016	25.10.2016	5 850 000	1,500%
Festvorschuss	25.10.2016	31.10.2016	7 200 000	1,500%
Festvorschuss	31.10.2016	03.11.2016	7 250 000	1,500%
Festvorschuss	03.11.2016	09.11.2016	6 100 000	1,500%
Festvorschuss	09.11.2016	30.11.2016	6 100 000	1,500%
Festvorschuss	30.11.2016	09.12.2016	1 100 000	1,500%
Festvorschuss	09.12.2016	13.12.2016	1 000 000	1,500%
Festvorschuss	13.12.2016	20.12.2016	2 700 000	1,500%
Festvorschuss	30.09.2016	30.12.2016	30 000 000	0,300%
Festvorschuss	30.11.2016	30.12.2016	5 000 000	0,300%
Festvorschuss	13.12.2016	30.12.2016	10 000 000	0,300%
Festvorschuss	20.12.2016	30.12.2016	4 145 000	1,500%
Festvorschuss	30.12.2016	10.01.2017	4 250 000	1,500%
Festvorschuss	10.01.2017	20.01.2017	4 230 000	1,500%
Festvorschuss	20.01.2017	31.01.2017	13 300 000	1,500%
Festvorschuss	31.01.2017	10.02.2017	8 300 000	1,500%
Festvorschuss	10.02.2017	20.02.2017	6 400 000	1,500%
Festvorschuss	20.02.2017	28.02.2017	6 500 000	1,500%
Festvorschuss	24.02.2017	28.02.2017	100 000	1,500%
Festvorschuss	28.02.2017	10.03.2017	6 600 000	1,500%
Festvorschuss	30.12.2016	17.03.2017	45 000 000	0,300%
Festvorschuss	31.01.2017	17.03.2017	5 000 000	0,300%
Festvorschuss	10.03.2017	17.03.2017	6 600 000	1,500%
Festvorschuss	19.04.2017	21.04.2017	10 600 000	1,400%
Festvorschuss	21.04.2017	28.04.2017	10 600 000	1,100%
Festvorschuss	28.04.2017	10.05.2017	10 600 000	1,100%
Festvorschuss	10.05.2017	19.05.2017	2 900 000	1,100%
Festvorschuss	19.05.2017	31.05.2017	2 400 000	1,100%
Festvorschuss	10.05.2017	09.06.2017	7 500 000	0,300%
Festvorschuss	31.05.2017	09.06.2017	2 400 000	1,100%
Festvorschuss	09.06.2017	20.06.2017	1 400 000	1,100%
Festvorschuss	20.06.2017	30.06.2017	1 500 000	1,050%
Festvorschuss	09.06.2017	10.07.2017	8 500 000	0,500%
Festvorschuss	30.06.2017	10.07.2017	1 500 000	1,050%
Festvorschuss	10.07.2017	20.07.2017	1 300 000	1,050%
Festvorschuss	10.07.2017	10.08.2017	8 500 000	0,500%
Festvorschuss	10.08.2017	18.08.2017	100 000	1,050%
Festvorschuss	10.08.2017	08.09.2017	6 000 000	0,500%
Festvorschuss	08.09.2017	20.09.2017	1 800 000	1,050%
Festvorschuss	20.09.2017	29.09.2017	2 100 000	1,050%

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

## Kredite

Während des Geschäftsjahres 2016/17 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus keine Kredite von anderen Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG erhalten.

### Laufende Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

### Abgelaufene Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

## Geschäfte zwischen Fonds

Während des Geschäftsjahres 2016/17 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus folgende sonstige Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3a KKV) bei den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss und Credit Suisse Real Estate Fund Siat getätigt.

### Laufende sonstige Anlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

### Abgelaufene sonstige Anlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	17.03.2017	31.03.2017	44 300 000	0,300%
Kredit	31.03.2017	10.04.2017	10 600 000	0,300%
Kredit	13.04.2017	19.04.2017	4 300 000	0,300%
Kredit	13.04.2017	19.04.2017	4 400 000	0,300%
Kredit	20.07.2017	10.08.2017	1 000 000	0,300%

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

## Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2016/17

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
Bern, Bolligenstrasse 93	Kommerziell genutzte Liegenschaft im Baurecht	4314, 4315	17 722
Lenzburg, Sägestrasse 50, 52	Kommerziell genutzte Liegenschaften	904	19 804

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

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
DHL Logistics (Schweiz) AG	Derendingen	26,75%
Orion AG	Böckten, Oberentfelden, Root, Stabio, Uetendorf	17,06%
Coop Genossenschaft, Basel vertreten durch Coop Immobilien AG	Rapperswil	15,67%
Sihl AG	Bern	7,51%
Office Depot GmbH	Lenzburg	7,41%
Fiege Logistik (Schweiz) AG	Bülach	7,18%
Spirella AG	Bülach	6,04%

## Geschäfte mit Nahestehenden

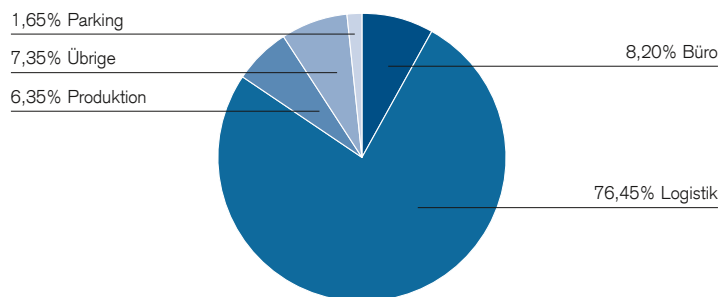
Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

## Liegenschafts- / Immobilienstruktur per 30. September 2017

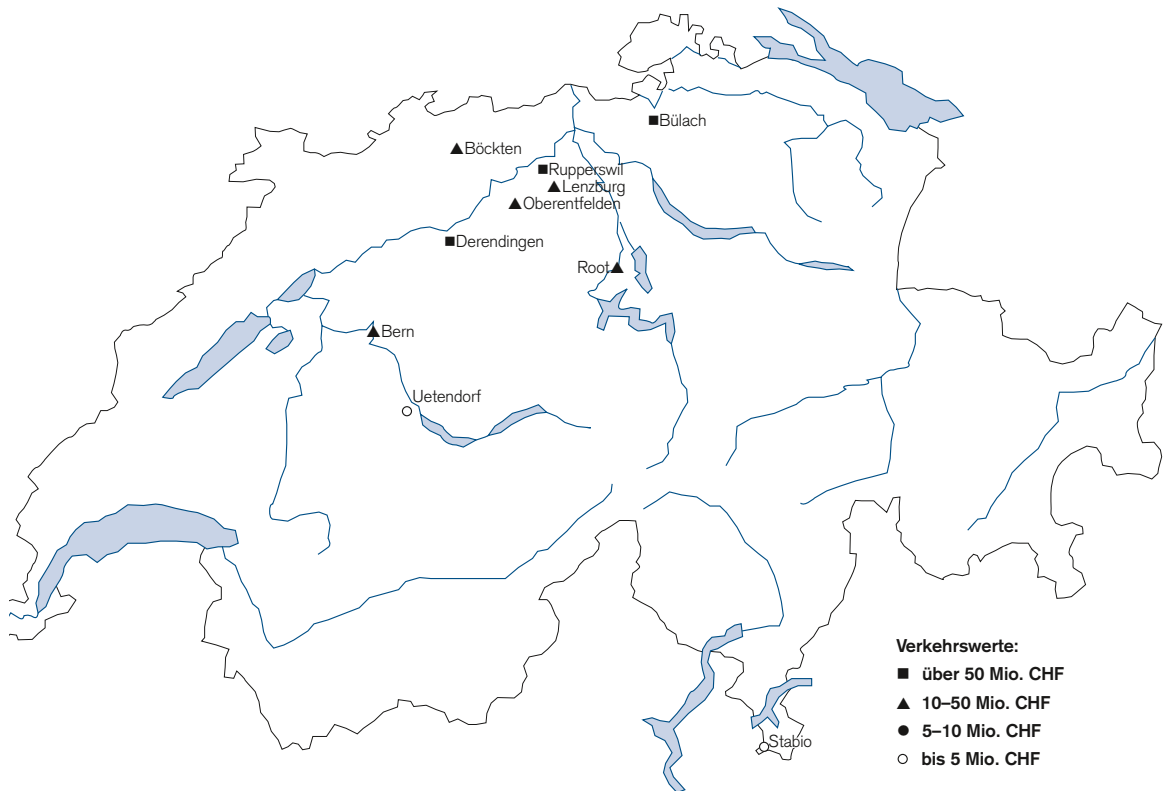
Liegenschaftsstruktur	Gestehungskosten	Verkehrswerte	Versicherungswerte
	CHF	CHF	CHF
Wohnbauten	–	–	–
Kommerziell genutzte Liegenschaften	319 629 000	320 965 000	317 634 396
Gemischte Bauten	–	–	–
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	–	–	–
<b>Total</b>	<b>319 629 000</b>	<b>320 965 000</b>	<b>317 634 396</b>

	Gestehungskosten	Verkehrswerte
Wohnbauten	0,00%	0,00%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	100,00%	100,00%
Gemischte Bauten	0,00%	0,00%
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomiettertrag (September x12)



## Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften



## Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

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

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Miet-objekte	Total Miet-fläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücks-fläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum
<b>Wohnbauten</b>						
<b>Total I</b>	-	-	-	-		
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
<b>Bern</b> , Bolligenstrasse 93	1	65	7 708	17 722	2002 / 2008	19.04.2017
<b>Böckten</b> , Rohrmattstrasse 1	1	95	8 988	9 791	1988	14.10.2014
<b>Bülach</b> , Schützenmattstrasse 65, 66, 69, 70, 71, 77, 93, 133, 137	6	348	90 321	72 296	1963/1966/ 1980/1993	01.10.2014
<b>Derendingen</b> , Luterbachstrasse 1	2	276	60 694	100 411	1992 / 2017	01.10.2014
<b>Lenzburg</b> , Sägestrasse 50, 52	1	131	10 969	19 804	2002/2004	31.03.2017
<b>Oberentfelden</b> , Industriestrasse 40	1	104	7 661	13 936	1995 / 2002	14.10.2014
<b>Root</b> , Oberfeld 7	1	51	8 514	5 164	1991 / 2006	14.10.2014
<b>Rapperswil</b> , Industriestrasse 16, 18	1	90	40 967	16 996	1972	29.09.2015
<b>Stabio</b> , Via Lische 11, 13	1	64	4 661	8 015	1977	14.10.2014
<b>Uetendorf</b> , Zelgstrasse 79	1	39	3 059	4 071	1987	14.10.2014
<b>Total II</b>	<b>16</b>	<b>1 263</b>	<b>243 542</b>	<b>268 206</b>		
<i>davon im Baurecht</i>						
<b>Gemischte Bauten</b>						
<b>Total III</b>	-	-	-	-		
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>						
<b>Total IV</b>	-	-	-	-		
<b>Baurechtsgrundstücke</b>						
<b>Total V</b>	-	-	-	-		
<b>Gesamttotal</b>	<b>16</b>	<b>1 263</b>	<b>243 542</b>	<b>268 206</b>		
<i>davon im Baurecht</i>						

<sup>1)</sup> Nicht annualisiert



Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Miettrag <sup>1)</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1)</sup>		Bruttoerträge (Nettomiettrag) <sup>1)</sup>	Zimmer					
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	20 805 000	21 000 000	535 495	-	-	535 495	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	18 087 000	18 450 000	1 140 308	-	-	1 140 308	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	79 187 000	79 440 000	5 400 713	318 803	5,90	5 081 910	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	84 889 000	85 500 000	3 007 218	-	-	3 007 218	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	29 675 000	29 280 000	878 110	66 736	7,60	811 374	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	13 429 000	13 210 000	785 508	-	-	785 508	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	14 133 000	14 030 000	861 548	-	-	861 548	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	52 143 000	53 000 000	3 145 828	-	-	3 145 828	-	2	-	-	2	-
Alleineigentum	3 423 000	3 450 000	341 124	-	-	341 124	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	3 858 000	3 605 000	287 508	-	-	287 508	-	-	-	-	-	-
	<b>319 629 000</b>	<b>320 965 000</b>	<b>16 383 360</b>	<b>385 539</b>	<b>2,35</b>	<b>15 997 821</b>	-	<b>2</b>	-	-	<b>2</b>	-
	<b>38 092 000</b>	<b>37 815 000</b>	<b>1 608 511</b>	-	-	<b>1 608 511</b>						
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>319 629 000</b>	<b>320 965 000</b>	<b>16 383 360</b>	<b>385 539</b>	<b>2,35</b>	<b>15 997 821</b>	-	<b>2</b>	-	-	<b>2</b>	-
	<b>38 092 000</b>	<b>37 815 000</b>	<b>1 608 511</b>	-	-	<b>1 608 511</b>						

Wohnungen													Gewerbe			
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Restaurants		Logistik / Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%		Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	62	-	-	1	1 126	-	-	2	6 582	-	-	3	7 708	100,00
-	-	-	73	-	-	8	2 411	-	-	3	797	11	5 780	22	8 988	100,00
-	-	-	261	1	135	21	2 592	-	-	58	85 666	7	1 928	87	90 321	100,00
-	-	-	252	-	-	6	1 723	-	-	11	58 033	7	938	24	60 694	100,00
-	-	-	118	-	-	7	1 763	-	-	4	8 949	2	257	13	10 969	100,00
-	-	-	80	-	-	9	1 561	-	-	5	1 974	10	4 126	24	7 661	100,00
-	-	-	27	-	-	8	1 246	-	-	4	2 919	12	4 349	24	8 514	100,00
4	340	0,83	79	-	-	1	1 057	-	-	6	39 570	-	-	7	40 627	99,17
-	-	-	50	-	-	6	967	-	-	1	1 655	7	2 039	14	4 661	100,00
-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	2	1 122	6	1 468	12	3 059	100,00
<b>4</b>	<b>340</b>	<b>0,14</b>	<b>1 029</b>	<b>1</b>	<b>135</b>	<b>71</b>	<b>14 915</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96</b>	<b>207 267</b>	<b>62</b>	<b>20 885</b>	<b>230</b>	<b>243 202</b>	<b>99,86</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4</b>	<b>340</b>	<b>0,14</b>	<b>1 029</b>	<b>1</b>	<b>135</b>	<b>71</b>	<b>14 915</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96</b>	<b>207 267</b>	<b>62</b>	<b>20 885</b>	<b>230</b>	<b>243 202</b>	<b>99,86</b>

---

---

## Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2017

- 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**
- a) Vergütungen an die Fondsleitung
- Für die Leitung des Anlagefonds stellt die Fondsleitung zulasten des Anlagefonds eine Vergütung von 0,5% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres in Rechnung.
  - Zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der Anteile verursachte, erhob die Fondsleitung auf dem Nettoinventarwert der neu emittierten Anteile eine Ausgabekommission von 1,5%.
  - Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten.
  - Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Entschädigung von 2,0% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt war.
  - Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode 2,8% der Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen).
- b) Vergütungen an die Depotbank
- Für die Verwahrung der Effekten und die Besorgung des Zahlungsverkehrs stellte die Depotbank zulasten des Anlagefonds keine Entschädigung in Rechnung.
  - Für die Überwachung der Fondsleitung belastete die Depotbank dem Anlagefonds eine Vergütung von 0,03% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres.
  - Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastete die Depotbank dem Anlagefonds keine Vergütung.
- Erläuterung 3:  
Bewertungs-  
methode**
- Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte per 30. September 2017 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest Partner AG neu ermittelt.
- Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.
- Erläuterung 4:  
Offenlegung von  
Leerständen**
- Die Handhabung von Leerstandskosten wurde per 1. Oktober 2015 geändert. Bei Totalsanierungen werden neu weder Mieten noch Leerstände in der Erfolgsrechnung verbucht noch werden Leerstandskosten aktiviert. Die Liegenschaft wird in die Liegenschaften in Bau umklassiert und ab vollständiger Entleerung bis Bezugsbereitschaft keine Miete und kein Leerstand sollgestellt. Ab Bezugsbereitschaft wird die Liegenschaft in die Bestandesliegenschaften umklassiert und Mieten und Leerstände sollgestellt. Bei Teilsanierungen bleibt die Liegenschaft als Bestandesliegenschaft bilanziert und die Mieten und Leerstände werden in der Erfolgsrechnung sollgestellt.

**Erläuterung 5:  
Änderungen des  
Fondsvertrages per  
20. November 2016**

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 14. November 2016 bewilligt. Die Änderungen sind per 20. November 2016 in Kraft getreten. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 17. Oktober 2016 lautete wie folgt:

Mitteilung an die Anleger des

**Credit Suisse 1a Immo PK**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

**Credit Suisse Real Estate Fund Global**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Credit Suisse Real Estate Fund Green Property**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Credit Suisse Real Estate Fund International**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

**Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

**Credit Suisse Real Estate Fund Siat**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

betreffend Änderung des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag bzw. des Fondsvertrages mit Anhang.

**Übernahme der Depotbankfunktion durch Credit Suisse (Schweiz) AG**

Die Credit Suisse passt die Struktur ihrer Gruppe an, um die Umsetzung ihrer strategischen Ziele zu unterstützen, ihre Widerstandsfähigkeit weiter zu erhöhen und den veränderten regulatorischen Anforderungen im Rahmen der Too-Big-To-Fail-Gesetzgebung zu entsprechen. In der Schweiz wurde dazu die Credit Suisse (Schweiz) AG als Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG gegründet. Die Credit Suisse (Schweiz) AG hat ihren Sitz in Zürich und wird vorbehältlich der Erteilung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA über eine Bewilligung als Schweizer Bank, Effektenhändler und Depotbank verfügen und unter der Aufsicht der FINMA stehen. Die Credit Suisse AG wird den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts mittels Vermögensübertragung (via Universalakzession) gemäss dem Schweizerischen Fusionsgesetz auf die Credit Suisse (Schweiz) AG übertragen. Vorbehältlich der Genehmigung der FINMA übernimmt die Credit Suisse (Schweiz) AG per Datum der Handelsregistereintragung der Vermögensübertragung für die oben aufgeführten Anlagefonds die Funktion der Depotbank und Zahlstelle von der Credit Suisse AG. Die Übertragung erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2016.

Die Übernahme der Depotbankfunktion durch die Credit Suisse (Schweiz) AG wird für die oben aufgeführten Anlagefonds im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag bzw. im Fondsvertrag mit Anhang mittels einer entsprechenden Änderung umgesetzt.

Wo erforderlich werden zudem für die oben aufgeführten Anlagefonds bei den Bestimmungen über die Anteile und Anteilsklassen im Fondsvertrag die Hinweise auf die Credit Suisse AG an die im Rahmen der Vermögensübertragung umgestaltete Konzernstruktur angepasst.

In diesem Zusammenhang erfolgen insbesondere die folgenden Änderungen der Prospekte mit integriertem Fondsvertrag resp. Fondsverträge mit Anhang:

– Depotbank wird neu die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. (§ 1 Ziff. 3 der Fondsverträge)

– In Übereinstimmung mit § 17 Ziff. 2 der Fondsverträge stellt die Fondsleitung jeweils über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Die Einzelheiten werden jeweils im Prospekt resp. im Anhang geregelt. In diesem Zusammenhang erfolgt jeweils im Prospekt resp. im Anhang die folgende Änderung: Für die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus und Credit Suisse Real Estate Fund Siat stellt die Fondsleitung einen regelmässigen börslichen Handel über die Credit Suisse (Schweiz) AG sicher. Für die Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus stellt die Fondsleitung einen regelmässigen ausserbörslichen Handel über die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, sicher.

– Für die Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus werden die Anteile ausschliesslich buchmässig geführt und sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz, einzubuchen und zu verwahren. (§ 6 Ziff. 2 der Fondsverträge)

Ausserdem werden noch die folgenden Änderungen vorgenommen:

– Für die beiden Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss und Credit Suisse Real Estate Fund Siat erfolgen Pflichtpublikationen sowie die Publikation der Kurse künftig zusätzlich auf der elektronischen Plattform Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Aufgrund dieser Änderung wird für diese beiden Immobilienfonds im Fürstentum Liechtenstein künftig auf Pflichtpublikationen und Preispublikationen im Liechtensteiner Vaterland verzichtet.

Bei den vorliegenden Änderungen der jeweiligen Fondsverträge handelt es sich um Änderungen, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder ausschliesslich formeller Natur sind, weshalb gegen diese kein Einwendungsrecht besteht.

Die Anleger können unter Beachtung der Bestimmungen des jeweiligen Fondsvertrages die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen.

Für die Anleger erfolgt die Übertragung der Funktion der Depotbank und Zahlstelle auf die Credit Suisse (Schweiz) AG kostenlos.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte resp. für den Credit Suisse 1a Immo PK die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung oder der jeweils aktuellen Depotbank bezogen werden. In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a–g KKV erstreckt.

Zürich, 17. Oktober 2016

Die Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich  
Die bisherige Depotbank: Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich  
Die künftige Depotbank: Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich

**Erläuterung 6:  
Änderungen des  
Fondsvertrages per  
27. März 2017**

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 22. Februar 2017 bewilligt. Die Änderungen sind per 27. März 2017 in Kraft getreten. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 28. Februar 2017 lautete wie folgt:

Mitteilung an die Anleger des

**Credit Suisse 1a Immo PK**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

**Credit Suisse Real Estate Fund Global**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Credit Suisse Real Estate Fund Green Property**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Credit Suisse Real Estate Fund International**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

**Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

**Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

**Credit Suisse Real Estate Fund Siat**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

betreffend Änderung des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag resp. des Fondsvertrages mit Anhang

**Übernahme der Vermögensverwaltungsfunktion durch die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG**

Die Credit Suisse Gruppe hat im November 2016 ihre Rechtsstruktur mit der Gründung der Credit Suisse (Schweiz) AG als neue Schweizer Universalbank angepasst. Nun wird in einem zweiten Schritt die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG als neue Schweizer Vermögensverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet. Diese wird von der Credit Suisse AG sowie der Credit Suisse (Schweiz) AG gemeinsam betrieben, und wird vorbehaltlich der Erteilung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) über eine Bewilligung als Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen gemäss dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) verfügen und der Aufsicht der FINMA unterstehen.

Die Credit Suisse AG wird einen Teil des Vermögensverwaltungsgeschäftes mittels Vermögensübertragung (via Universalsukzession) gemäss dem Schweizerischen Fusionsgesetz auf die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG übertragen. Im Zuge der Vermögensübertragung übernimmt die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG für die obgenannten Anlagefonds die Funktion des Vermögensverwalters per Datum der Handelsregistereintragung der Vermögensübertragung, voraussichtlich am Ende des ersten Quartals 2017.

Die Übernahme der Vermögensverwaltungsfunktion durch die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG wird für die oben aufgeführten Anlagefonds im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag resp. Fondsvertrag mit Anhang mittels einer entsprechenden Änderung umgesetzt.

Wo erforderlich werden zudem für die oben aufgeführten Anlagefonds bei den Bestimmungen über die Anteile und Anteilklassen im Fondsvertrag die Hinweise auf die Credit Suisse AG an die im Rahmen der Vermögensübertragung umgestaltete Konzernstruktur angepasst resp. ergänzt.

Im Zusammenhang mit der Übernahme der Vermögensverwaltungsfunktion durch die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG erfolgen insbesondere die folgenden Änderungen der Fondsverträge:

- Vermögensverwalter wird neu die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich. (§ 1 Ziff. 4 der Fondsverträge)
- Credit Suisse Real Estate Fund Global und Credit Suisse Real Estate Fund International: Die Ausführung von Derivatgeschäften ist neu an die Credit Suisse (Schweiz) AG delegiert, welche über ihre Handelsplattform zu «best execution» verpflichtet ist. Der Prospekt wird entsprechend angepasst.

Bei den vorliegenden Änderungen der jeweiligen Fondsverträge handelt es sich um Änderungen, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder ausschliesslich formeller Natur sind, weshalb gegen diese kein Einwendungsrecht besteht.

Die Anleger können unter Beachtung der Bestimmungen des jeweiligen Fondsvertrages die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen.

Für die Anleger erfolgt die Übertragung der Funktion der Vermögensverwaltung auf die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG kostenlos.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, die vereinfachten Prospekte sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte resp. für den Credit Suisse 1a Immo PK der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden. In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a–g KKV erstreckt.

Zürich, 28. Februar 2017

Die Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich

Die Depotbank: Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

## Bewertungsbericht

- 1 Auftrag** Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG, in Kraft seit 1.1.2017) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten 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 2017.
- Das Portfolio umfasst per Stichtag zehn Bestandesliegenschaften. Seit 1. Oktober 2016 wurden zwei Liegenschaften (Bern, Bolligenstrasse 93 und Lenzburg, Sägestrasse 50, 52) zugekauft. Bei den zugekauften Liegenschaften handelt es sich um Bestandesliegenschaften. Im gleichen Zeitraum wurden keine Verkäufe getätigt. Per 30. September 2017 befinden sich keine Liegenschaften im Bau. Das Portfolio umfasst damit gesamthaft zehn 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 AG 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.
- 2 Bewertungsstandards** Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, werden als «Projekte» bewertet.
- 3 Bewertungsmethode** 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 wären. 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. 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.
- 4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit** Alle akkreditierten Bewertungsexperten und Wüest Partner AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

**5 Ergebnis**

Per 30. September 2017 wird der Marktwert aller Liegenschaften durch die Experten auf CHF 320 965 000 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 2017 wird mit 4,62% (netto, real) ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 4,20% bis 5,20% reicht.

Wüest Partner AG  
Zürich, 6. Oktober 2017

Gino Fiorentin  
Partner

Andreas Ammann  
Partner



## 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 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG)<sup>1</sup> für das am 30. September 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

##### *Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung*

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag 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 ist. 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag.

#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Astrid Keller  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

Adrian Walder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. Januar 2018

Die deutsche Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher bezieht sich auch der Bericht der Prüfgesellschaft nur auf die deutsche Version.

<sup>1</sup> Makroökonomische Rahmenbedingungen, Angaben zum Markt für Logistik-Immobilien, zum Geschäftsflächenmarkt, zum Baumarkt, zur Nachhaltigkeit inklusive Energie- und CO<sub>2</sub>-Tabellen, zur Kursentwicklung, zur geografischen Verteilung der Fondsliegenschaften und die regionale Aufteilung nach Verkehrswerten sowie die nicht gesetzlich vorgeschriebenen weiteren Angaben im Inventar der Liegenschaften sind nicht Teil der weiteren Angaben und unterliegen Prüfungshandlungen im Sinne von PS 720.



**Credit Suisse Funds AG**

Uetlibergstrasse 231 / SYSU 13  
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08  
Fax 044 337 20 82

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

Ungeprüfter Halbjahresbericht  
**Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art  
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

31. März 2018



## Inhalt

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

## Wichtiges in Kürze

<b>Eckdaten</b>		<b>31.3.2018</b>	<b>30.9.2017</b>	<b>30.9.2016<sup>1)</sup></b>
Valorennummer 24 563 395				
Ausgabe Fondsanteile		–	1 000 000	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		3 000 000	3 000 000	2 000 000
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	102.10	103.98	103.36
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	104.00	106.00	105.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	98.00	100.00	99.00
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	121.00	119.50	113.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	121.50	121.00	118.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	118.50	106.50	111.50
Marktkapitalisierung	CHF	363,0 Mio.	358,5 Mio.	226,0 Mio.
Agio		18,51%	14,93%	9,33%
<b>Vermögensrechnung</b>		<b>31.3.2018</b>	<b>30.9.2017</b>	<b>30.9.2016<sup>1)</sup></b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	321,0 Mio.	321,0 Mio.	261,2 Mio.
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	319,6 Mio.	319,6 Mio.	260,9 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	323,4 Mio.	325,5 Mio.	262,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: <sup>2)</sup>				
– in % der Anlagekosten		2,82%	1,91%	13,17%
– in % der Verkehrswerte		2,80%	1,90%	13,15%
Fremdkapitalquote		5,30%	4,17%	21,31%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0,20%	0,69%	0,45%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	0,03	0,03	0,22
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	306,3 Mio.	311,9 Mio.	206,7 Mio.
<b>Rendite- und Performanceangaben</b>		<b>31.3.2018</b>	<b>30.9.2017</b>	<b>30.9.2016<sup>1)</sup></b>
Ausschüttung	CHF	n/a	3,90	3,80
Ausschüttungsrendite		n/a	3,26%	3,36%
Ausschüttungsquote		n/a	95,95%	78,14%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,95% <sup>3)</sup>	4,17%	3,20%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,88% <sup>3)</sup>	3,70%	2,81%
Anlagerendite		1,99% <sup>3)</sup>	4,41%	4,19%
Performance		4,55% <sup>3)</sup>	12,19%	3,45%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		81,29%	83,25%	84,72%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,66%	0,64%	0,70%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,60%	0,65%	0,72%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		29,84	27,94	34,41
Kurs-/Cashflowverhältnis		29,88	29,50	23,24
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>31.3.2018</b>	<b>31.3.2017</b>	<b>31.3.2016<sup>1)</sup></b>
Nettoertrag	CHF	6,1 Mio.	5,7 Mio.	4,2 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	–0,1 Mio.	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	9,6 Mio.	7,0 Mio.	7,2 Mio.
Mietausfallrate		2,24%	0,88%	1,10%
Unterhaltsaufwand	CHF	1,1 Mio.	0,9 Mio.	1,2 Mio.

<sup>1)</sup> Kennzahlen wurden an die neue SFAMA-Richtlinie für Immobilienfonds (Stand 13.9.2016) angepasst.

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

<sup>3)</sup> Berechnung für sechs Monate (1.10.2017–31.3.2018)

## Verwaltung und Organe

### Verwaltung und Organe

#### Fondsleitung

Credit Suisse Funds AG, Zürich

#### Verwaltungsrat

- Dr. Thomas Schmuckli, Präsident
- Luca Diener, Vizepräsident
- Ruth Bültmann, Mitglied
- Gebhard Giselbrecht, Mitglied, Managing Director,  
Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich
- Petra Reinhard Keller, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
- Jürg Roth, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
- Christian Schärer, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
- Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied

#### Geschäftsleitung

- Thomas Schärer, CEO
- Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions
- Gilbert Eyb, Mitglied, Legal
- Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management
- Tim Gutzmer, Mitglied, Fund Services
- Hans Christoph Nickl, Mitglied, COO
- Thomas Vonaesch, Mitglied, Real Estate Fund Management
- Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance

#### Depotbank

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

#### Prüfgesellschaft

KPMG AG, Zürich

## Informationen über Dritte

### Informationen über Dritte

#### **Akkreditierte Schätzungsexperten**

- Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest Partner AG, Zürich
- Gino Fiorentin, dipl. Architekt HTL, 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 2018

	31.3.2018	30.9.2017
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	502 000	62 224
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	320 964 999	320 965 000
Total Grundstücke	320 964 999	320 965 000
Sonstige Vermögenswerte	1 970 723	4 456 630
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>323 437 722</b>	<b>325 483 854</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	9 000 000	6 100 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	6 861 539	6 190 050
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	15 861 539	12 290 050
Total Verbindlichkeiten	15 861 539	12 290 050
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>307 576 183</b>	<b>313 193 804</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	1 267 000	1 267 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>306 309 183</b>	<b>311 926 804</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	3 000 000	3 000 000
Nettoinventarwert pro Anteil	102.10	103.98
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 4)	0.00	3.90
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	102.10	100.08
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	311 926 804	206 717 482
Ausschüttungen	–11 700 000	–7 600 000
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	99 740 000
Gesamterfolg	6 082 379	12 779 322
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	290 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	306 309 183	311 926 804

<b>Angaben früherer Jahre</b>		
	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.3.2018	306 309 183	102.10
30.9.2017	311 926 804	103.98
30.9.2016	206 717 482	103.36



**Erfolgsrechnung 2017/18 (abgeschlossen per 31. März 2018)**

	1.10.2017 bis 31.3.2018	1.10.2017 bis 31.3.2018	1.10.2016 bis 31.3.2017	1.10.2016 bis 31.3.2017
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Erträge</b>				
Mietzinseinnahmen		9 640 244		7 032 196
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen		0		4 799
Sonstige Erträge		212 088		0
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		1 730 000
<b>Total Erträge</b>		<b>9 852 332</b>		<b>8 766 995</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	19 476		96 077	
Sonstige Passivzinsen	3 855		2 981	
Baurechtszinsen	155 897		235	
Unterhalt und Reparaturen	1 135 245		916 122	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	246 138		137 071	
– Verwaltungsaufwand	20 679		50 123	
Steuern und Abgaben				
– Gewinn- und Kapitalsteuern	982 911		897 210	
Schätzungs- und Prüfaufwand	32 045		44 343	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	813 710		656 765	
– die Depotbank	46 789		31 008	
– die Immobilienverwaltungen	245 045		189 957	
Kosten für Rechenschaftsbericht	13 976		18 516	
Aufsichtsabgaben	550		0	
Sonstige Aufwendungen	5 636		6 842	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
<b>Total Aufwand</b>	<b>3 721 952</b>	<b>3 721 952</b>	<b>3 047 250</b>	<b>3 047 250</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>6 130 380</b>		<b>5 719 745</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-57 001		0
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>6 073 379</b>		<b>5 719 745</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		9 000		1 431 000
Veränderung der Liquidationssteuern		0		-92 000
<b>Gesamterfolg</b>		<b>6 082 379</b>		<b>7 058 745</b>

## Anhang per 31. März 2018

		31.3.2018	30.9.2017
Höhe des Abschreibungskontos	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	2,6 Mio.	2,6 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	323,7 Mio.	317,6 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

### Kennzahlen

	31.3.2018	30.9.2017
Mietausfallrate	2,24%	2,35%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	2,80%	1,90%
Ausschüttungsrendite	n/a	3,26%
Ausschüttungsquote	n/a	95,95%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81,29%	83,25%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,66%	0,64%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	0,60%	0,65%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,95%	4,17%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,88%	3,70%
Agio	18,51%	14,93%
Performance	4,55%	12,19%
Anlagerendite	1,99%	4,41%

### Angaben über Derivate

Keine

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

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

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

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

**Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind**

	31.3.2018		30.9.2017	
	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	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2,54%	5,00%	2,81%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	3,00%	1,50%	3,00%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	3,00%	0,00%	3,00%
<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	0,03%	0,05%	0,03%	0,05%
– Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,00%	0,50%	0,00%	0,50%

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

		31.3.2018	30.9.2017
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	0,1 Mio.	0,1 Mio.

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

		31.3.2018	30.9.2017
1 bis 5 Jahre	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.

**Anlagen**

		31.3.2018	30.9.2017
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	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			
<i>Details siehe dazu Inventar der Liegenschaften ab Seite 12</i>	CHF	321,0 Mio.	321,0 Mio.
<i>Details siehe dazu Geschäfte zwischen Fonds ab Seite 10</i>	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
<b>Total Anlagen</b>	<b>CHF</b>	<b>321,0 Mio.</b>	<b>321,0 Mio.</b>

**Generelle Bemerkung:**

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

## Hypotheken

### Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.3.2018)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	20.03.2018	06.04.2018	4 000 000	0,200%
Festvorschuss	20.03.2018	17.04.2018	5 000 000	0,200%
<b>Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse</b>			<b>9 000 000</b>	

### Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.10.2017 bis 31.3.2018)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	08.09.2017	10.10.2017	4 000 000	0,500%
Festvorschuss	29.09.2017	10.10.2017	2 100 000	1,050%
Festvorschuss	10.10.2017	20.10.2017	3 000 000	1,050%
Festvorschuss	20.10.2017	31.10.2017	300 000	1,050%
Festvorschuss	10.10.2017	10.11.2017	3 000 000	0,500%
Festvorschuss	31.10.2017	10.11.2017	300 000	1,050%
Festvorschuss	10.11.2017	20.11.2017	400 000	1,050%
Festvorschuss	08.12.2017	13.12.2017	150 000	1,050%
Festvorschuss	13.12.2017	20.12.2017	850 000	1,050%
Festvorschuss	20.12.2017	29.12.2017	850 000	1,050%
Festvorschuss	13.12.2017	10.01.2018	11 000 000	0,500%
Festvorschuss	29.12.2017	10.01.2018	850 000	1,050%
Festvorschuss	10.01.2018	19.01.2018	860 000	1,050%
Festvorschuss	10.01.2018	19.01.2018	11 000 000	0,500%
Festvorschuss	19.01.2018	31.01.2018	2 100 000	1,050%
Festvorschuss	31.01.2018	09.02.2018	2 100 000	1,050%
Festvorschuss	19.01.2018	20.02.2018	7 500 000	0,500%
Festvorschuss	09.02.2018	20.02.2018	1 350 000	1,050%
Festvorschuss	20.02.2018	28.02.2018	1 000 000	1,050%
Festvorschuss	28.02.2018	09.03.2018	1 000 000	1,050%
Festvorschuss	20.02.2018	20.03.2018	7 500 000	0,500%
Festvorschuss	09.03.2018	20.03.2018	1 000 000	1,050%

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

## Kredite

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017/18 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus keine Kredite von anderen Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG erhalten.

### Laufende Kredite (per 31.3.2018)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

### Abgelaufene Kredite (1.10.2017 bis 31.3.2018)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

## Geschäfte zwischen Fonds

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017/18 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus keine sonstigen Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

### Laufende sonstige Anlagen (per 31.3.2018)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

### Abgelaufene sonstige Anlagen (1.10.2017 bis 31.3.2018)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

## Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2017/18 (Stand per 31. März 2018)

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

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
Derendingen, Luterbachstrasse 1	Kommerziell genutzte Liegenschaft	2632	610

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
DHL Logistics (Schweiz) AG	Derendingen	27,58%
Orior AG	Böckten, Oberentfelden, Root, Stabio, Uetendorf	17,59%
Coop Genossenschaft, Basel, vertreten durch Coop Immobilien AG	Rupperswil	16,19%
Office Depot GmbH	Lenzburg	7,64%
Fiege Logistik (Schweiz) AG	Bülach	7,40%
Spirella AG	Bülach	6,22%
Sihl AG	Bern	6,15%

## Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

## Anteile im Umlauf

<b>Stand am 1. Oktober 2017</b>	<b>3 000 000 Anteile</b>
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
<b>Stand am 31. März 2018</b>	<b>3 000 000 Anteile</b>

## Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

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

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Miet-objekte	Total Miet-fläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücks-fläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum
<b>Wohnbauten</b>						
<b>Total I</b>	-	-	-	-		
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
<b>Bern</b> , Bolligenstrasse 93	1	65	7 708	17 722	2002/2008	19.04.2017
<b>Böckten</b> , Rohrmattstrasse 1	1	95	8 988	9 791	1988	14.10.2014
<b>Bülach</b> , Schützenmattstrasse 65, 66, 69, 70, 71, 77, 93, 133, 137	6	349	90 321	72 296	1963/1966/ 1980/1993	01.10.2014
<b>Derendingen</b> , Luterbachstrasse 1	2	276	47 996	100 411	1992/2017	01.10.2014
<b>Lenzburg</b> , Sägestrasse 50, 52	1	131	10 969	19 804	2002/2004	31.03.2017
<b>Oberentfelden</b> , Industriestrasse 40	1	104	7 661	13 936	1995/2002	14.10.2014
<b>Root</b> , Oberfeld 7	1	51	8 514	5 164	1991/2006	14.10.2014
<b>Rapperswil</b> , Industriestrasse 16-18	1	90	40 967	16 996	1972/1998	29.09.2015
<b>Stabio</b> , Via Lische 7	1	64	4 661	8 015	1977	14.10.2014
<b>Uetendorf</b> , Zelgstrasse 79	1	39	3 059	4 071	1987	14.10.2014
<b>Total II</b>	<b>16</b>	<b>1 264</b>	<b>230 844</b>	<b>268 206</b>		
<b>Davon im Baurecht</b>						
<b>Gemischte Bauten</b>						
<b>Total III</b>	-	-	-	-		
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>						
<b>Total IV</b>	-	-	-	-		
<b>Baurechtsgrundstücke</b>						
<b>Total V</b>	-	-	-	-		
<b>Gesamttotal</b>	<b>16</b>	<b>1 264</b>	<b>230 844</b>	<b>268 206</b>		
<b>Davon im Baurecht</b>						

<sup>1)</sup> Nicht annualisiert

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertag <sup>1)</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1)</sup>		Bruttoerträge (Nettomietertag) <sup>1)</sup>	Zimmer					
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	20 805 000	21 000 000	598 690	-	-	598 690	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	18 087 000	18 450 000	571 650	-	-	571 650	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	79 187 000	79 440 000	2 413 077	159 931	6,63	2 253 146	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	84 888 999	85 499 999	2 684 436	-	-	2 684 436	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	29 671 000	29 280 000	878 208	61 347	6,99	816 861	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	13 429 000	13 210 000	393 786	-	-	393 786	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	14 133 000	14 030 000	431 898	-	-	431 898	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	52 138 000	53 000 000	1 574 633	-	-	1 574 633	-	2	-	-	2	-
Alleineigentum	3 423 000	3 450 000	171 006	-	-	171 006	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	3 858 000	3 605 000	144 138	-	-	144 138	-	-	-	-	-	-
	<b>319 619 999</b>	<b>320 964 999</b>	<b>9 861 522</b>	<b>221 278</b>	<b>2,24</b>	<b>9 640 244</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>38 092 000</b>	<b>37 815 000</b>	<b>1 136 614</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 136 614</b>						
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>319 619 999</b>	<b>320 964 999</b>	<b>9 861 522</b>	<b>221 278</b>	<b>2,24</b>	<b>9 640 244</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>38 092 000</b>	<b>37 815 000</b>	<b>1 136 614</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 136 614</b>						

Wohnungen													Gewerbe				
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Restaurants		Logistik / Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP			
Anz.	m²	%		Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	62	-	-	1	1 126	-	-	2	6 582	-	-	3	7 708	100,00	
-	-	-	73	-	-	8	2 411	-	-	3	797	11	5 780	22	8 988	100,00	
-	-	-	261	1	135	21	2 592	-	-	59	85 666	7	1 928	88	90 321	100,00	
-	-	-	252	-	-	6	1 723	-	-	11	43 557	7	2 716	24	47 996	100,00	
-	-	-	118	-	-	7	1 763	-	-	4	8 949	2	257	13	10 969	100,00	
-	-	-	80	-	-	9	1 561	-	-	5	1 974	10	4 126	24	7 661	100,00	
-	-	-	27	-	-	8	1 246	-	-	4	2 919	12	4 349	24	8 514	100,00	
4	340	0,83	79	-	-	1	1 057	-	-	6	39 570	-	-	7	40 627	99,17	
-	-	-	50	-	-	6	967	-	-	1	1 655	7	2 039	14	4 661	100,00	
-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	2	1 122	6	1 468	12	3 059	100,00	
<b>4</b>	<b>340</b>	<b>0,15</b>	<b>1 029</b>	<b>1</b>	<b>135</b>	<b>71</b>	<b>14 915</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97</b>	<b>192 791</b>	<b>62</b>	<b>22 663</b>	<b>231</b>	<b>230 504</b>	<b>99,85</b>	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>4</b>	<b>340</b>	<b>0,15</b>	<b>1 029</b>	<b>1</b>	<b>135</b>	<b>71</b>	<b>14 915</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97</b>	<b>192 791</b>	<b>62</b>	<b>22 663</b>	<b>231</b>	<b>230 504</b>	<b>99,85</b>	



---

---

## Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2018

- 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 8.
- Erläuterung 3:  
Offenlegung von  
Leerständen**      Die Handhabung von Leerstandskosten wurde per 1. Oktober 2017 geändert. Bei Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen mit einem Investitionsvolumen 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.





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

Tel. 044 332 58 08  
Fax 044 337 20 82

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

075508D 05.18 Erscheint in Deutsch und Französisch



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

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»  
für qualifizierte Anleger

### **Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag**

April 2018

Vertrieb Schweiz

## Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der jeweils 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 vereinfachten Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

### 1 Informationen über den Immobilienfonds

#### 1.1 Allgemeine Angaben zum 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) für qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV. 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 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 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.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

#### 1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

##### 1.2.1. 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.

##### 1.2.2. Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert vorwiegend in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus investiert vorwiegend 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 Logistiktutzungen 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 Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Miteigentum an Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

##### 1.2.3. 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.

ren. 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 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 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 von den 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.

#### 1.2.4. Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

#### 1.3 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 Kurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

#### 1.4 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 Anteilinhaber 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.

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

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) «GA Schweiz/USA» gemeldet.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuer-sachen (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.

## 2 Informationen über die Fondsleitung

### 2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

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

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit dem 30. Juni 1994 CHF 7 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt.

Die Credit Suisse Funds AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse 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; Mitglied des Verwaltungsrates der Patria Genossenschaft, Basel; Mitglied des Verwaltungsrates der Hans Oetiker Holding AG, Horgen
- Luca Diener, Vizepräsident  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Fund Management S.A., Luxemburg
- Ruth Bültman, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied 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 Sturza 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
- Gebhard Giselbrecht, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrates der Credit Suisse Asset Management International Holding Ltd, Zürich; Präsident des Verwaltungsrates der Credit Suisse Fund Management S.A., Luxemburg; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der Avenirum Capital Management Holding AG, Zürich
- Petra Reinhard Keller, 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
- 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
- Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied  
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der REFL Invest AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrates der Deal Estate AG, Luzern; Präsident des Verwaltungsrates der BS2 AG, Schlieren; Vizepräsident des Investmentkomitee der Steiner Investment Foundation, Zürich; Mitglied des Investmentkomitee der FG Wohninvest Deutschland S.C.S. SICAV-SIF, Luxemburg; Mitglied des Immobilienausschusses der Pensionskasse der Lonza, Basel

#### Real Estate Ausschuss

- Dr. Thomas Schmuckli, Vorsitzender
- Gebhard Giselbrecht, Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
- Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG
- Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied

#### 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
- Gilbert Eyb, Mitglied, Legal
- Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management
- Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
- Tim Gutzmer, Mitglied Fund Services
- 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: Fondsmanager des Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich
- 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.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 29. Dezember 2017 insgesamt 246 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 219'794 Mio. belief.

Die Fondsleitung Credit Suisse Funds AG ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant FFI» 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)

## 2.2 Delegation der Anlageentscheide

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

## 2.3 Delegation weiterer Teilaufgaben

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, 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.
- 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.

## 2.4 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds 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.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig 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 Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

## 3 Informationen über die 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.

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 Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur durch beaufsichtigte Dritt- und Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- und Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften. Die Dritt- und Sammelverwahrung 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 Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, 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 Sammelverwahrer 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 in der Schweiz ist Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.



#### 4.2 Vertriebsträger

Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden: Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 mit dem Vertrieb des Immobilienfonds zu beauftragen.

#### 4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist KPMG AG, Zürich.

#### 4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt:

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

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

### 5 Weitere Informationen

#### 5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	2 456 339 5
ISIN-Nummer	CH024 563 395 0
Kotierung/Handel	ausserbörslich
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Rechnungseinheit	Schweizerfranken
Anteile	buchmässige Führung; Stückelung: 1 Anteil
Depotpflicht	Die Anteile sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz einzubuchen und zu verwahren. Nur mit vorgängiger ausdrücklicher Zustimmung sowohl der Fondsleitung als auch der Depotbank können die Anteile bei einer anderen Bank der Credit Suisse Group AG innerhalb der Schweiz eingebucht und gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 des Fondsvertrages qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres

#### 5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

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. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet (Sacheinlage). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds, d.h. Anlagen gemäss Ziff. 1.2 des Prospektes, steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Details von Sacheinlagen sind in § 17 Ziff. 8 Fondsvertrag geregelt. Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die or-

dentliche 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 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.

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. 5.3 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. 5.3 ersichtlich. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.

Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung Anteilscheines zu verlangen. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, sicher. Die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, ist mit dem Market Making beauftragt, und es erfolgt eine Kursstellung auf täglicher Basis. Der Anleger nimmt zur Kenntnis, dass durch das Übermitteln eines Auftrages dieser im Sekundärmarkt über das organisierte Handelssystem der Credit Suisse ausgeführt werden kann und diesfalls die Bestimmungen des entsprechenden Regelwerkes zur Anwendung kommen. Das Regelwerk und weitere Informationen können unter [credit-suisse.com/ohs](http://credit-suisse.com/ohs) abgerufen werden.

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 ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank.

#### 5.3 Vergütungen und Nebenkosten

##### 5.3.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrages):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebsträgern im In- und Ausland 1,50%  
(die Fondsleitung behält sich Reduktionen vor)

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebsträgern 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.

##### 5.3.2 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrages):

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

Diese wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank 0,03% 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.

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.

#### 5.3.3. *Bezahlung von Retrozessionen und Rabatten*

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Immobilienfondsanteilen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

#### 5.3.4. *Total Expense Ratio* <sup>Real Estate Funds</sup> (*TER*<sup>REF</sup>):

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

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen:

*Total Expense Ratio Real Estate Funds GAV* (*TER*<sup>REF</sup> *GAV*):

Rechnungsjahr 2014/15<sup>1</sup>: 0,70%<sup>2</sup>

Rechnungsjahr 2015/16: 0,70%

Rechnungsjahr 2016/17: 0,64%

Im Verhältnis zum Marktwert (Market Value):

*Total Expense Ratio* <sup>Real Estate Funds</sup> *MV* (*TER*<sup>REF</sup> *MV*):

Rechnungsjahr 2014/15<sup>1</sup>: 0,64%<sup>2</sup>

Rechnungsjahr 2015/16: 0,72%

Rechnungsjahr 2016/17: 0,65%

<sup>1</sup> Das erste Rechnungsjahr läuft vom Datum der Lancierung bis zum 30. September 2015.

<sup>2</sup> Kennzahl annualisiert; aufgrund der Neulancierung des Fonds ist die Kennzahl nicht aussagekräftig.

#### 5.3.5. *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.

#### 5.3.6 *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.

## 5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.credit-suisse.com/ch/realestate](http://www.credit-suisse.com/ch/realestate) abgerufen werden.

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie in der Neuen Zürcher Zeitung. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «*exklusive Kommissionen*» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Neuen Zürcher Zeitung. Die Kurse werden täglich publiziert. Zusätzlich publiziert die Fondsleitung die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet.

Kursrelevante Veränderungen werden den Anlegern in den Publikationsorganen mitgeteilt.

## 5.5 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.

## 5.6 Verkaufsrestriktionen

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

- Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung 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.

## 5.7 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 sowie nicht anwendbare Bestimmungen des KAG

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) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV.
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.
5. Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind: In Abweichung von Art. 67 Abs. 4 KKV muss die Fondsleitung die Anlagebeschränkungen (§ 15) vier Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) einhalten (§ 7 Ziff. 1). Die Einhaltung der Anlagebeschränkungen erfolgt dabei gemäss § 15 stufenweise; d.h. sowohl für das dritte wie auch für das vierte Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) gelangen abweichende Anlagebeschränkungen zur Anwendung.

### II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

#### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen den Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegende 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 gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt (siehe ergänzende Angaben zum Fondsvertrag im Prospekt). Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.  
Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.  
Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.  
Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht.

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 nahe stehenden 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 nahe stehenden 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 unbelehnten 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 gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer 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 Sammelverwahrer

- 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 zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.
- Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer 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 Sammelverwahrer 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 nahe stehenden 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 nahe stehenden 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 (eingeschränkter Anlegerkreis)**
1. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV beschränkt. Als qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG gelten beaufichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effektenhändler und Fondsleitungen und Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen sowie Zentralbanken, beaufichtigte Versicherungseinrichtungen, öffentlichrechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie und Unternehmen mit professioneller Tresorerie. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3<sup>ter</sup> KAG gelten vermögende Privatpersonen unter den in dieser Bestimmung sowie in Art. 6 und Art. 6a KKV aufgeführten Voraussetzungen. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3<sup>ter</sup> KAG gelten Vermögensverwaltungskunden unter den in dieser Bestimmung aufgeführten Voraussetzungen.
- Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn das Unternehmen bzw. die öffentlichrechtliche Körperschaft oder Vorsorgeeinrichtung mindestens eine fachlich ausgewiesene, im Finanzbereich erfahrene Person damit betraut, seine Finanzmittel dauernd zu bewirtschaften. Die Fondsleitung und die Depotbank stellen sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.
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. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 8 vorgenommen werden. 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 oder über Sacheinlagen 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, 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 Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.

#### § 6 Anteile und Anteilklassen

1. Dieser Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen 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. Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt und sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz, einzubuchen und zu verwahren. Nur mit vorgängiger ausdrücklicher Zustimmung sowohl der Fondsleitung als auch der Depotbank können die Anteile bei einer anderen Bank der Credit Suisse Group AG innerhalb der Schweiz eingebucht und gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.

### 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 vier Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) zu erfüllen und ständig einzuhalten. Die im dritten und vierten Jahr einzuhaltenden Beschränkungen sind ebenfalls in § 15 aufgeführt.
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 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. 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.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör  
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. 7 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.

##### § 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 einen 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. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

#### C Anlagebeschränkungen

##### § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Geografie zu verteilen. Die nachfolgend genannten Vorgaben über die Risikoverteilung sind gemäss § 7 Ziff. 1 spätestens vier Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) zu erfüllen und anschliessend ständig einzuhalten. Die in Klammern aufgeführten Begrenzungen und Vorgaben zur Risikoverteilung sind jeweils im dritten Jahr bzw. im vierten Jahr nach Lancierung (Grenzwert drittes Jahr/viertes Jahr) zu erfüllen und einzuhalten.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn (sechs/acht) 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% (35%/30%) des Fondsvermögens betragen.
  4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
    - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, angefangene Bauten und Bauprojekte bis höchstens 30%
    - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
    - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
    - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%
    - e) 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

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (siehe Prospekt). 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 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit dem 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.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden 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.
6. 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.
7. Die Bewertung der Grundstücke (inkl. unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten) für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der DCF (Discounted Cashflow) Methode. Die Bewertung der unbebauten Grundstücke und ange-

fangenen Bauten wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

8. 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 sowie Einzahlungen in Anlagen statt in bar

1. 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.
2. 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:
  - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - b) 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.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, 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.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) 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;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet (Sacheinlage). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheide allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktio-

nen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Jede Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage ist durch zwei unabhängige Schätzungsexperten zu überprüfen (vgl. § 16 Ziff. 2).

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Verkehrswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen Anteile sowie einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft. Sacheinlagen sind im Jahresbericht zu nennen.

## V. Vergütungen und Nebenkosten

### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabe-Kommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen maximal 3,00% des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen maximal 3,00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
3. 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).
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses im Falle der Auflösung des Fonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert seiner Anteile eine Kommission von 0,50% berechnet werden.

### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,00% des Gesamt-fondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich. Nebst der obigen Verwaltungskommission hat die Fondsleitung Anspruch auf folgende Vergütungen:
  - a) Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 3,00% der Baukosten. Als Baukosten gelten dabei alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Immobilie anfallenden Kosten mit Ausnahme der (i) Erwerbs- und (ii) Erwerbsnebenkosten für das Grundstück.
  - b) Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung von maximal 2,00% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern der Vermögensverwalter damit nicht einen Dritten beauftragt.
  - c) Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
2. 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.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0,50% des Bruttobetrages der Ausschüttung.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
  - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notar-gebühren, Mutationsgebühren;
  - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderun-gen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Inter-essen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immo-bilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die An-leger einschliesslich Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
  - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der aus-ländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Über-setzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrech-ten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, ein-schliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schrit-te zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art.37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:
  - l) Kosten bzw. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten, deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten;
  - m) Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie der Erstver-mietung bei Neubauten und nach Sanierung;
  - n) Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
  - o) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;
  - p) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Gel-tendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Im-mobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden;
  - q) Kosten für den Beizug weiterer externer Experten, sofern die zu machenden Abklärungen/Beurteilungen den Interessen der Anleger dienen.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kom-missionen, Steuern und Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen ver-rechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei phy-sischen Anlagen.
6. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozes-sionen 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. Das erste Rechnungsjahr läuft vom Datum der Lancierung bis zum 30. September 2015.
- 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 Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Ständeregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## VII. Verwendung des Erfolges

### § 22

- 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 Zwischenauszahlungen aus den Erträgen vornehmen.
- Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgezogen werden.  
Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragenener 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 vorgezogen werden.
- 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

- Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
- 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 Auflösung 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.
- 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. Zusätzlich publiziert die Fondsleitung die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet.

- Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

## IX. Umstrukturierung und Auflösung

### § 24 Vereinigung

- 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.
- Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - die entsprechenden Fondsverträge bezüglich der 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 Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
    - die Rücknahmebedingungen
    - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
  - am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.  
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4 Bst. b, d und e.
- 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.
- 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 Prüfgesellschaft.
- 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 Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
- Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
- Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft 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 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 27. März 2017 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 20. November 2016.
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: 22. März 2017.





