

Schroder ImmoPLUS

**GEPRÜFTER JAHRESBERICHT
ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN
RECHTS DER ART «IMMOBILIENFONDS»**

30. SEPTEMBER 2023

Schroders
capital

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen	3
Bericht des Portfoliomanagers	4
Nachhaltigkeitsbericht	8
Vermögensrechnung	10
Erfolgsrechnung	11
Kommentar zur Jahresrechnung	12
Liegenschaftenverzeichnis	14
Finanzierung	19
Bewertungsbericht	20
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft	21
Erläuterungen zum Jahresbericht	22
Organisation und Verwaltung	23

Kennzahlen

	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Rentabilität				
Performance ¹	%	2,7	- 13,5	13,2
Performance Benchmark (SXI Real Estate® Funds Broad TR)	%	2,0	- 16,1	15,3
Anlagerendite	%	1,9	6,8	5,1 ²
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1,9	6,8	4,6 ²
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1,6	4,9	3,2 ²
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76,6	76,8	75,2
Nettorendite der fertigen Bauten	%	4,3	4,0	4,1
Ausschüttungsrendite	%	3,5	3,4	2,8
Ausschüttungsquote	%	86,7	81,6	78,3
Finanzierung				
Fremdfinanzierung	Mio. CHF	432.0	441.0	610.0
Fremdfinanzierungsquote	%	20,3	20,4	28,1
Fremdkapitalquote	%	27,9	28,0	35,2
Fremdfinanzierungskosten	%	0,8	0,9	0,8
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3,9	4,8	4,2
Finanzmärkte				
Agio / Disagio	%	- 1,9	- 2,8	18,8
Kurs- / Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		50,1	14,7	26,3 ²
Kurs- / Cashflowverhältnis (P/CF Ratio)		24,6	24,0	27,6
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	142.00	143.01	169.30
Höchster Börsenkurs	CHF	146.00	172.19	178.00
Tiefster Börsenkurs	CHF	132.00	127.11	152.70
Vermögensrechnung				
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1 546.8	1 570.9	1 420.8
Grundstücke / Immobilien	Mio. CHF	2 124.8	2 157.2	2 173.8
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF	2 146.6	2 180.5	2 193.3
Erfolgsrechnung				
Nettoertrag	Mio. CHF	63.7	68.4	56.6
Gesamterfolg	Mio. CHF	30.3	104.1	65.3
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	98.1	98.6	94.4
Mietzinsausfallrate	%	1,6	4,0	4,1 ³
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	6,6	7,2	7,1
Fondsbetriebsaufwandquote (TER ^{REF} GAV)	%	0,73	0,74	0,72
Fondsbetriebsaufwandquote (TER ^{REF} MV)	%	1,04	1,00	0,96
Anteile				
Anteile im Umlauf	Anzahl	10 680 193	10 680 193 ⁴	9 968 181
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	144.82	147.08	142.53
Ausschüttung	CHF	5.00	4.90	4.80
Ausgaben	Anzahl	0	712 012	0
Rücknahmen	Anzahl	0	0	0

1 Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die erwähnte Performance lässt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

2 Exkl. Wertberichtigung auf derivativen Finanzinstrumenten (Zinsabsicherung).

3 Mietzinsausfallrate ohne Effekt aus Covid-19 Delkredererisiken.

4 Kapitalerhöhung per 10. Dezember 2021 im Verhältnis 14:1.

Bericht des Portfoliomanagers

Entwicklungen im Immobilienmarkt

Marktumfeld

Im Vergleich zum restlichen Europa sticht die Schweiz weiterhin positiv heraus. Für das Gesamtjahr 2023 beträgt das für die Schweiz erwartete Wirtschaftswachstum 0,8%, was im europäischen Vergleich respektabel ist. Im August fiel die Inflation im Jahresvergleich vom im Februar gemessenen Höchstwert von 3,4% auf 1,6% zurück. Neben gesunkenen Energiepreisen waren auch sinkende Preise für importierte Waren angesichts des relativ starken Schweizer Frankens hierfür verantwortlich. Auch im Dienstleistungssektor wurden teils deutliche Rückgänge registriert. Dies ist insbesondere erfreulich, als es zeigt, dass Zweitrundeneffekte nur moderat ausgefallen sind. Auch wenn in den nächsten Monaten die Inflation angesichts des zuletzt gestiegenen Ölpreises und der steigenden Wohnungsmieten etwas anziehen dürfte, sollte sie weiterhin unter der Zielmarke der Schweizerischen Nationalbank (SNB) von 2% liegen.

Den globalen Trends kann sich die Schweizer Wirtschaft jedoch nicht entziehen. Wie auch im Rest von Europa, hat die wirtschaftliche Dynamik in den letzten Monaten deutlich abgenommen. Das Bruttoinlandsprodukt im 2. Quartal zeigte ein Nullwachstum, was insbesondere auf einen deutlichen Rückgang im Bereich des verarbeitenden Gewerbes und des Exportgeschäftes zurückzuführen ist. Parallel dazu hat die SNB ihren Leitzins im September unverändert bei 1,75% belassen.

Allerdings liess sich die Bank noch die Tür für weitere Zinserhöhungen bei Bedarf offen. Auch dürften Zinssenkungen angesichts des globalen Ausblicks nun später erfolgen als bisher angenommen. Dieses «Higher-for-Longer» scheint aktuell auch für Europa generell zu gelten, wobei hier anzumerken ist, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen deutlich stärker erhöht hat. Das tiefere Zinsniveau in der Schweiz und die deutlich tieferen Immobilienfinanzierungskosten gegenüber Europa gehören zu den Hauptgründen für die deutlich schwächer ausgefallenen Preiskorrekturen im hiesigen Immobilienmarkt.

Investitionsmarkt

Das Transaktionsvolumen ist in der Schweiz deutlich um rund 60% gesunken. Immobilienbesitzer, die aktuell nicht verkaufen müssen, behalten ihre Immobilien und warten auf bessere Zeiten. Erfolgreiche Transaktionen sind vor allem im Wohnsegment oder bei Geschäftsimmobiliën an guten Lagen zu vermelden. Käufer sind heute vor allem private Investoren, Pensionskassen und Anlagestiftungen. Die bis vor kurzem noch aktiven Marktteilnehmer wie Versicherungen oder börsennotierte Fonds und AGs sind nur noch selten auf der Käuferseite zu finden. Dies ist einerseits auf den Denominator-Effekt und andererseits auf die steigende Attraktivität anderer Anlageklassen zurückzuführen. Dementsprechend ist bei den Fonds und AGs die Aufnahme von Kapital erschwert.

Das Wohnsegment profitiert aktuell von den steigenden Mieten, und daher sind die Bewertungen in diesem Segment noch relativ robust. Bei den Geschäftsimmobiliën trennt sich hingegen die Spreu vom Weizen. Langfristig vermietete Geschäftsimmobiliën an guten Lagen erzielen immer noch sehr gute Preise, und die Renditen bewegen sich noch klar unter 4 Prozent. Hingegen werden B- und C-Lagen bei Büro- und Handelsimmobiliën im Preis deutlich abgestraft. Generell haben die Nachhaltigkeitsratings zunehmend einen signifikanten Einfluss auf den Preis.

Vermietungsmarkt Geschäftsflächen

Attraktive Geschäftsflächen an A-Lagen sind stark nachgefragt im aktuellen Umfeld, und es bestehen vielerorts nahezu keine Leerstände. Dies spiegelt sich auch bei unserem Geschäftsimmobiliënfonds wider. Im Folgenden möchten wir auf die beiden Hauptnutzungen *Büro* und *Retail* im Schroder ImmoPLUS kurz eingehen:

Bei den Büroimmobiliën wurde die Lagequalität seit der Corona-Pandemie noch wichtiger, auch um die Mitarbeitenden wieder zur Rückkehr ins Büro zu motivieren. Aufgrund des mangelnden Angebots an Premium-Büroflächen bleiben auch qualitativ hochstehende Büros an gut erschlossenen B-Lagen gefragt. Die fehlenden Dienstleistungsangebote in unmittelbarer Umgebung müssen dann aber durch Services innerhalb des Gebäudes kompensiert werden. Dazu gehören zum Beispiel Restaurants, Begegnungszonen, Fitness, Kinderbetreuung etc.

Hingegen hat sich nach der Pandemie gezeigt, dass Flächen für den stationären Handel trotz Online-Vertrieb weiterhin ihre Berechtigung haben. So sind Lagen mit guter Visibilität und hoher Frequenz in den Innenstädten weiterhin attraktiv. Zudem besteht der Trend zur Umwandlung von reinen Verkaufsliegenschaften in gemischte Liegenschaften mit unterschiedlichen Nutzungen. Dies zeigen verschiedene Beispiele in der Innenstadt von Zürich, aber auch unser Projekt «Am Stadtgarten» in Winterthur.

Neben der Lage- und Objektqualität sind Nachhaltigkeitskriterien für die Neuvermietung von Geschäftsflächen zunehmend ein entscheidender Aspekt, um erfolgreich Mietabschlüsse erzielen zu können. Auch in dieser Hinsicht ist das Portfolio des Schroder ImmoPLUS sehr gut positioniert. In den nächsten Jahren werden gezielte Investitionen getätigt, um die Nachhaltigkeit des Portfolios weiter zu verbessern. Diese Kosten sind auch in den Bewertungen berücksichtigt.

Entwicklung des Fonds

Starkes operatives Geschäftsjahr

Das breit diversifizierte Portfolio zeichnet sich durch attraktive, ertragsstarke Geschäftsliegenschaften in guten und zentralen Lagen aus. Die sehr gute Portfolioqualität hat erneut zu einem robusten operativen Ergebnis geführt.

Operativ konnte erneut ein starkes Ergebnis erwirtschaftet werden. Der Nettoertrag betrug im laufenden Geschäftsjahr CHF 63.7 Millionen (Vorjahr CHF 68.4 Millionen, bereinigt um Sondereffekte aus den im Vorjahr getätigten Liegenschaftsverkäufen CHF 61.1 Millionen). Wesentlich dazu beigetragen haben die signifikante Reduktion der Mietzinsausfallrate sowie die Mieterträge der in der Vorberichtsperiode erworbenen Liegenschaft in Grens, die im gesamten Geschäftsjahr zugeflossen sind.

Auch der Schroder ImmoPLUS konnte sich der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt nicht gänzlich entziehen. Erstmals seit Lancierung des Fonds vor 25 Jahren resultierte eine Bewertungskorrektur, wenn diese auch im Vergleich zum deutlich gestiegenen Zinsumfeld moderat ausgefallen ist. In diesem Umfeld hat sich der Verkehrswert des Gesamtportfolios im Berichtsjahr um CHF 32.4 Millionen auf CHF 2.125 Milliarden reduziert. Die Abnahme von 1,5% resultiert aus der Wertveränderung der 51 Liegenschaften im Bestand per 30. September 2023, insbesondere aufgrund der in den Bewertungen vorgenommenen Anpassungen der Diskontierungen infolge der geänderten Zinssituation.

Der Gesamterfolg hat sich mit den nicht realisierten Kapitalverlusten aufgrund der Bewertungsänderungen in diesem Jahr auf CHF 30.3 Millionen (Vorjahr CHF 104.1 Millionen, inkl. einmaligen Sondereffekten aus Kapitalerhöhung und Transaktionen) reduziert. Der Nettoinventarwert beträgt neu CHF 144.82 pro Anteil (Vorjahr CHF 147.08).

Neben der finanziellen Performance legt Schroders als verantwortungsbewusster Anleger auch grossen Wert auf die Nachhaltigkeitsaspekte Umwelt, Gesellschaft und Governance (ESG). Im nachfolgenden Nachhaltigkeitsbericht werden die erzielten Fortschritte detailliert aufgeführt.

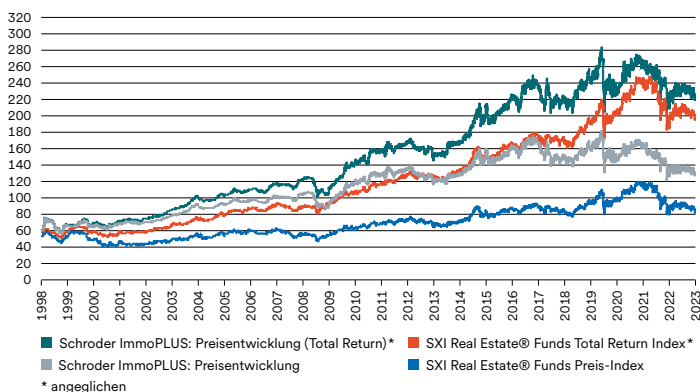
Leichte Erhöhung der Ausschüttung

Dank dem soliden Geschäftsergebnis und der robusten Ertragssituation kann die Ausschüttung analog den letzten Jahren um 10 Rappen von CHF 4.90 im Vorjahr auf CHF 5.00 pro Anteilschein erhöht werden. Mit 86.7 % bleibt die Ausschüttungsquote weiterhin solide abgesichert.

Börsenkurs

Die Börsenkurse der Immobilienfonds im SXI Real Estate Funds TR Index haben sich nach der negativen Entwicklung im Vorjahr (minus 16,1%) mit 2,0% wieder leicht positiv entwickelt. Die Performance des auf Geschäftsimmobilien fokussierten Schroder ImmoPLUS entwickelte sich mit 2.7% ebenfalls positiv und leicht besser als der Gesamtindex. Mit dem Tiefstwert von CHF 132.00 im Oktober 2022 schloss der Börsenkurs am 30. September 2023 bei CHF 142.00 pro Anteil.

KURSWERT IN CHF



Asset Management-Aktivitäten

Investitionen

Mit der tiefen Fremdfinanzierungsquote von 20,3% (Vorjahr 20,4%) besteht weiterhin Spielraum, um zukünftige Opportunitäten wahrnehmen zu können. Im aktuellen Marktumfeld liegt der Fokus unverändert auf Rendite und Qualität. Zukäufe werden nur getätigt, sofern für die Investoren langfristig Mehrwert erzielt werden kann. Zudem wird eine hohe Priorität auf die Entwicklung des bestehenden Immobilienbestandes gelegt, und die Liegenschaften werden konsequent auf die gesetzten Dekarbonisierungsziele ausgerichtet. Neben dem Ziel, bis 2050 klimaneutral zu sein, ist geplant, den Anteil der fossilen Heizungen in den Liegenschaften innerhalb der nächsten drei Jahre auf unter 25% zu reduzieren. Damit können Wertsteigerungen aus dem eigenen Bestand generiert sowie die Attraktivität der Liegenschaften gesichert werden.

Im kommenden Geschäftsjahr liegt der Fokus darauf, die Nachhaltigkeitskriterien der Liegenschaften des Portfolios zusätzlich zu verbessern und die langfristigen Projekte mit Wertsteigerungspotenzial im Bestandsportfolio weiter zu konkretisieren. So wird die Liegenschaft an der Universitätsstrasse 105 in Zürich in den nächsten Monaten einer umfassenden Sanierung und energetischen Erneuerung unterzogen, bevor die Liegenschaft per Herbst 2024 neu vermietet wird. Dabei wird die Liegenschaft zukünftig weitgehend energie-autark sein und ohne den Einsatz von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage auskommen. Das gesteigerte Interesse an solchen Objekten zeigt der Umstand, dass bereits vor Start der eigentlichen Vermietungsbemühungen eine grosse Nachfrage festgestellt werden konnte und diese noch vor Baubeginn zum Abschluss von Vormietverträgen mit dem Resultat der Vollvermietung geführt hat.

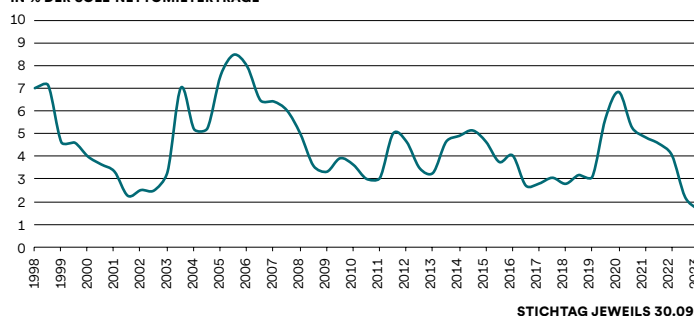
Stabile Mietzinseinnahmen

Im Verlauf des Geschäftsjahres betragen die Mietzinseinnahmen CHF 98.1 Millionen. Die leichte Reduktion der Mietzinseinnahmen um 0,4% ist auf die Verkäufe der beiden Liegenschaften in Zürich Nord in der Vorberichtsperiode zurückzuführen.

Mietzinsausfallquote

Die Mietzinsausfallquote ist in der Berichtsperiode von 4,1% im Vorjahr auf 1,6% und per Stichtag von 1,7% auf 1,1% gesunken. Diese erneute Reduktion resultierte aufgrund des im Vergleich zu den Vorjahren relativ geringen Anteils an auslaufenden Mietverträgen und diversen Vermietungserfolgen von kleineren Mietobjekten. Der Schroder ImmoPLUS befindet sich mit der guten Bonität der Mieter und den langfristigen Mietverträgen sowie den tiefen Leerständen weiterhin in einer sehr guten Ausgangslage. Wir erwarten deshalb mittelfristig eine im Vergleich zum Markt unterdurchschnittliche Mietzinsausfallrate.

IN % DER SOLL-NETTMIETERTRÄGE



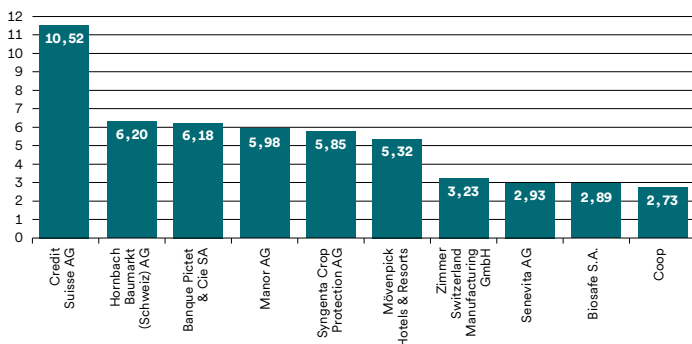
Vermietung

Das Portfolio des Schroder ImmoPLUS ist bezüglich Lagequalität, Nutzungsarten und Mieter breit diversifiziert und bietet dadurch Vorteile im gegenwärtigen Umfeld. Dies zeigt sich auch in der tiefen Mietzinsausfallquote und der geringen Anzahl an auslaufenden Mietverträgen. Die erfreuliche Vermietungssituation resultiert – neben den im Vorjahr vorzeitig erfolgten Vertragsverlängerungen für rund 19 000 m² mit dem Hauptmieter Credit Suisse an 11 attraktiven, innerstädtisch gelegenen Standorten – auf den rund 12 000 m² Mietfläche, welche in dieser Berichtsperiode zu attraktiven Konditionen neu vermietet oder verlängert werden konnten.

Hauptmieter

Credit Suisse ist der grösste Mieter mit 10,5% der Soll-Nettomiet-erträge an 14 verschiedenen Standorten. Die Mehrheit dieser Miet-erträge wurde bereits vorzeitig langfristig verlängert. Gesamthaf machen die grössten sechs Mieter einen Anteil von 40% des Miet-ertrags des Fonds aus.

IN % DER SOLL-NETTOMIETERTRÄGE

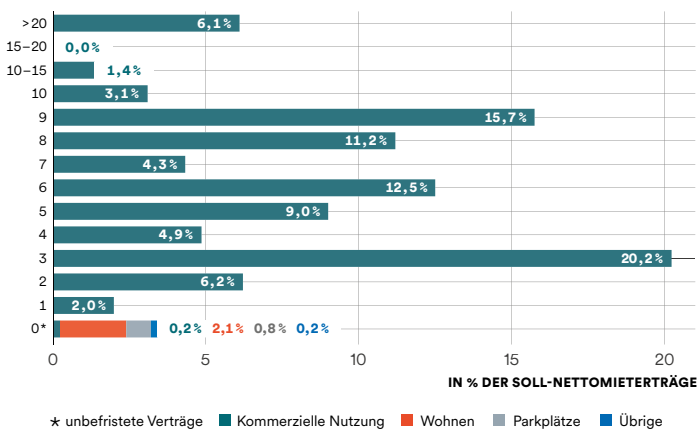


Fälligkeit der Mietverträge

Die Laufzeitstruktur der Geschäftsmietverträge wird aktiv bewirtschaftet. Mit den grösseren Mietern besteht regelmässiger Kontakt, und bei wichtigen Vertragsverhandlungen nimmt das Asset Management zusammen mit der externen Bewirtschaftung eine aktive Rolle ein. Dieser Prozess stellt ein wichtiges Instrument dar, um allfällige Veränderungen frühzeitig antizipieren zu können und Massnahmen rechtzeitig einzuleiten. Die Bonität der Mieter wird ebenfalls regelmässig überprüft.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) beträgt 6,6 Jahre und sichert stabile Mietzinseinnahmen über die nächsten Jahre. Die indexierten Geschäftsmietverträge bieten ausserdem Schutz gegen die gestiegene Inflation. Lediglich rund 10% der Mietverträge laufen innerhalb der nächsten zwei Jahre aus.

VERTRAGSABLÄUFE IN ANZAHL JAHREN

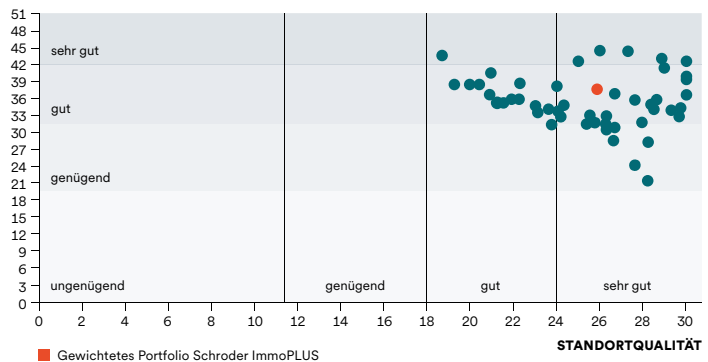


Immobilienportfolio per 30.09.2023

Portfolioqualität

Das Gesamtrating bezüglich Standortqualität und Objektqualität ist über das ganze Portfolio hinweg sehr gut. Es ist mit Blick auf Lage, Nutzungsarten und Mietermix breit aufgestellt und weist eine hohe Diversifikation auf. Die sehr guten Ratings spiegeln sich auch in den Bewertungen von Wüest Partner wider. Der durchschnittlich marktgewichtete reale Diskontierungssatz beträgt 3,09%, (Vorjahr 3,04%) und der nominale Diskontierungssatz liegt bei 4,38% (4,07% im Vorjahr).

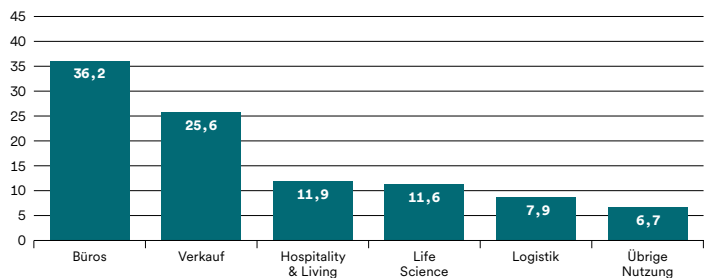
OBJEKTQUALITÄT / VERMIETUNGSANALYSE



Nutzungsarten

Unverändert stellen Büroflächen mit 36% den grössten Anteil an den Soll-Mieterträgen dar, gefolgt von 26% mit Verkaufsnutzungen. Davon entfallen rund 6% der Nutzungen auf Food, 6% auf Baufachmärkte (DIY) und 14% auf Non-Food. 12% entfallen auf die drittgrösste Kategorie «Hospitality & Living», die neben Hotel und Alterswohnen auch klassisches Wohnen enthält. Die Nutzungskategorie «Life Science» ist mit 12% und «Logistik» mit 8% vertreten. Die «Übrigen Nutzungen», inklusive Parkplätze, liegen bei ca. 7%.

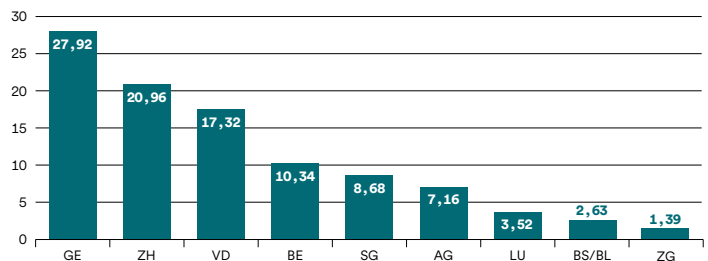
IN % DER SOLL-NETTOMIETERTRÄGE



Geografische Aufteilung

Die Liegenschaften sind auf zehn Kantone in der deutschsprachigen und französischsprachigen Schweiz verteilt. Die beiden grössten Kantone Genf und Zürich bilden zusammen mit etwa 49% die beiden Hauptmärkte, gefolgt von rund 17% im Kanton Waadt. Der Rest des Portfolios verteilt sich auf mittlere und grössere Wirtschaftsstandorte in sieben verschiedenen Kantonen in der Deutschschweiz.

IN % DER VERKEHRSWERTE





Visualisierung: Bankstrasse – Am Stadtgarten Winterthur

Ausblick

Das rund CHF 2.1 Milliarden grosse Immobilienportfolio ist auf die wichtigen Wirtschaftsstandorte in der Deutsch- und Westschweiz fokussiert. Die ausgezeichneten Standorte, die hohe Qualität sowie die langfristigen Mietverträge mit einer gewichteten, durchschnittlichen Laufzeit von 6.6 Jahren sichern die zukünftige Performance. Zudem hat sich der Leerstand auf tiefe 1,1 % per Ende September 2023 reduziert. Da in den nächsten 2 Jahren nur rund 10 % der Mietverträge auslaufen, erwarten wir auch mittelfristig einen tiefen Leerstand.

Im aktuell volatilen Marktumfeld mit gestiegenen Zinsen und Inflation sowie den geopolitischen Verwerfungen infolge der Kriege in Nahost und der Ukraine ist der finanzielle Spielraum sehr wichtig. Daher hat das Management bereits im letzten Jahr entschieden, durch gezielte Verkäufe von nicht strategischen Immobilien Gewinne auf dem Peak des Marktes zu realisieren und den Fremdkapitalanteil zu reduzieren. Weitere Verkäufe von kleineren nicht strategischen Liegenschaften sind im nächsten Geschäftsjahr geplant. Mit den aktuell rund 20 % Fremdkapitalanteil ist der Fonds ausgezeichnet positioniert.

Mittelfristig wird beabsichtigt, den Retailanteil im Non-Food und Non-DIY-Bereich im Portfolio zu reduzieren. Dies soll durch Umnutzungen von bestehenden Verkaufsflächen erreicht werden. Ein Beispiel dafür ist das

Geschäftshaus Am Stadtgarten in Winterthur. Die Flächen sind noch bis 2026 vermietet, die Planung für die Erweiterung bzw. Aufstockung und die Prüfung alternativer Nutzungen wurde jedoch bereits frühzeitig begonnen. Die drittgrösste Liegenschaft im Fonds bietet dank der zentralen Lage zwischen Hauptbahnhof und Altstadt erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

Auch bezüglich ESG ist der Fonds gut positioniert, wie unter anderem das erneut gesteigerte Scoring im Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) bestätigt und den Fonds wieder mit dem Maximum von 5 «Green Stars» auszeichnet. Der Hauptfokus liegt auf der Umsetzung der Dekarbonisierung im Immobilienbestand. Aktuell wird die Geschäftsliegenschaft an der Universitätsstrasse in Zürich einer energetischen Sanierung unterzogen, und es ist geplant, bis spätestens 2030 sämtliche fossilen Heizträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen.

Das weitsichtige Management des Fonds hat für uns stets höchste Priorität. Als Fondsleitung verfolgen wir eine nachhaltige Dividendenpolitik mit einer Ausschüttungsquote von rund 80 %. Damit agieren wir konservativer als die Vergleichsgruppe der Schweizer börsennotierten Immobilienfonds, was im gegenwärtigen Umfeld ein wichtiger Vorteil ist. Der Fonds ist aktuell mit seinem attraktiven Risiko- und Renditeprofil hervorragend positioniert.

Nachhaltigkeitsbericht

Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) sind für den langfristigen Geschäftserfolg des Schroder ImmoPLUS von entscheidender Bedeutung, und ein erfolgreiches nachhaltiges Investitionsprogramm sollte den Anlegern langfristig höhere Renditen beschern, den Nutzern bessere Erfahrungen mit den Gebäuden ermöglichen und spürbare positive Auswirkungen auf die lokalen Gemeinden, die Umwelt und die Gesellschaft im Allgemeinen haben. Die Anlagestrategie zielt deshalb darauf ab, proaktiv Massnahmen zur Verbesserung der sozialen und ökologischen Ergebnisse zu ergreifen, und sie basiert auf drei zentralen Zielen der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung.

Umweltmanagementsystem

Das Umweltmanagementsystem (EMS) von Schroders wurde extern nach ISO 14001 zertifiziert. Dieses EMS bildet den Rahmen, wie Nachhaltigkeitsprinzipien in allen Phasen des Investitionsprozesses gehandhabt werden. Dazu gehören eine ESG Scorecard für Akquisitionen und die laufende Überwachung der Liegenschaftenperformance, ein Impact and Sustainability Action Plan für laufende Investitionen sowie Vorgaben für alle Projekte und Nachhaltigkeitsanforderungen der Immobilienverwaltung durch Dritte.

Energie und Treibhausgas-Emissionen

Im Jahr 2019 hat Schroders das Klimaschutzabkommen der Better Building Partnership (BBP) unterzeichnet, und wir streben ein Netto-Null-Ziel an, das sich am Pariser Klimaabkommen orientiert, die Erdwärme auf 1.5° C zu begrenzen. Dieses Ziel bezieht sich auf die CO₂-Emissionen in allen Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes, einschliesslich Betrieb und Instandhaltung (Energieverbrauch des Vermieters und des Mieters), sowie auf das gebundene CO₂ bei Neubauten und Sanierungen. Im Jahr 2021 wurden CO₂-Absenkpfade unter Verwendung des branchenweit anerkannten Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) modelliert. Dabei wurden auch Zwischenziele für 2025 und 2030 festgelegt.

Im 4. Quartal 2022 sind die Performancedaten für den Berichtszeitraum April 2021 – März 2022 aktualisiert worden mit dem Ziel, die Verwendung tatsächlicher Verbrauchsdaten (anstelle von Vergleichsdaten) zu maximieren. Dabei wurden, wo möglich, auch die Mieterdaten aufgenommen. Im Jahr 2023 wurden die Absenkpfade erneut erstellt, um die überarbeiteten CRREM v2-Benchmarks zu integrieren und somit die neuesten Überlegungen bezüglich der erforderlichen Dekarbonisierungsmassnahmen zu berücksichtigen. Wir sind der Meinung, dass Gebäude als Ganzes betrachtet werden sollten, unabhängig von der Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter. Die Einbindung der Mieter wird für den Erfolg unserer Netto-Null-Ambitionen entscheidend sein. Ein wichtiger nächster Schritt ist, zukünftig auch bei Umbauten und Sanierungen das gebundene CO₂ zu bewerten und zu reduzieren.

Wasser und Abfall

Frischwasser ist eine endliche Ressource von eminenter Bedeutung, und eine Senkung des Verbrauchs kann zu betrieblichen Kosteneinsparungen führen. Wir überwachen den Wasserverbrauch und fördern einen verantwortungsvollen Verbrauch in den einzelnen Liegenschaften. Ein effizientes Abfallmanagement verringert die Umweltverschmutzung und den Ressourcenverbrauch.

Renovationen, Sanierungen und Gebäude-Zertifizierungen

Bei Umbau- und Sanierungsprojekten streben wir hohe Standards an, die sich an unseren internen Nachhaltigkeitsinstrumenten orientieren wie z.B. die Schroder Real Estate Nachhaltigkeitsanforderungen für Umbau- und Sanierungsprojekte und an externe Gebäudezertifizierungs-

standards angelehnt sind. Im Jahr 2022 wurde für alle Liegenschaften des Schroder ImmoPLUS der Gebäude-Energieausweis der Kantone (GEAK Plus) erstellt. Zudem wurden sämtliche bereits nach BREEAM In-Use zertifizierten Liegenschaften im letzten Jahr rezertifiziert. Die Erkenntnisse daraus werden in konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz dieser Liegenschaften umgesetzt.

Stakeholder Engagement

Mit den Mietern pflegen wir einen aktiven Dialog, um eine gute Beziehung zu unterhalten und neue Mieter anzuziehen. Im Vorjahr wurde erstmals eine Mieterzufriedenheitsumfrage durch ein externes Meinungsforschungsinstitut bei allen Gewerbemietern durchgeführt. Es ist vorgesehen, im Jahr 2024 erneut eine Zufriedenheitsumfrage unserer Mieter durchzuführen.

Mitarbeitende

Sämtliche Mitarbeitenden der Fondsleitung sind Angestellte von Schroder Investment Management (Switzerland) AG. Die Jahresziele der zuständigen Mitarbeitenden enthalten auch Nachhaltigkeitsziele. Weitere Informationen zu den Grundsätzen von Schroders in Bezug auf die Mitarbeitenden, Diversität und Integration, geschlechtsspezifisches Lohngefälle, Werte, Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage, Wohlbefinden und Mitarbeiterbindung finden Sie auf der Schroders-Webseite [🔗](#)

EPRA-Leitlinien zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

Ausführliche Informationen ergänzend zum vorliegenden Report finden Sie im jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht, der auf Basis der European Public Real Estate Association (EPRA) Best Practices on Sustainability Reporting (2017) erstellt wurde und als [ImmoPLUS EPRA Performance Measures Report](#) [🔗](#) auf unserer Homepage veröffentlicht ist.

REIDA-Benchmark

Im Jahr 2023 hat der Schroder ImmoPLUS erstmals am REIDA-Benchmark teilgenommen, der sich an der AMAS-Umweltberichtsmethodik orientiert. Der REIDA-Benchmark bietet einen hervorragenden Vergleich, da er mit massgeschneiderten Immobiliendaten auf den Schweizer Immobilienmarkt zugeschnitten ist.

Grundsätze der UN für verantwortungsbewusstes Investment (UN PRI)

Wir haben im Jahr 2007 die UN PRI unterzeichnet, beschäftigen uns jedoch bereits seit dem Jahr 2000 mit ESG und nachhaltigen Investitionen. Für das Modul Direkt-Immobilien haben wir in der neuen Berichtsstruktur 4 Sterne (von max. 5) erhalten.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Bereits in den letzten sieben Jahren hat Schroder ImmoPLUS an GRESB teilgenommen, dem führenden globalen Standard zur Bewertung der ESG-Leistung von Immobilienfonds und -unternehmen. Jährlich werden sieben Nachhaltigkeitsaspekte bewertet, die rund 50 Indikatoren umfassen. Der Fonds erreichte im Jahr 2023 erneut den Maximalwert von 5 Sternen und konnte die Punktzahl um vier Punkte auf 92 (von 100) steigern. Damit liegt der Schroder ImmoPLUS weiterhin auf dem ersten Platz in der Vergleichsgruppe (von 22).

Auszug aus dem GRESB Benchmark Report per Oktober 2023

Teilnahme seit 2017

GRESB Rating 2023

5 of 5 Green Stars



Kontinuierliche Verbesserung



Schroder ImmoPLUS GRESB Scores 2023



GRESB Score **Green Star**
GRESB Average 75 Peer Average 82



Management Score
GRESB Average 27 Benchmark Average 28



Performance Score
GRESB Average 48 Benchmark Average 53

Vergleich mit anderen Unternehmen



Switzerland | Diversified | Core
Out of 22

Umweltrelevante Kennzahlen^{1,2,3}

Standardisierte Energie- und CO₂-Bilanz, angelehnt an REIDA-Benchmark

	Einheit	01.04.2022 – 31.03.2023				01.04.2021 – 31.03.2022			
		Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für massgebliche Fläche	Anteile in %	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für massgebliche Fläche	Anteile in %
Massgebliche Fläche EBF ²	m ² _{EBF}	180 494	138 847	319 341		191 441	113 007	304 449	
Abdeckungsgrad	EBF-%	96,5	63,7	78,9		90,7	54	72,4	
Energieverbrauch	MWh/a	27 067	16 819	43 886	100	31 060	14 251	45 311	100
Energieintensität	kWh/m ² _{EBF}	150.0	121.1	137.4		162.2	126.1	148.8	
Energieverbrauch Scope 1+2 (Eigentümer)	MWh	14 438		14 438	32,9	17 359		17 359	38,3
Energieintensität Scope 1+2 (Eigentümer)	kWh/m ² _{EBF}	80.0				90.6			
Energieverbrauch Scope 3 (Mieter)	MWh	12 630	16 819	29 449	67,1	13 702	14 251	27 953	61,7
Energieintensität Scope 3 (Mieter)	kWh/m ² _{EBF}	70.0	121.1	92.2		71.6	126.1	91.8	
Energieverbrauch nach Energieträger									
Fossile Brennstoffe	MWh/a	6 647	5 419	12 066	27,5	6 423	5 118	11 541	25,5
Wärme / Fernwärme	MWh/a	2 731	2 063	4 794	10,9	4 377	1 778	6 155	13,6
Elektrizität	MWh/a	17 690	9 336	27 026	61,6	20 261	7 355	27 616	60,9
					100				100
CO₂e-Emissionen	tCO ₂ e/a	1 813	1 276	3 090		1 953	1 260	3 214	
CO₂e-Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}	10	9.2	9.7		10.2	11.2	10.6	
Scope 1	tCO ₂ e/a	1 227		1 227		1 183		1 183	
	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}			3.8				3.9	
Scope 2	tCO ₂ e/a	360		360		525		525	
	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}			1.1				1.7	
Scope 3.13 (vom Mieter beschafft)	tCO ₂ e/a	226	1 276	1 502		245	1 260	1 506	
	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}			4.7				4.9	

1 Nicht geprüfte Kennzahlen.
2 Liegenschaften Stein AG und Winterthur, Sulzerallee 10 wurden nicht

berücksichtigt, da kein separater Ausweis der Betriebsenergie möglich ist (Spezialimmobilien).

3 Im Vorjahr ausgewiesene Werte wurden aufgrund der erstmaligen Anwendung der Methodik und Definitionen gemäss

REIDA-Benchmark und nach Vorgabe des AMAS Zirkular 04/2022 für Immobilienfonds nach Schweizer Recht angepasst.

Vermögensrechnung

CHF	30.09.2023	30.09.2022
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	4 165 033	8 103 017
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 075 450 000	2 106 662 000
davon im Baurecht	123 598 000	124 916 000
Gemischte Bauten	49 350 000	50 580 000
Total Grundstücke	2 124 800 000	2 157 242 000
Sonstige Vermögenswerte	17 602 044	15 132 805
Gesamtfondsvermögen	2 146 567 077	2 180 477 822
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 85 000 000	- 44 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	- 32 923 873	- 34 081 882
Derivative Finanzinstrumente	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 347 000 000	- 397 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	- 754 536	- 780 709
Total Verbindlichkeiten	- 465 678 409	- 475 862 591
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 680 888 668	1 704 615 231
Geschätzte Liquidationssteuern	- 134 130 218	- 133 758 572
Nettofondsvermögen	1 546 758 450	1 570 856 659
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 570 856 659	1 420 786 632
Ausschüttung	- 52 332 946	- 47 847 269
Ausgabe von Anteilen	0	98 051 174
Rücknahme von Anteilen	0	0
Sonstiges aus Anteilsverkehr	0	0
Gesamterfolg	30 276 055	104 103 158
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für zukünftige Reparaturen	- 2 041 318	- 4 237 036
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 546 758 450	1 570 856 659
Nettoinventarwert eines Anteiles	144.82	147.08
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	37 952 359	39 993 677
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	383 250 000	367 250 000
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	1 513 153 753	1 546 178 951

Erfolgsrechnung

CHF	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
Erträge		
Erträge der Post- Bank- und übrigen Guthaben	6 494	20 317
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	98 134 455	98 550 126
Sonstige Erträge	560 061	1 964 782
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	1 160 580
Total Erträge	98 701 010	101 695 805
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	- 3 643 460	- 3 931 906
Sonstige Passivzinsen	- 633	0
Negativzinsen	0	- 1 284
Baurechtszinsen	- 623 801	- 619 840
Unterhalt und Reparaturen	- 9 621 438	- 7 071 505
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	- 2 321 336	- 3 116 541
Verwaltungsaufwand	- 351 288	- 1 052 460
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	- 2 124 711	- 1 467 516
Gewinn- und Kapitalsteuern	- 2 594 269	- 4 250 954
Schätzungs- und Prüfaufwand	- 139 036	- 140 019
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	- 4 199 370	- 5 711 756
Entnahme	6 240 688	9 948 792
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	- 13 062 728	- 13 165 442
die Depotbank	- 377 512	- 377 834
die Immobilienverwaltung	- 2 181 175	- 2 284 580
Sonstige Aufwendungen	- 44 398	- 47 748
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwendungen	- 35 044 467	- 33 290 593
Nettoertrag	63 656 543	68 405 212
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	22 091 113
Realisierte Kapitalgewinne und Verluste aus Finanzderivaten (Swap Hypotheken)	0	543 314
Realisierter Erfolg	63 656 543	91 039 639
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Liegenschaften	- 33 008 842	17 752 619
Nicht realisierte Kapitalgewinne und Verluste aus Finanzderivaten (Swap Hypotheken)	0	0
Veränderung der Liquidationssteuern	- 371 646	- 4 689 100
Gesamterfolg¹	30 276 055	104 103 158
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63 656 543	68 405 212
Vortrag des Vorjahres	143 806	71 540
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	63 800 349	68 476 752
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg ¹	- 53 400 965	- 52 332 946
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	- 10 000 000	- 16 000 000
Vortrag auf neue Rechnung	399 384	143 806

¹ Berechnungsgrundlage Paragraph 22. Absatz 3 des Fondsvertrages.

Kommentar zur Jahresrechnung 2022/23

Vermögensrechnung

Der Verkehrswert der Liegenschaften beläuft sich per Stichtag auf CHF 2.125 Milliarden, was zu einer Reduktion von CHF 32.4 Millionen gegenüber dem Vorjahr führte. Dies entspricht einer Wertminderung des Portfolios um 1,5 %. Mit den Bankguthaben von CHF 4.2 Millionen und sonstigen Vermögenswerten von CHF 17.6 Millionen beträgt das Gesamtfondsvermögen per 30.09.2023 CHF 2.147 Milliarden (Vorjahr CHF 2.180 Milliarden).

Mit dem Mittelzufluss aus operativer Tätigkeit sind Kredite im Umfang von CHF 9 Millionen zurückbezahlt worden. Der Bestand an grundpfandgesicherten Bankkrediten beläuft sich per Jahresende entsprechend auf CHF 432 Millionen (Vorjahr CHF 441 Millionen). Die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 20,3 % (Vorjahr 20,4 %) nach wie vor deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenze von maximal 33 % (Art. 144c Abs. 6 KKV).

Die übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von CHF 34 Millionen (Vorjahr CHF 35 Millionen) setzen sich aus Vorauszahlungen von Mietzinsen mit Fälligkeit nach dem 30.09.2023, aus Rückstellungen für Bauprojekte entsprechend des Baufortschritts und aus Steuerrückstellungen zusammen.

Mit den Entnahmen für laufende Bauprojekte aus dem Renovationsfonds und den verbuchten Einlagen gemäss Kantonalen Richtlinien reduziert sich diese Rückstellung für zukünftige Sanierungen gegenüber dem Vorjahr um CHF 2 Millionen und beläuft sich auf CHF 38 Millionen.

Die Rückstellung für geschätzte Liquidationssteuern beträgt CHF 134.1 Millionen (Vorjahr CHF 133.8 Millionen). Die leicht erhöhten Liquidationssteuerrückstellungen berechnen sich aus der Wertminderung der Liegenschaften in Kombination mit dem Buchwert nach getätigten Abschreibungen sowie den pauschalen Renovationsrückstellungen.

Das Nettofondsvermögen verringert sich insbesondere aufgrund der Minderbewertungen des Portfolios um CHF 24.1 Millionen und liegt per 30.09.2023 bei CHF 1.547 Milliarden (Vorjahr CHF 1.571 Milliarden) resp. CHF 144.82 pro Anteil (Vorjahr CHF 147.08).

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen sinken trotz Ertragsminderung der beiden per Ende des vorherigen Geschäftsjahres verkauften Liegenschaften nur leicht um CHF 0.5 Millionen auf CHF 98.1 Millionen (Vorjahr CHF 98.6 Millionen). Zu dieser geringen negativen Abweichung haben die tiefen Mietzinsausfälle mit einer Quote von 1,6 % (Vorjahr 4,1 %), die vorgenommenen Mietzinsindexanpassungen gemäss den Mietverträgen und der Mietertrag in der gesamten Berichtsperiode der im Juni 2022 erworbenen Liegenschaft in Grens beigetragen.

Die Fremdfinanzierungskosten belaufen sich auf CHF 3.6 Millionen (Vorjahr CHF 3.9 Millionen). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz liegt trotz der Zinswende mit 0,8 % leicht tiefer als derjenige vom Vorjahr (0,9 %). Zu dieser positiven Entwicklung haben der tiefe Bestand (per Stichtag 30.09.2023 CHF 35 Millionen) von relativ hoch verzinslichen, kurzfristigen Krediten und die Kreditbestände mit fest vereinbarten, günstigen Zinssätzen (CHF 397 Millionen per 30.09.2023) beigesteuert. Diese sind in Tranchen auf einer Zeitachse für die nächsten 9 Jahre verteilt. Die Restlaufzeit der Bankkredite beläuft sich auf 3.9 Jahre und ist rund 1 Jahr tiefer als der Mittelwert des Vorjahres (4.8 Jahre).

Für allgemeinen Unterhalt und Reparaturen in den 51 Liegenschaften sind, vergleichbar mit den Vorjahren, CHF 2.2 Millionen aufgewendet worden. Für projektbezogene Erneuerungen und Sanierungen sind Kosten von CHF 7.4 Millionen aufgelaufen. Das sind CHF 2.6 Millionen mehr als im Vorjahr, wobei die Zunahme auf um CHF 2.9 Millionen höhere Projektaufwendungen im Zusammenhang mit den Zielen der Dekarbonisierung bis ins Jahr 2050 zurückzuführen ist, während die weiteren Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen um CHF 0.3 Millionen niedriger als im Vorjahr sind. Aus dem Renovationsfonds konnten CHF 6.2 Millionen für diese Projekte entnommen werden. Den Entnahmen gegenüber stehen Zuweisungen in den Renovationsfonds von CHF 4.2 Millionen.

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 13.1 Millionen und entsprechen 60 Basispunkten des Gesamtvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres. Die Bewirtschaftungshonorare an die Immobilienverwaltung in Höhe von CHF 2.2 Millionen stehen in direkter Relation zu den erzielten Mietzinseinnahmen.

Der Nettoertrag liegt bei CHF 63.7 Millionen und ist bereinigt mit den Auflösungen der Erneuerungsfonds der im vorigen Geschäftsjahr verkauften Liegenschaften um rund CHF 2.6 Millionen (CHF 68.4 Millionen, bereinigt CHF 61.1 Millionen) höher als derjenige vom Vorjahr. Der Nettoertrag pro Anteil entspricht CHF 5.96 (Vorjahr CHF 6.40, bereinigt CHF 5.72).

Erstmals seit Lancierung des Fonds vor 25 Jahren resultiert, betrachtet über das gesamte Portfolio, eine Bewertungskorrektur. Der daraus entstandene nicht realisierte Kapitalverlust beläuft sich auf CHF 33 Millionen (nicht realisierter Kapitalgewinn Vorjahr CHF 17.8 Millionen) und mindert entsprechend den Gesamterfolg zusammen mit der Veränderung der Liquidationssteuern auf noch CHF 30.3 Millionen.

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 werden CHF 53.4 Millionen oder CHF 5.00 (Vorjahr CHF 4.90) pro Anteil ausgeschüttet. Dies ergibt eine Ausschüttungsrendite von 3,5 % (Vorjahr 3,4 %).

Bruttobetrag	CHF	5.00
Abzüglich 35 % Eidg. Verrechnungssteuer	CHF	-1.75
Nettobetrag	CHF	3.25

Die Ausschüttung erfolgt mit dem Coupon Nr. 28 spesenfrei durch die Zürcher Kantonalbank am 15. Dezember 2023.

Ein Betrag von CHF 10 Millionen wird zur Reinvestition zurückbehalten und CHF 399 384 werden auf die neue Rechnung vorgetragen.

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

Im Ausland domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland geschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Bankstrasse – Am Stadtgarten
Winterthur



Liegenschaftenverzeichnis

Ort, Adresse	Gebäude Anzahl	Mietobjekte Total	Baujahr	Renovationsjahr ¹	Erwerbsjahr
Baden, Hirschlistrasse 3	1	17	1928	1997	1997
Basel, Hochstrasse 37, 39	2	92	1994		1997
Basel, Spalenberg 65	1	7	1898	1983, 2020	1997
Basel, Steinenring 60	1	17	1920	1992, 2006	1997
Bern, Bundesplatz 2 / Marktgasse 47, 49	2	29	1900	1976, 2015	1997
Bern, Christoffelgasse 6 ³	1	21	1910	1975, 2018	1997
Bern-Wangenmatt, Hüslackerstrasse 2, 4, 6	3	161	2011		2011
Carouge, Rue de la Gabelle 1	1	92	2006		2006
Carouge, Rue de la Gabelle 1A	1	50	2006		2006
Etoy, Route de l'Industrie 6	2	415	2003		2016
Genève, Avenue Louis Casai 18	1	197	1985	2017	2003
Genève, Rue de la Cité 3	1	11	1850	1994	1997
Genève, Rue de Lausanne 11-19b / Passage de Alpes 2 ³	1	428	1992	2019	2019
Genève, Rue du Mont-Blanc 21	1	26	1942	1989	2006
Grens, Allée des Moulins 3	1	94	2021		2022
Kirchberg, Neuhof 78	2	289	2012		2015
Küsnacht, Bahnhofstrasse 4	1	18	1932	1958, 1984	1997
Langenthal, Marktgasse 29	1	5	1946	1990, 2011	1997
Lausanne, Avenue de Rhodanie 4 ⁴	1	369	1987	2011	2015
Lausanne, Avenue de Rhodanie 58	1	40	2018		2021
Lausanne, Avenue de Rhodanie 60	1	109	1997		2021
Luzern, Hertensteinstrasse 32	1	12	1992		1998
Luzern, Thorenbergstrasse 49	3	464	2003		2016
Montreux, Rue de l'E.-Catholique 4 / Av. du Casino 52	1	11	1911	1995, 2001	1997
Morges, Grand-Rue 52	1	11	1970		1997
Nänikon, Grossrietstrasse 2	1	105	2004		2015
Reinach, Hauptstrasse 36	1	51	1972	2001, 2014	1997
Satigny, Route des Moulières 4, 6 ⁴	1	21	2009		2016
St. Gallen, Davidstrasse 38	1	116	2004		2003
St. Gallen, Lindentalstrasse 10	1	59	2005		2005
St. Gallen, Webersbleiche / Waisenhausstrasse 5	1	210	2007		2005
Stäfa, Bahnhofstrasse 26	1	63	1974	2004	1997
Stein, Schaffhauserstrasse 101	15	305	1999 - 2008	2015	2019
Sursee, Bahnhofstrasse 18	1	40	1977	1999, 2011	1997
Vevey, Rue du Simplon 50	1	37	1977	2008	1997
Villeneuve, Chemin de la Confrérie 118	1	12	2011		2014
Villeneuve, Chemin du Pré-Neuf 119	1	452	2004		2016
Wil, Lerchenfeldstrasse 10 / Poststrasse 10 ⁴	2	18	2006		2004
Wil, Obere Bahnhofstrasse 39 / Poststrasse 14 ⁵	2	331	2004		2004
Winterthur, Bankstrasse 8, 12 / Stadthausstrasse 10b	1	186	1980	1998	2010
Winterthur, Sulzerallee 8, 10	1	155	2008		2018
Winterthur, Unterer Graben 27	1	6	1933	1999	1997
Winterthur, Unterer Graben 29	1	25	1970	1991, 1999, 2011	1997
Zug, Bahnhofstrasse 17	1	69	1986	1992, 2005, 2009	1997
Zürich, Bahnhofstrasse 26	1	17	1938	1993/99, 2006/10	1997
Zürich, Goethestrasse 14	1	7	1863	1993	1997
Zürich, Hufgasse 17	1	33	1937		1997
Zürich, Rämistrasse 36 / Hottingerstrasse 2	1	9	1888	1996, 2003, 2015	1997
Zürich, Schaffhauserstrasse 228	1	71	1973	2004	2006
Zürich, Universitätsstrasse 105 ³	1	23	1973	1994	1997
Kommerziell genutzte Liegenschaften	74	5 406			
davon im Baurecht	4	408			
Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a	4	256	1992		1998
Gemischte Bauten	4	256			
Gesamttotal	78	5 662			

Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswerte CHF	Verkehrswerte in % von GFV	Soll-Miet- erträge ² CHF	Mietzins- ausfälle ² CHF	Mietzins- ausfälle ² %	Bruttoerträge ² CHF
4 311 000	7 572 000	0,35	345 235	8 130	2,35	337 105
18 944 126	28 550 000	1,33	1 367 038	14 428	1,06	1 352 611
5 575 165	8 898 000	0,41	417 558			417 558
6 988 728	11 140 000	0,52	502 424			502 424
30 632 694	61 390 000	2,86	2 267 268			2 267 268
29 379 224	51 430 000	2,40	1 714 696			1 714 696
51 306 548	58 680 000	2,73	2 885 621			2 885 621
58 861 946	68 150 000	3,17	3 792 661			3 792 661
30 367 000	36 310 000	1,69	2 118 321			2 118 321
50 219 933	47 400 000	2,21	2 221 356			2 221 356
44 742 147	51 710 000	2,41	2 876 674	246 737	8,58	2 629 936
4 950 000	12 200 000	0,57	518 142	1 450	0,28	516 692
322 109 272	314 900 000	14,67	10 559 666	177 992	1,69	10 381 674
11 613 000	17 080 000	0,80	941 690	159 744	16,96	781 946
73 677 629	70 670 000	3,29	2 796 230			2 796 230
47 731 569	46 650 000	2,17	2 289 825			2 289 825
3 775 000	7 021 000	0,33	386 139			386 139
2 314 709	3 413 000	0,16	191 900			191 900
79 359 051	71 850 000	3,35	5 099 444			5 099 444
32 522 722	29 380 000	1,37	1 125 806	1 700	0,15	1 124 106
40 923 812	39 700 000	1,85	1 704 952	143 686	8,43	1 561 266
16 762 900	25 950 000	1,21	1 048 383			1 048 383
43 418 603	42 090 000	1,96	1 918 872			1 918 872
5 426 000	8 106 000	0,38	460 899	835	0,18	460 064
3 769 184	5 476 000	0,26	319 218	36 173	11,33	283 045
30 950 084	31 690 000	1,48	1 808 152			1 808 152
5 615 806	7 367 000	0,34	446 616	15 171	3,40	431 445
46 171 976	43 470 000	2,03	2 790 671			2 790 671
20 126 000	23 810 000	1,11	1 020 994	28 460	2,79	992 534
11 373 200	11 310 000	0,53	667 438			667 438
68 387 717	86 710 000	4,04	3 513 877	3 050	0,09	3 510 827
6 718 717	10 230 000	0,48	582 944			582 944
147 501 076	144 620 000	6,74	5 607 350			5 607 621
4 395 504	6 703 000	0,31	352 498	20 197	5,73	332 028
10 224 120	12 560 000	0,59	790 086			790 086
53 375 887	42 270 000	1,97	2 176 611			2 176 611
40 633 531	40 560 000	1,89	1 824 996			1 824 996
6 151 000	8 278 000	0,39	504 616	4 960	0,98	499 656
59 819 000	54 230 000	2,53	3 013 266	101 997	3,38	2 911 269
156 595 577	137 730 000	6,42	6 743 672	208 953	3,10	6 534 719
66 311 162	66 950 000	3,12	3 092 493			3 092 493
2 295 000	3 237 000	0,15	137 767			137 767
6 553 143	11 960 000	0,56	537 989			537 989
20 415 955	29 490 000	1,37	1 427 642			1 427 642
18 113 700	107 190 000	4,99	3 203 063	1 650	0,05	3 201 413
5 192 438	12 120 000	0,56	492 461			492 461
4 180 367	8 173 000	0,38	362 393	92 646	25,57	269 747
5 369 568	10 820 000	0,50	485 580			485 580
31 414 624	31 880 000	1,49	1 395 946			1 395 946
4 871 779	6 376 000	0,30	435 038			435 038
1 852 438 892	2 075 450 000	96,69	93 284 175	1 267 959	1,36	92 016 215
131 682 027	123 598 000	5,76	8 394 731	4 960	0,06	8 389 771
28 509 841	49 350 000	2,30	2 822 119	66 254	2,35	2 755 865
28 509 841	49 350 000	2,30	2 822 119	66 254	2,35	2 755 865
1 880 948 734	2 124 800 000	98,99	96 106 294	1 334 213	1,39	94 772 080

1 Umfassende Renovation(en).

2 Allfällige Abweichungen in den Summen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

3 Gestehungskosten bzw. Verkehrswerte inkl. laufender Sanierungen.

4 Objekt im Baurecht.
5 Marginaler Teil des Objektes im Baurecht.

Ort, Adresse	Wohnungen Anzahl	Anzahl	Büros m ²	Hotel/Alterswohnen Anzahl	m ²
Baden, Hirschlistrasse 3	3	3	660		
Basel, Hochstrasse 37, 39	9	10	4 160		
Basel, Spalenberg 65		5	1 075		
Basel, Steinenring 60	3	6	1 000		
Bern, Bundesplatz 2 / Marktgasse 47, 49		14	3 991		
Bern, Christoffelgasse 6		7	2 988		
Bern-Wangenmatt, Hüsliackerstrasse 2, 4, 6				113	4 583
Carouge, Rue de la Gabelle 1		5	6 601		
Carouge, Rue de la Gabelle 1A		5	3 675		
Etoy, Route de l'Industrie 6					
Genève, Avenue Louis Casai 18		14	6 105		
Genève, Rue de la Cité 3	3	6	574		
Genève, Rue de Lausanne 11-19b / Passage de Alpes 2		14	13 691		
Genève, Rue du Mont-Blanc 21		20	1 211		
Grens, Allée des Moulins 3		2	4 640		
Kirchberg, Neuhofer 78		6	3 869		
Küsnacht, Bahnhofstrasse 4		7	896		
Langenthal, Marktgasse 29		4	561		
Lausanne, Avenue de Rhodanie 4 ¹				338	3 318
Lausanne, Avenue de Rhodanie 58		8	2 428		
Lausanne, Avenue de Rhodanie 60		9	3 608		
Luzern, Hertensteinstrasse 32	9				
Luzern, Thorenbergstrasse 49					
Montreux, Rue de l'E.-Catholique 4 / Av. du Casino 52	4	5	1 353		
Morges, Grand-Rue 52	2	7	849		
Nänikon, Grossrietstrasse 2					
Reinach, Hauptstrasse 36	6	4	661		
Satigny, Route des Moulières 4, 6 ¹					
St. Gallen, Davidstrasse 38		7	2 678		
St. Gallen, Lindentalstrasse 10		3	2 160		
St. Gallen, Webersbleiche / Waisenhausstrasse 5	18	9	1 977		
Stäfa, Bahnhofstrasse 26		10	1 370		
Stein, Schaffhauserstrasse 101		1	5 866		
Sursee, Bahnhofstrasse 18		7	888		
Vevey, Rue du Simplon 50	11	7	1 304		
Villeneuve, Chemin de la Confrérie 118		2	350		
Villeneuve, Chemin du Pré-Neuf 119					
Wil, Lerchenfeldstrasse 10 / Poststrasse 10 ¹	2	7	1 729		
Wil, Obere Bahnhofstrasse 39 / Poststrasse 14 ²	13	1	4		
Winterthur, Bankstrasse 8, 12 / Stadthausstrasse 10b	2	16	2 227		
Winterthur, Sulzerallee 8, 10		1	8 589		
Winterthur, Unterer Graben 27	2	2	211		
Winterthur, Unterer Graben 29		5	1 500		
Zug, Bahnhofstrasse 17		5	3 465		
Zürich, Bahnhofstrasse 26		6	770		
Zürich, Goethestrasse 14		5	578		
Zürich, Hufgasse 17	4	4	440		
Zürich, Rämistrasse 36 / Hottingerstrasse 2	2	3	435		
Zürich, Schaffhauserstrasse 228		7	3 469		
Zürich, Universitätsstrasse 105		5	800		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	93	274	105 405	451	7 901
davon im Baurecht	2	7	1 729	338	3 318
Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a	42	9	1 597		
Gemischte Bauten	42	9	1 597		
Gesamttotal	135	283	107 002	451	7 901

Gewerbe/Logistik		Verkauf/Gastro		Übrige Nutzung		PP/Garagen
Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
		1	220			10
				16	916	57
				2	88	
		3	280	5	120	
				15	2 028	
2	1 711			12	384	
		2	371			46
				1	1 346	86
				1	354	44
		2	16 749			413
				15	555	168
		2	330			
15	2 675	2	1 668	13	2 753	384
		4	193	2	95	
1	2 862			1	792	90
9	4 821	1	248	17	2 230	256
		1	150	4	428	6
				1	68	
				1	1	30
				8	113	24
				10	863	90
		3	1 146			
		2	13 784			462
				2	337	
		1	108	1	73	
2	11 820					103
				5	226	36
7	18 814			1	10 500	13
		1	209	9	286	99
2	1 345					54
1	78	8	7 321	13	645	161
		5	476	15	322	33
27	45 295					277
		1	135	8	314	24
		2	290	4	265	13
		6	12 701	4	3 046	
		2	14 137			450
		2	305	7	367	
		16	7 094	20	219	281
2	265	16	11 446	42	3 659	108
1	10 281					153
		1	94	1	51	
				9	458	11
		2	270	6	1 358	45
		6	416	5	198	
		1	82	1	52	
				7	127	18
		1	134	3	97	
				1	634	63
				5	287	13
69	99 967	94	90 355	293	36 655	4 121
7	18 814	2	305	9	10 868	43
		3	315	17	845	185
		3	315	17	845	185
69	99 967	97	90 670	310	37 500	4 306

1 Objekt im Baurecht.

2 Marginaler Teil des Objektes im Baurecht.

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

CHF	Gestehungskosten	Verkehrswerte	Mietzinsausfälle	Bruttoerträge
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 852 438 892	2 075 450 000	1 267 959	92 016 215
davon im Baurecht	131 682 027	123 598 000	4 960	8 389 771
Gemischte Bauten	28 509 841	49 350 000	66 254	2 755 865
Total	1 880 948 734	2 124 800 000	1 334 213	94 772 080

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Käufe

Keine Käufe

Verkäufe

Keine Verkäufe

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

CHF	30.09.2023	30.09.2022
Grundstückkäufe	0.00	0.00
Grundstückverkäufe	0.00	0.00

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Credit Suisse AG	10,5%
Hornbach Baumarkt (Schweiz) AG	6,2%
Banque Pictet & Cie SA	6,2%
Manor AG	6,0%
Syngenta Crop Protection AG	5,9%
Mövenpick Hotels & Resorts	5,3%

Finanzierung

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Kreditart	Laufzeit	Zinssatz %	30.09.2022 Betrag CHF	Aufnahme	Rückzahlung	30.09.2023 Betrag CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten – Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten						
Fester Vorschuss	30.06.2022 – 04.10.2022	0,25	4 000 000		– 4 000 000	0
Festhypothek	04.10.2011 – 04.10.2022	0,45	25 000 000		– 25 000 000	0
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2023	0,37	15 000 000		– 15 000 000	0
Fester Vorschuss	04.10.2022 – 09.10.2023	2,20	0	35 000 000		35 000 000
Festhypothek	14.12.2014 – 15.12.2023	1,04	25 000 000			25 000 000
Festhypothek	21.04.2015 – 22.04.2024	0,91	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2024	0,38	10 000 000			10 000 000
Total kurzfristige Verbindlichkeiten			94 000 000	35 000 000	– 44 000 000	85 000 000
Langfristige Verbindlichkeiten – Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren						
Festhypothek	30.11.2016 – 29.11.2024	0,82	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	02.03.2020 – 02.03.2025	0,05	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	31.03.2015 – 31.03.2025	1,00	25 000 000			25 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2025	0,41	10 000 000			10 000 000
Festhypothek	30.11.2016 – 01.12.2025	0,91	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	31.03.2015 – 31.03.2026	1,09	20 000 000			20 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2026	0,48	20 000 000			20 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 12.07.2027	0,55	10 000 000			10 000 000
Festhypothek	30.11.2016 – 30.11.2027	1,11	30 000 000			30 000 000
Festhypothek	02.03.2020 – 02.03.2028	0,16	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2028	0,61	10 000 000			10 000 000
			175 000 000	0	0	175 000 000
Langfristige Verbindlichkeiten – Fälligkeit nach 5 Jahren						
Festhypothek	30.11.2016 – 30.11.2028	1,22	30 000 000			30 000 000
Festhypothek	01.03.2019 – 01.03.2029	0,80	27 000 000			27 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2029	0,67	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2030	0,75	40 000 000			40 000 000
Festhypothek	10.03.2020 – 10.07.2031	0,46	30 000 000			30 000 000
Festhypothek	10.03.2020 – 09.07.2032	0,52	30 000 000			30 000 000
			172 000 000	0	0	172 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten			347 000 000	0	0	347 000 000
Total Schroder ImmoPLUS			441 000 000			432 000 000

Derivative Finanzinstrumente (Zinsabsicherung)

keine

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

keine

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Gesetz für kollektive Kapitalanlagen in der Schweiz (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Für die Rechnungslegung per 30. September 2023 war Wüest Partner im Auftrag der Fondsleitung für die Durchführung der Bewertungen sämtlicher vom Schroder ImmoPLUS gehaltener Liegenschaften zuständig. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, die Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie die Zusammenstellung und das Controlling der Ergebnisse der einzelnen Schätzungsexperten. Die Schätzungsexperten sind zuständig für die Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die Schroder Investment Management (Switzerland) AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

Bewertungsstandard

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der SFAMA entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der pro Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «fair value», d. h. der unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbare Verkaufspreis, in der Schweiz auch «Verkehrswert» genannt.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro 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 Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis werden die zu erwartenden Cashflows eingeschätzt und modelliert sowie der Diskontierungssatz festgelegt. Nach Abschluss der Bewertungen wird ein Controlling der Bewertungsergebnisse durchgeführt, womit massgebliche methodische Inkonsistenzen oder grobe materielle Divergenzen mit angemessener Verlässlichkeit erkannt werden können. Abschliessend werden die Ergebnisse aller Einzelbewertungen zusammengestellt und in einem Portfoliobericht zu Händen der Fondsleitung ausgewertet.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner als akkreditierter Schätzungsexperte bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnisse

Insgesamt bleibt der Bestand des Immobilienportfolios in der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 im Total unverändert. Es gab weder Zu- noch Verkäufe in der Berichtsperiode.

Per 30. September 2023 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (51 Liegenschaften) durch die Experten auf CHF 2 124 800 000 geschätzt. Damit ist der Marktwert des Portfolios gegenüber dem 30. September 2022 um CHF 32 442 000 bzw. 1,50 % gesunken. Trotz gesteigerter Soll- und Ist-Erträge (+1,23 % / +1,96 %) und einem erhöhten langfristigen Marktmietpotenzial (+0,91 %) wird die Abwertung insbesondere durch die erhöhte Diskontierung (+5 Bps) und die zusätzlich eingeplanten Instandsetzungskosten (+CHF 19 510 600) getrieben.

Die verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf laufenden Beobachtungen des Immobilienmarkts und werden modellhaft hergeleitet und plausibilisiert. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz des Portfolios per 30. September 2023 beträgt 3,09 % (Vorjahr 3,04 %), und der nominale Diskontierungssatz liegt bei 4,38 % (Vorjahr 4,07 %). Der tiefste gewählte reale Diskontierungssatz liegt bei 2,20 % (Bahnhofstrasse 26 in Zürich), der höchste bei 4,20 % (Avenue de Rhodanie 4 in Lausanne). Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandsportfolios liegt bei 4,55 %, im Exit kommt diese bei 4,70 % zu liegen.

Die Ertragssituation präsentiert sich unverändert stabil, die Diversifikation und der Mietermix des Portfolios sind gut. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter reduziert. Die aktuellen Soll-Mieterträge per Mieterspiegelstichtag betragen CHF 96.2 Millionen (Vorjahr CHF 95.6 Millionen), und der Leerstand per Stichtag über das ganze Portfolio gesehen wird mit 1,1 % (Vorjahr 1,7 %) ausgewiesen.

Gesamthaft gesehen erweist sich das Bestandsportfolio des Schroder ImmoPLUS auch im anhaltend herausfordernden Marktumfeld als stabil und nachhaltig. Dennoch entwickelt sich das Portfolio im Vergleich zum Vorjahr leicht negativ.

Zürich, den 1. November 2023

Wüest Partner AG
Andreas Ammann

Wüest Partner AG
Zafer Köroğlu

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Schroder ImmoPLUS – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 3, 10–11, 14–19 und 22–23) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen

sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG
Zürich, 16. November 2023

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Joachim Fink

Erläuterungen zum Jahresbericht

Änderungen des Fondsvertrages

Mit Veröffentlichung vom 21. Juni 2022 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) wurden die Anleger von der Fondsleitung und der Depotbank über geplante Änderungen des Fondsvertrages informiert.

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) hat die beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 6. Januar 2023 genehmigt. Die Änderungen traten per 1. Februar 2023 in Kraft und wurden im ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2023 im vollen Wortlaut publiziert.

Vergütungen

30.09.2023	Maximalsätze	Effektive Sätze
Verwaltungskommission der Fondsleitung	1,00 %	0,60 %
Depotbankkommission der Depotbank	0,10 %	0,02 %
Ausgabekommission beim Kauf von Anteilen	2,00 %	n. a.
Rücknahmekommission beim Verkauf von Anteilen	1,50 %	n. a.
Kommission beim Kauf und Verkauf von Grundstücken	1,50 %	n. a.
Kommission für die Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	2,00 %	n. a.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende bzw. von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 und 3 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV) resp. Ziff. 54 ff. der Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Verkaufsrestriktionen

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

Sollten Sie Fragen zu Ihrem Status haben, sprechen Sie bitte mit Ihrem Finanz- oder sonstigen Fachberater.

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.

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) geschätzt.

Details zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht entnommen werden.

Organisation und Verwaltung

Fondsleitung

Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich

Verwaltungsrat

Karine Szenberg

Präsidentin

Serge Ledermann

Vizepräsident

Andreas Markwalder

Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrates

Benno Flury

Mitglied

Dirk Lohmann

Mitglied

Oluremi Tolulope Olupitan

Mitglied

Weitere Angaben zu den Mitgliedern des Verwaltungsrates können dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag entnommen werden.

Geschäftsleitung

Andreas Markwalder

Geschäftsführer

Stefan Frischknecht

Stellvertretender Geschäftsführer

Daniel Grünig

Mitglied

Marcel Vogt

Mitglied

Dirk Dillinger

Mitglied (ab 15. März 2023)

Weitere Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsleitung können dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag entnommen werden.

Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Akkreditierte Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Hauptverantwortliche:

Andreas Ammann, Dipl. Architekt ETH/SIA

Reto Stiefel, Eidg. dipl. Architekt ETH

Liegenschaftenverwaltung

PRIVERA AG, Gümligen

Immobilien-gesellschaft

IGIMO AG

c/o Schroder Investment Management (Switzerland) AG

Central 2



CH-8001 Zürich

Das Aktienkapital der Immobilien-gesellschaft gehört zu 100% dem Immobilienfonds Schroder ImmoPLUS.

Schroders capital

**Schroder Investment
Management (Switzerland) AG**

Central 2, CH-8001 Zürich
Tel +41 (0)44 250 11 11

 www.schroders.ch
 contact@schroders.ch

Schroders Capital ist die Abteilung für Privatmarktanlagen von Schroders.