

Schroder ImmoPLUS

**RAPPORT ANNUEL RÉVISÉ
FONDS DE PLACEMENT DE DROIT
SUISSE DU TYPE «FONDS IMMOBILIERS»**

30 SEPTEMBRE 2023

Schroders
capital

Table des matières

Chiffres	3
Rapport du gestionnaire de portefeuille	4
Rapport sur le développement durable	8
Compte de fortune	10
Compte de résultat	11
Commentaire sur les comptes annuels	12
Registre des biens immobiliers	14
Financement	19
Rapport d'évaluation	20
Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs	21
Notes explicatives au rapport annuel	22
Organisation et organes	23

N°de valeur: 39571886
ISIN: CH0395718866

Chiffres clés

	Unité	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Rendement				
Performance ¹	%	2,7	- 13,5	13,2
Performance de l'indice de référence (SXI Real Estate® Funds Broad TR)	%	2,0	- 16,1	15,3
Rendement de placement	%	1,9	6,8	5,1 ²
Rendement des fonds propres (ROE)	%	1,9	6,8	4,6 ²
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1,6	4,9	3,2 ²
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	76,6	76,8	75,2
Rendement net des immeubles	%	4,3	4,0	4,1
Rendement des distributions	%	3,5	3,4	2,8
Coefficient de distribution	%	86,7	81,6	78,3
Financement				
Fonds étrangers	Mios CHF	432.0	441.0	610.0
Coefficient d'endettement	%	20,3	20,4	28,1
Quote-part des fonds étrangers	%	27,9	28,0	35,2
Frais fonds étrangers	%	0,8	0,9	0,8
Durée résiduelle des fonds étrangers	Ans	3,9	4,8	4,2
Données boursières				
Agio/disagio	%	- 1,9	- 2,8	18,8
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		50,1	14,7	26,3 ²
Rapport cours/cashflow (P/CF ratio)		24,6	24,0	27,6
Dernier cours boursier à la clôture	CHF	142.00	143.01	169.30
Cours boursier le plus haut	CHF	146.00	172.19	178.00
Cours boursier le plus bas	CHF	132.00	127.11	152.70
Compte de fortune				
Fortune nette du fonds	Mios CHF	1 546.8	1 570.9	1 420.8
Biens fonds/immeubles	Mios CHF	2 124.8	2 157.2	2 173.8
Fortune totale du fonds	Mios CHF	2 146.6	2 180.5	2 193.3
Compte de résultat				
Résultat net	Mios CHF	63.7	68.4	56.6
Résultat total	Mios CHF	30.3	104.1	65.3
Revenus locatifs	Mios CHF	98.1	98.6	94.4
Taux de perte de loyers	%	1,6	4,0	4,1 ³
Durée résiduelle des baux à loyers fixes (WAULT)	Ans	6,6	7,2	7,1
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	%	0,73	0,74	0,72
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	%	1,04	1,00	0,96
Parts				
Parts en circulation	Nombre	10 680 193	10 680 193 ⁴	9 968 181
Valeur d'inventaire nette par part	CHF	144.82	147.08	142.53
Distribution	CHF	5.00	4.90	4.80
Émission de parts	Nombre	0	712 012	0
Rachats de parts	Nombre	0	0	0

1 La performance passée n'offre aucune garantie de l'évolution future. La performance représentée ne tient pas compte d'éventuels commissions et coûts prélevés lors de la souscription et du rachat des parts.

2 Sans rectification de la valeur des instruments financiers dérivés (couverture de l'intérêt).

3 Taux de perte sur loyers sans effet des risques de ducroire liés à la Covid-19.

4 Augmentation de capital au 10 décembre 2021 dans la proportion 14:1.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Évolution du marché immobilier

Environnement de marché

Par rapport au reste de l'Europe, la Suisse continue à se distinguer de façon positive. La croissance économique escomptée de la Suisse pour 2023 est de 0,8 %, un chiffre respectable en comparaison européenne. En août, l'inflation a reculé en comparaison annuelle, passant de 3,4 %, le pic atteint en février, à 1,6 %. Cela s'explique par la baisse des prix de l'énergie, mais aussi des marchandises importées, compte tenu d'un franc suisse relativement fort. Des baisses parfois importantes ont également été enregistrées dans le secteur des services. Cette situation est d'autant plus réjouissante que cela montre que les effets de spirale sont restés modérés. Même si, au cours des prochains mois, l'inflation devrait s'accroître légèrement en raison de l'augmentation récente du prix du pétrole et de la hausse des loyers, elle devrait rester inférieure à la valeur cible de 2 % de la banque nationale suisse (BNS).

Toutefois, l'économie suisse ne peut échapper aux tendances mondiales. Comme dans le reste de l'Europe, la dynamique économique a considérablement faibli ces derniers mois. Au deuxième trimestre, le produit intérieur brut a enregistré une croissance nulle, notamment en raison d'un recul significatif du secteur manufacturier et des activités d'exportation. Parallèlement, la BNS a maintenu son taux directeur à 1,75 % en septembre.

Toutefois, la Banque a laissé la porte ouverte à d'autres augmentations des taux d'intérêt si nécessaire. De plus, compte tenu des perspectives au niveau mondial, les baisses de taux devraient intervenir plus tardivement que prévu. Ce «Higher for Longer» semble actuellement prévaloir dans toute l'Europe. À noter toutefois que la Banque centrale européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de manière nettement plus importante. Le plus bas niveau des taux d'intérêt en Suisse et les coûts de financement immobilier nettement inférieurs au reste de l'Europe figurent parmi les principales raisons de la faiblesse significative des corrections de prix sur le marché immobilier local.

Marché de l'investissement

En Suisse, le volume des transactions a sensiblement chuté, d'environ 60 %. Les propriétaires qui n'ont pas besoin de vendre leurs biens pour le moment les conservent en attendant des jours meilleurs. Les transactions effectuées concernent surtout le secteur résidentiel ou les immeubles commerciaux bien situés. Les acquéreurs actuels sont principalement des investisseurs privés, des caisses de pension et des fondations de placement. Les acteurs du marché encore actifs il y a peu, tels que les assurances ou les fonds et sociétés anonymes cotés en bourse, n'investissent plus que rarement. Cela s'explique par l'effet dénominateur, mais aussi par l'attrait croissant d'autres catégories de placements, rendant la levée de capitaux plus compliquée pour les fonds et les sociétés anonymes.

Le secteur résidentiel bénéficie actuellement de la hausse des loyers, d'où les valorisations encore relativement solides observées dans celui-ci. En ce qui concerne les immeubles commerciaux, il convient en revanche de séparer le bon gain de l'ivraie. Les prix des biens commerciaux bien situés loués sur le long terme restent très bons, et les rendements sont encore nettement inférieurs à 4 %. À l'inverse, les locaux de bureaux et les commerces situés dans des zones B et C essuient de forts reculs des prix. De manière générale, les notes de durabilité ont une incidence croissante sur le prix.

Marché de la location de surfaces commerciales

Les surfaces commerciales intéressantes situées dans les zones A sont très demandées dans le contexte actuel et comptent très peu de biens vacants. Cela se reflète également dans notre fonds immobilier commercial. Vous trouverez ci-après quelques informations sur les affectations principales Bureaux et Vente au détail dans le fonds Schroder ImmoPLUS:

Pour les immeubles de bureaux, la qualité de l'emplacement est devenue encore plus importante depuis la pandémie de Covid-19, notamment pour inciter les collaborateurs à revenir travailler sur site. Du fait du manque d'offres de locaux de bureaux haut de gamme, ces derniers restent très recherchés, y compris dans les zones B bien desservies. Cependant, l'offre de services lacunaire dans les environs immédiats doit être compensée par des prestations assurées à l'intérieur du bâtiment (p.ex. restaurants, lieux de convivialité, salle de fitness, crèche, etc.).

Depuis la fin de la pandémie, il semblerait en revanche que les commerces physiques conservent leur raison d'être malgré la vente en ligne. Ainsi, les biens situés en centre-ville offrant une bonne visibilité et une fréquentation élevée restent attractifs. Par ailleurs, la tendance à transformer les immeubles destinés uniquement à la vente en biens à affectations mixtes se poursuit, comme l'illustrent divers exemples dans le centre-ville de Zurich, ou encore notre projet «Am Stadtgarten» à Winterthur.

En plus de la qualité de l'emplacement et du bien, les critères de durabilité sont désormais déterminants pour la relocation des surfaces commerciales et la conclusion de baux. À cet égard, le portefeuille du fonds Schroder ImmoPLUS est là encore très bien positionné. Des investissements ciblés seront réalisés dans les années à venir pour améliorer encore la durabilité du portefeuille. Ces coûts sont également pris en compte dans les valorisations.

Évolution du Fonds

Un exercice solide sur le plan opérationnel

Le portefeuille largement diversifié se distingue par des immeubles commerciaux attractifs, rentables et bien situés dans des emplacements centraux. La très bonne qualité du portefeuille a de nouveau permis d'obtenir un résultat annuel solide.

Sur le plan opérationnel, nous affichons une nouvelle fois une très bonne performance. Le résultat net durant l'exercice écoulé est de 63.7 millions CHF (contre 68.4 millions CHF l'année précédente, corrigé des effets exceptionnels résultant des ventes de biens immobiliers réalisées l'année précédente: 61.1 millions CHF). La réduction significative du taux de perte sur loyers, ainsi que les revenus locatifs de l'immeuble acheté à Grens durant la période précédente et perçus tout au long de l'exercice, y ont contribué de manière notable.

Le fonds Schroder ImmoPLUS n'a pas pu se soustraire totalement à l'évolution générale sur le marché immobilier, d'où une correction de la valorisation, la première depuis le lancement du fonds il y a 25 ans, toutefois modérée au vu du redressement significatif des taux d'intérêt. Dans ce contexte, la valeur vénale du portefeuille total a diminué de 32.4 millions CHF au cours de l'exercice, pour atteindre 2.125 milliards CHF. Le recul de 1,5 % résulte de la variation de valeur des 51 immeubles du portefeuille au 30 septembre 2023, notamment en raison des ajustements des actualisations effectuées dans les valorisations suite à l'évolution des taux d'intérêt.

Avec les pertes de capital non réalisées, le résultat total a été ramené à 30.3 millions CHF cette année (contre 104.1 millions CHF l'exercice précédent, incluant les effets exceptionnels uniques découlant de l'augmentation de capital et de transactions). La nouvelle valeur d'inventaire nette est de 144.82 CHF par part (contre 147.08 CHF l'année précédente).

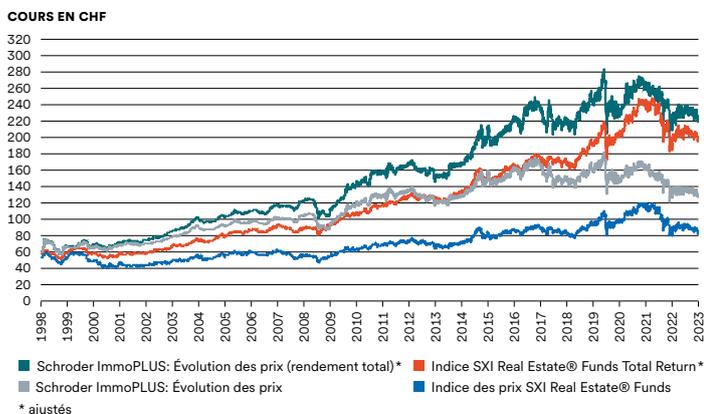
Schroders, en investisseur responsable, attache non seulement de l'importance à la performance financière, mais aussi aux aspects de durabilité environnementale, sociale et de gouvernance (ESG). Le rapport sur le développement durable qui suit décrit en détail les avancées réalisées en la matière.

Légère augmentation de la distribution

Grâce à un résultat d'exploitation et à une situation bénéficiaire solides, la distribution peut être augmentée de 10 centimes comme ces dernières années, passant ainsi de 4.90 CHF à 5.00 CHF par part sociale. Avec 86,7 %, le taux de distribution reste solide.

Cours boursier

Les cours boursiers des fonds immobiliers de l'indice SXI Real Estate Funds TR ont connu une évolution légèrement positive après l'évolution négative de l'année précédente (2,0% au lieu de -16,1%). Le Schroder ImmoPLUS, axé sur l'immobilier commercial, a légèrement surperformé l'indice global avec un rendement de 2,7%. Avec la valeur la plus basse de 132.00 CHF enregistrée en octobre 2022, le cours de clôture au 30 septembre 2023 était de 142.00 CHF par part.



Activités de gestion des actifs

Investissements

Avec un coefficient d'endettement bas de 20,3% (contre 20,4% l'année précédente), il reste une marge de manœuvre pour saisir les opportunités à venir. Dans le contexte actuel du marché, l'accent demeure sur le rendement et la qualité. Les achats ne sont effectués que si une valeur ajoutée peut être obtenue à long terme pour les investisseurs. De plus, il est accordé une priorité élevée au développement du portefeuille immobilier existant, et les biens immobiliers sont systématiquement orientés vers les objectifs de décarbonisation fixés. Outre l'objectif de neutralité climatique d'ici 2050, il est prévu de réduire la part des systèmes de chauffage fossiles dans les immeubles à moins de 25% au cours des trois prochaines années. Ces mesures permettront de générer des augmentations de valeur à partir de l'inventaire lui-même et d'assurer l'attractivité des biens immobiliers.

Au cours de l'exercice à venir, l'accent sera mis sur l'amélioration des critères de durabilité des biens immobiliers du portefeuille et sur la concrétisation des projets à long terme présentant un potentiel de plus-value dans le portefeuille existant. L'immeuble de l'Universitätsstrasse 105 à Zurich fera ainsi l'objet d'une rénovation complète et d'une modernisation du système énergétique dans les prochains mois, avant sa relocation à l'automne 2024. À l'avenir, l'immeuble sera dans une large mesure autonome sur le plan énergétique et pourra se passer de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation. L'intérêt accru pour de tels biens se reflète dans la forte demande, constatée avant le début des efforts de location proprement dits, qui a conduit à la conclusion de contrats de location anticipés avant même le début des travaux. L'immeuble est ainsi entièrement loué.

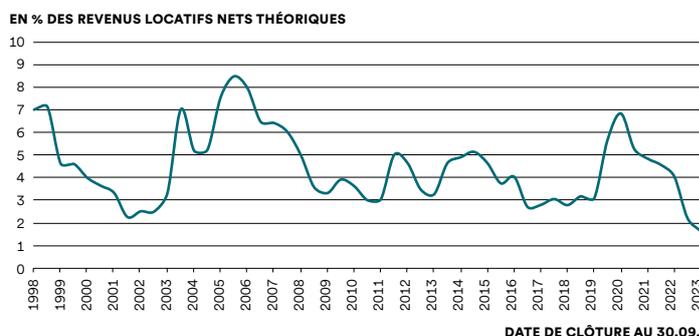
Revenus locatifs stables

Au cours de l'exercice, les revenus locatifs se sont élevés à 98.1 millions CHF. La légère réduction de 0,4% des revenus locatifs est due à la vente des deux immeubles de Zurich Nord au cours de la période antérieure.

Taux de perte sur loyers

Durant l'exercice, le taux de perte sur loyers est passé de 4,1% l'année précédente à 1,6% et de 1,7% à 1,1% à la date de clôture. Cette nouvelle baisse est due à la part relativement faible des contrats de location en cours par rapport aux années précédentes et à divers succès de location de biens plus petits.

Schroder ImmoPLUS est toujours en excellente position, grâce à la bonne solvabilité de ses locataires, aux contrats de location à long terme et à des taux de vacance très faibles. À moyen terme, nous tablons donc sur un taux de perte sur loyers inférieur à la moyenne du marché.



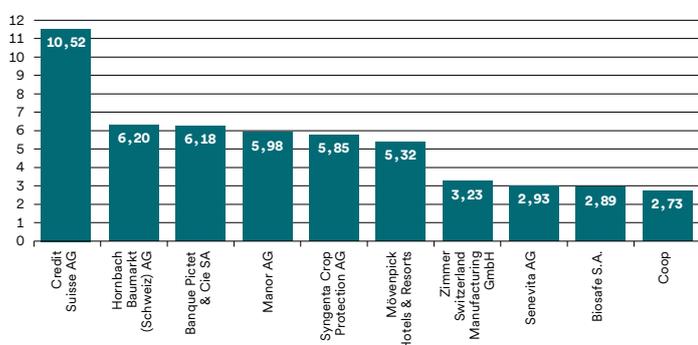
Locatif

Le portefeuille de Schroder ImmoPLUS est largement diversifié en termes de qualité d'emplacement, de types d'affectations et de locataires, ce qui offre des avantages dans le contexte actuel. Cela se reflète également dans le faible taux de perte sur loyers et le peu de contrats de location arrivant à échéance. Outre les prolongations anticipées l'an dernier de contrat avec le locataire principal Credit Suisse pour 11 sites attrayants situés en centre-ville (près de 19 000 m²), la situation réjouissante en matière de location résulte également de nouvelles locations ou de prolongations qui ont pu être obtenues à des conditions intéressantes durant cette période pour plus de 12 000 m² de surface locative.

Locataire principal

Credit Suisse est le principal locataire, avec 10,5% des revenus locatifs nets théoriques sur 14 sites différents. La majorité de ces contrats de location ont déjà fait l'objet de prolongations à long terme anticipées. Au total, les six principaux locataires représentent 40% du montant des loyers du fonds.

EN % DES REVENUS LOCATIFS NETS THÉORIQUES

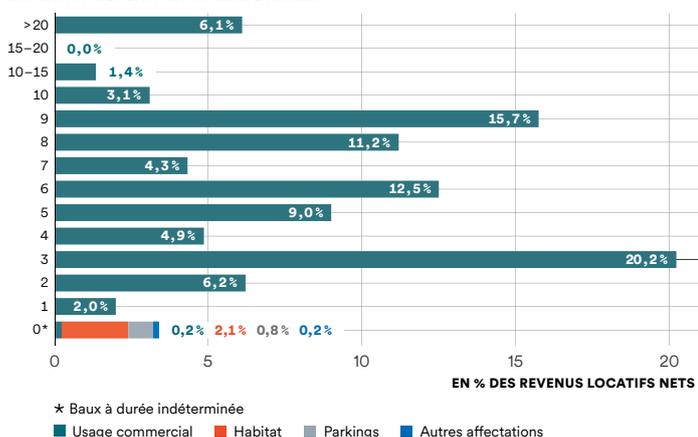


Échéance des baux

La structure des échéances des baux commerciaux est gérée de manière active. Il y a un contact régulier avec les grands locataires et le service de gestion des actifs joue un rôle actif en collaboration avec la gestion externe lors des négociations contractuelles importantes. Ce processus est un outil important pour anticiper les éventuels changements à un stade précoce et prendre des mesures en temps utile. La solvabilité des locataires fait également l'objet de contrôles réguliers.

La durée résiduelle moyenne des baux (WAULT) s'élève à 6.6 ans et garantit des recettes locatives stables au cours des prochaines années. Les baux commerciaux indexés offrent en outre une protection contre l'inflation élevée. Seuls près de 10% des baux arriveront à échéance au cours des deux prochaines années.

EXPIRATION DES BAUX EN NOMBRE D'ANNÉES

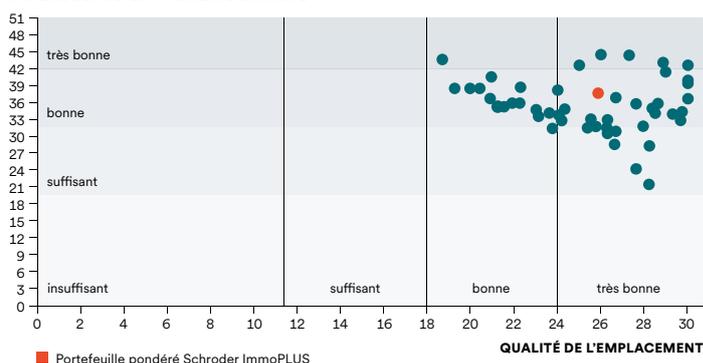


Portefeuille immobilier au 30 septembre 2023

Qualité du portefeuille

La notation globale des emplacements et des biens est excellente sur l'ensemble du portefeuille. Celui-ci est très diversifié en matière d'emplacement, de types d'utilisation et de répartition des loyers. Les très bonnes notes se reflètent également dans les évaluations de Wüest Partner. Le taux d'actualisation réel moyen pondéré par le marché est de 3,09%, (contre 3,04% l'année précédente), le taux d'actualisation nominal étant de 4,38% (contre 4,07% l'année précédente).

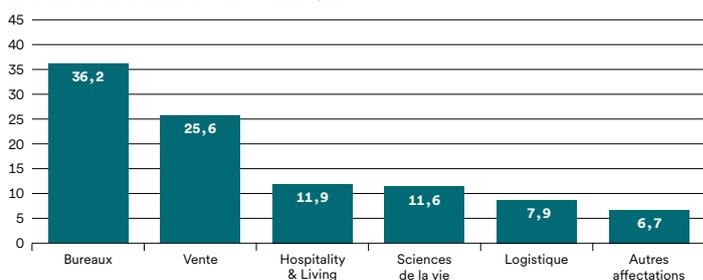
QUALITE DES OBJETS / ANALYSE LOCATIVE



Types d'utilisation

Les surfaces de bureau représentent, avec 36%, la plus grande part des revenus locatifs théoriques, suivies des espaces affectés à la vente (26%), dont 6% sont dédiés à l'alimentaire, 6% au bricolage (DIY) et 14% aux produits non alimentaires. La catégorie «Hospitality & Living», qui englobe les hôtels, les résidences pour seniors mais aussi les logements classiques, se classe en troisième position (12%). Les catégories d'affectation «Life Science» et «Logistique» représentent, respectivement, 12% et 8%. Les «Autres affectations», notamment les parkings, comptent pour environ 7%.

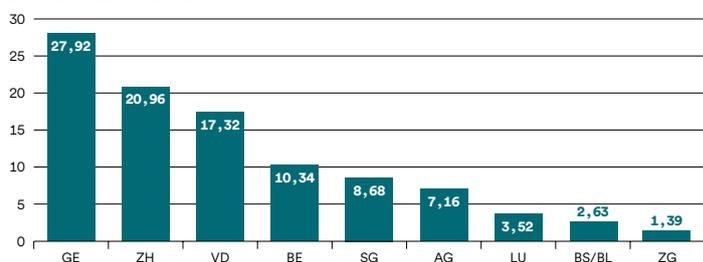
EN % DES REVENUS LOCATIFS NETS THÉORIQUES



Répartition géographique

Les immeubles sont répartis sur dix cantons en Suisse alémanique et en Suisse romande. Les deux plus grands cantons, Genève et Zurich, forment les deux principaux marchés avec environ 49%, suivis du canton de Vaud avec environ 17%. Le reste du portefeuille est réparti dans des centres économiques de moyenne et grande taille situés dans sept cantons différents en Suisse alémanique.

EN % DES VALEURS VÉNALES





Visualisation: Bankstrasse – Am Stadtgarten, Winterthur

Perspectives

Le portefeuille immobilier d'environ 2.1 milliards CHF se concentre sur les zones économiques importantes de Suisse romande et de Suisse occidentale. Des sites exceptionnels, une qualité élevée et des contrats de location à long terme d'une durée moyenne pondérée de 6.6 ans garantissent la performance future. De plus, le taux de vacance a été réduit à un taux faible de 1,1 % fin septembre 2023. Dans la mesure où à peine 10 % environ des contrats de location arriveront à échéance au cours des deux prochaines années, nous tablons sur un taux de vacance bas, même à moyen terme.

La marge de manœuvre financière est très importante dans le contexte actuel instable du marché, avec des taux d'intérêt et une inflation accrus, ainsi que les distorsions géopolitiques résultant des guerres au Moyen-Orient et en Ukraine. C'est pourquoi le service de gestion a décidé, dès l'année dernière, de réaliser des bénéfices au pic du marché en vendant de manière ciblée des biens immobiliers et de réduire la part de fonds étrangers. D'autres ventes d'immeubles non stratégiques de petite taille sont prévues au cours de l'exercice à venir. Le fonds est très bien positionné avec une part de fonds étrangers actuelle d'environ 20 %.

À moyen terme, il est prévu de réduire la part de la vente au détail dans les domaines autres que l'alimentaire et le bricolage dans le portefeuille. Pour ce faire, il convient de réaffecter les surfaces de vente existantes. Citons par exemple l'immeuble commercial Am Stadtgarten à

Winterthur. Les surfaces sont encore louées jusqu'en 2026, mais nous avons commencé à planifier l'expansion/extension et des affectations alternatives sont déjà envisagées. Le troisième plus grand bien immobilier du fonds offre un potentiel de plus-value considérable grâce à sa situation centrale entre la gare et le centre historique.

Le fonds est également bien placé du point de vue de la thématique ESG, comme en atteste notamment le score encore en progression obtenu par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), qui a attribué au fonds la note maximale de 5 «Green Stars». L'accent est mis principalement sur la mise en œuvre de la décarbonisation du portefeuille immobilier. L'immeuble commercial de l'Universitätsstrasse à Zurich est en cours de rénovation énergétique. Il est par ailleurs prévu de remplacer tous les combustibles fossiles par des énergies renouvelables d'ici 2030 au plus tard.

La gestion prévoyante du fonds est toujours une priorité absolue pour nous. En tant que gestionnaire, nous poursuivons une politique de dividendes pérenne avec un taux de distribution d'environ 80 %. Nous agissons ainsi de manière plus conservatrice que le groupe de comparaison des fonds immobiliers suisses cotés en bourse, ce qui constitue un avantage important dans le contexte actuel. Le Fonds est actuellement bien positionné, et présente un profil de risque et de rendement très attrayant.

Rapport sur le développement durable

Les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont essentiels au succès à long terme de Schroder ImmoPLUS, et un programme d'investissement durable réussi devrait permettre aux investisseurs d'obtenir des rendements plus élevés à long terme, améliorer l'expérience des usagers des bâtiments et avoir des répercussions positives notables sur les communautés locales, l'environnement et la société dans son ensemble. C'est pourquoi la stratégie de placement vise à prendre des mesures proactives pour améliorer les résultats sociaux et environnementaux et se base sur trois objectifs clés de développement durable des Nations unies.

Système de management environnemental

Le système de management environnemental (SME) de Schroders a fait l'objet d'une certification externe conformément à la norme ISO 14001. Ce système constitue le cadre de nos principes de développement durable à toutes les étapes du processus d'investissement. Il s'agit notamment d'une scorecard ESG pour les acquisitions et le suivi permanent de la performance des immeubles, d'un plan d'impact et d'action en faveur de la durabilité pour les investissements en cours (Impact and Sustainability Action Plan), mais aussi de directives pour tous les projets et d'exigences de durabilité à respecter pour la gestion immobilière par des tiers.

Énergie et émissions de gaz à effet de serre

En 2019, Schroders a signé l'accord sur le changement climatique du Better Building Partnership (BBP). Nous visons par ailleurs un objectif net zéro qui s'aligne sur l'Accord de Paris sur le climat, à savoir limiter le réchauffement climatique à 1.5° C. Cet objectif concerne les émissions de CO₂ à toutes les étapes du cycle de vie d'un bâtiment, y compris l'exploitation et la maintenance (consommation d'énergie du bailleur et du locataire), ainsi que le CO₂ lié aux nouvelles constructions et aux rénovations. En 2021, des trajectoires de réduction du CO₂ ont été modélisées en utilisant le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), un outil reconnu par le secteur. Des objectifs intermédiaires ont également été fixés pour 2025 et 2030.

Au cours du quatrième trimestre 2022, les données de performance pour la période allant d'avril 2021 à mars 2022 ont été mises à jour afin de maximiser l'utilisation des données de consommation réelles (au lieu de données comparatives). Dans la mesure du possible, les données des locataires ont également été incluses. En 2023, les trajectoires de réduction ont de nouveau été définies pour intégrer les critères révisés du CRREM v2 et, ainsi, pour tenir compte des dernières réflexions sur les mesures de décarbonisation nécessaires. Nous sommes d'avis que les bâtiments doivent être considérés comme un tout, indépendamment de la distinction propriétaire/locataire. L'implication des locataires sera déterminante pour la réussite de nos ambitions de zéro net. Une prochaine étape importante consistera à l'avenir à évaluer et à réduire également le CO₂ lié aux transformations et aux rénovations.

Gestion de l'eau et des déchets

L'eau douce est une ressource limitée vitale, et une diminution de sa consommation peut permettre de réduire les coûts d'exploitation. Nous contrôlons donc la consommation d'eau et encourageons une consommation responsable dans les différents immeubles. Une gestion efficace des déchets réduit par ailleurs la pollution et l'utilisation des ressources.

Rénovations et certifications de bâtiments

Nous nous efforçons de respecter des normes élevées dans le cadre des projets de transformation et de rénovation, qui s'appuient sur nos instruments internes de développement durable, tels que les exigences

de durabilité Schroder Real Estate pour les projets de transformation et de rénovation, et qui s'inspirent des normes externes de certification des bâtiments. En 2022, le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB Plus) a été établi pour tous les biens immobiliers de Schroder ImmoPLUS. En outre, tous les immeubles déjà certifiés BREEAM In-Use ont pu renouveler leur certification l'année dernière. Les enseignements tirés permettront d'élaborer des mesures concrètes visant à améliorer l'efficacité énergétique de ces biens immobiliers.

Engagement des parties prenantes

Nous entretenons un dialogue actif avec les locataires afin de maintenir de bonnes relations et d'en attirer de nouveaux. Pour la première fois l'année dernière, nous avons mandaté un institut de sondage externe pour réaliser une enquête de satisfaction auprès de tous les locataires commerciaux. Une nouvelle enquête est prévue en 2024.

Collaborateurs

Tous les collaborateurs de la direction du fonds sont des employés de Schroder Investment Management (Switzerland) AG. Les objectifs annuels des collaborateurs responsables comprennent également des objectifs en matière de développement durable. Pour en savoir plus sur les principes de Schroders concernant les collaborateurs, la diversité et l'intégration, l'écart de rémunération entre les sexes, les valeurs, l'enquête de satisfaction menée auprès des collaborateurs, le bien-être et la fidélisation des collaborateurs, veuillez consulter le site web de Schroders [🔗](#)

Lignes directrices de l'EPRA en matière de rapports sur le développement durable

Vous trouverez des informations détaillées complémentaires au présent rapport dans le rapport annuel sur le développement durable, basé sur l'European Public Real Estate Association (EPRA) Best Practices on Sustainability Reporting (2017), et publié sur notre site Internet sous [ImmoPLUS EPRA Performance Measures Report](#) [🔗](#)

Benchmarking REIDA

En 2023, Schroder ImmoPLUS a participé pour la première fois au benchmarking REIDA, qui se fonde sur la méthodologie de rapport environnemental de l'AMAS. Le benchmarking REIDA offre une excellente comparaison, car il est conçu sur mesure pour le marché immobilier suisse.

Principes de l'ONU en matière d'investissement responsable (UN PRI)

En 2007, nous avons signé les UN PRI des Nations unies, mais les thèmes ESG et des investissements durables sont des problématiques dont nous nous soucions depuis 2000. Nous avons obtenu 4 étoiles (sur 5) pour le module Immobilier direct dans la nouvelle structure de rapport.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Depuis déjà sept ans, Schroder ImmoPLUS participe au GRESB, la principale norme mondiale pour l'évaluation de la performance ESG des fonds immobiliers et des sociétés immobilières. Chaque année, sept aspects de durabilité sont ainsi évalués, englobant environ 50 indicateurs. En 2023, le Fonds a une nouvelle fois obtenu la note maximale de 5 étoiles et pu augmenter son score de quatre points pour atteindre 92 (sur 100). Schroder ImmoPLUS reste donc en tête du groupe de comparaison (sur 22).

Extrait du rapport de référence du GRESB pour octobre 2023

Participation depuis 2017

Note GRESB pour 2023

5 de 5 étoiles (Green Stars)

GRESB Rating



Amélioration continue



Scores GRESB 2023 de Schroder ImmoPLUS



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

Comparaison avec d'autres entreprises



Switzerland | Diversified | Core

Out of 22

Indicateurs environnementaux^{1,2,3}

Un bilan énergétique et de CO2 standardisé s'inspirant de la benchmarking REIDA

	Unité	01.04.2022 – 31.03.2023				01.04.2021 – 31.03.2022			
		Immeubles contrôlés par les propriétaires	Immeubles contrôlés par les locataires	Total pour la surface déterminante	Parts en %	Immeubles contrôlés par les propriétaires	Immeubles contrôlés par les locataires	Total pour la surface déterminante	Parts en %
Surface déterminante SRE ²	m ² _{SRE}	180 494	138 847	319 341		191 441	113 007	304 449	
Taux de couverture	SRE-%	96,5	63,7	78,9		90,7	54	72,4	
Consommation d'énergie	MWh/a	27 067	16 819	43 886	100	31 060	14 251	45 311	100
Intensité énergétique	kWh/m ² _{SRE}	150.0	121.1	137.4		162.2	126.1	148.8	
Conso d'énergie Scope 1 + 2 (propr.)	MWh	14 438		14 438	32,9	17 359		17 359	38,3
Intensité éner. Scope 1 + 2 (propr.)	kWh/m ² _{SRE}	80.0				90.6			
Conso d'énergie Scope 3 (loc.)	MWh	12 630	16 819	29 449	67,1	13 702	14 251	27 953	61,7
Intensité éner. Scope 3 (loc.)	kWh/m ² _{SRE}	70.0	121.1	92.2		71.6	126.1	91.8	
Conso énergétique/source d'énergie									
Combustibles fossiles	MWh/a	6 647	5 419	12 066	27,5	6 423	5 118	11 541	25,5
Chauffage/chauffage urbain	MWh/a	2 731	2 063	4 794	10,9	4 377	1 778	6 155	13,6
Électricité	MWh/a	17 690	9 336	27 026	61,6	20 261	7 355	27 616	60,9
					100				100
Émissions CO₂e	tCO ₂ e/a	1 813	1 276	3 090		1 953	1 260	3 214	
Intensité des émissions CO₂e	kg CO ₂ e/m ² _{SRE}	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	
	kg CO ₂ e/m ² _{SRE}			3.8				3.9	
Scope 2	tCO ₂ e/a	360		360		525		525	
	kg CO ₂ e/m ² _{SRE}			1.1				1.7	
Scope 3.13 (acquisition par le locataire)	tCO ₂ e/a	226	1 276	1 502		245	1 260	1 506	
	kg CO ₂ e/m ² _{SRE}			4.7				4.9	

1 Chiffres non vérifiés.

2 Les biens immobiliers situés à Stein AG et Sulzerallee 10 à Winterthur n'ont pas été pris en compte, car il n'est pas

possible de présenter séparément l'énergie consommée dans le cadre de l'exploitation (biens immobiliers spéciaux).

3 Les valeurs de l'année précédente ont été adaptées pour la première fois suivant la méthodologie et les définitions de la benchmarking REIDA et les pres-

criptions de la circulaire 04/2022 de l'AMAS pour les fonds immobiliers, conformément à la législation suisse.

Compte de fortune

CHF	30.09.2023	30.09.2022
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y.c. les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	4 165 033	8 103 017
Immeubles		
Immeubles à usage commercial	2 075 450 000	2 106 662 000
dont en droit de superficie	123 598 000	124 916 000
Bâtiments à usage mixte	49 350 000	50 580 000
Total des immeubles	2 124 800 000	2 157 242 000
Autres actifs	17 602 044	15 132 805
Fortune totale du fonds	2 146 567 077	2 180 477 822
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	- 85 000 000	- 44 000 000
Autres engagements à court terme	- 32 923 873	- 34 081 882
Instruments financiers dérivés	0	0
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	- 347 000 000	- 397 000 000
Autres engagements à long terme	- 754 536	- 780 709
Total des engagements	- 465 678 409	- 475 862 591
Fortune nette du fonds avant impôts estimés en cas de liquidation	1 680 888 668	1 704 615 231
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	- 134 130 218	- 133 758 572
Fortune nette du fonds	1 546 758 450	1 570 856 659
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds en début de période	1 570 856 659	1 420 786 632
Distribution	- 52 332 946	- 47 847 269
Émission de parts	0	98 051 174
Rachat de parts	0	0
Autres provenant d'échanges de parts	0	0
Résultat total	30 276 055	104 103 158
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations futures	- 2 041 318	- 4 237 036
Fortune nette du fonds en fin de période	1 546 758 450	1 570 856 659
Valeur nette d'inventaire par part	144.82	147.08
Informations sur le bilan et les parts dénoncées		
Solde du compte d'amortissement des immeubles	0	0
Solde du compte de provisions pour réparations futures	37 952 359	39 993 677
Solde du compte des revenus retenus pour réinvestissements	383 250 000	367 250 000
Nombre de parts dénoncées pour la fin de l'exercice suivant	aucune	aucune
Valeur d'assurance totale de la fortune	1 513 153 753	1 546 178 951

Compte de résultat

CHF	01.10.2022 – 30.09.2023	01.10.2021 – 30.09.2022
Revenus		
Revenus des avoirs postaux, bancaires et autres	6 494	20 317
Revenus des loyers (rendements bruts)	98 134 455	98 550 126
Autres revenus	560 061	1 964 782
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	1 160 580
Total des revenus	98 701 010	101 695 805
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	- 3 643 460	- 3 931 906
Autres intérêts passifs	- 633	0
Intérêts négatifs	0	- 1 284
Intérêts sur droit de superficie	- 623 801	- 619 840
Entretien et réparations	- 9 621 438	- 7 071 505
Gérance immobilière		
Frais liés aux immeubles	- 2 321 336	- 3 116 541
Frais d'administration	- 351 288	- 1 052 460
Impôts et taxes		
Impôts immobiliers	- 2 124 711	- 1 467 516
Impôt sur le bénéfice et le capital	- 2 594 269	- 4 250 954
Frais d'estimation et de révision	- 139 036	- 140 019
Provisions pour réparations futures		
Versements	- 4 199 370	- 5 711 756
Prélèvements	6 240 688	9 948 792
Rémunérations réglementaires		
à la direction du fonds	- 13 062 728	- 13 165 442
à la banque dépositaire	- 377 512	- 377 834
au gestionnaire des biens immobiliers	- 2 181 175	- 2 284 580
Autres charges	- 44 398	- 47 748
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0	0
Total des charges	- 35 044 467	- 33 290 593
Résultat net	63 656 543	68 405 212
Gains et pertes de capital réalisés	0	22 091 113
Gains et pertes de capital réalisés sur des instruments financiers dérivés (hypothèques swaps)	0	543 314
Résultat réalisé	63 656 543	91 039 639
Gains et pertes de capital non réalisés sur immeubles	- 33 008 842	17 752 619
Gains et pertes en capital non réalisés sur instruments financiers dérivés (hypothèques swap)	0	0
Variation des impôts dus en cas de liquidation	- 371 646	- 4 689 100
Résultat total¹	30 276 055	104 103 158
Utilisation du résultat		
Revenu net de l'exercice	63 656 543	68 405 212
Report de l'année précédente	143 806	71 540
Résultat disponible à la distribution	63 800 349	68 476 752
Résultat prévu à la distribution aux investisseurs ¹	- 53 400 965	- 52 332 946
Gains retenus pour réinvestissements	- 10 000 000	- 16 000 000
Report à nouveau	399 384	143 806

¹ Base de calcul Paragraphe 22, point 3 du contrat de fonds.

Commentaire sur les comptes annuels 2022/23

Compte de fortune

La valeur vénale des immeubles s'élève à 2.125 milliards CHF à la date de clôture, soit une réduction de 32.4 millions CHF par rapport à l'exercice précédent. Cela représente une diminution de la valeur du portefeuille de 1,5%. Avec les avoirs bancaires de 4.2 millions CHF et les autres actifs d'un montant de 17.6 millions CHF, le total des actifs du fonds s'élève à 2.147 milliards CHF au 30 septembre 2023 (contre 2.180 milliards CHF l'année précédente).

Grâce aux apports de fonds liés aux activités opérationnelles, 9 millions CHF de crédits ont pu être remboursés. Le portefeuille de crédits bancaires garantis par des gages immobiliers s'élevait à 432 millions CHF à la fin de l'année (contre 441 millions CHF l'année précédente). Le coefficient d'endettement s'établit à 20,3% (contre 20,4% l'année précédente), restant bien en dessous de la limite légale de 33% maximum (art. 144c al. 6 OPCC).

Les autres engagements de 34 millions CHF (contre 35 millions CHF l'année précédente) se composent de paiements anticipés de loyers arrivant à échéance après le 30 septembre 2023, ainsi que de provisions pour les projets de construction en fonction de l'état d'avancement de la construction et de provisions pour impôts.

Avec les prélèvements pour les projets de construction sur les fonds de rénovation ainsi que les dépôts comptabilisés selon les directives cantonales, la provision pour futures rénovations diminue de 2 millions CHF par rapport à l'année précédente et s'élève à 38 millions CHF.

La provision pour impôts estimés en cas de liquidation est de 134.1 millions CHF (contre 133.8 millions CHF l'année précédente). Les provisions pour impôts en cas de liquidation, légèrement majorées, sont calculées à partir de la dépréciation des immeubles en combinaison avec la valeur comptable après les amortissements réalisés et les provisions forfaitaires pour rénovations.

Le fortune nette du fonds est en recul de 24.1 millions CHF, notamment en raison des dépréciations du portefeuille et s'établit à 1.547 milliard CHF au 30 septembre 2023 (contre 1.571 milliard l'année précédente), soit 144.82 CHF par part (contre 147.08 CHF l'année précédente).

Compte de résultat

Malgré une diminution des revenus due aux deux immeubles vendus à la fin de l'exercice précédent, les recettes locatives ne baissent que légèrement, de 0.5 million CHF, pour s'établir à 98.1 millions CHF (contre 98.6 millions CHF l'année précédente). Ce faible écart négatif s'explique par de faibles pertes sur loyers, avec un taux de 1,6% (contre 4,1% l'année précédente), les ajustements de loyers effectués conformément aux contrats, ainsi que les revenus locatifs issus de l'immeuble acheté en juin 2022 à Grens sur l'ensemble de la période.

Le frais pour les fonds étrangers s'établissent à 3.6 millions CHF (contre 3.9 millions CHF l'année précédente). Le taux d'intérêt moyen pondéré (0,8%) est légèrement inférieur à celui de l'année précédente (0,9%), malgré le revirement des taux. Le faible niveau des crédits à court terme à taux d'intérêt relativement élevés (35 millions CHF au 30 septembre 2023) et les portefeuilles de crédits à taux d'intérêt fixes et avantageux (397 millions CHF au 30 septembre 2023) ont contribué à cette évolution positive. Ceux-ci sont répartis en tranches sur les neuf années à venir. La durée résiduelle des crédits bancaires est de 3.9 ans, soit environ 1 an de moins que la moyenne de l'année précédente (4.8 ans).

Les dépenses engagées pour l'entretien général et les réparations dans les 51 immeubles sont comparables aux années précédentes (2.2 millions CHF). Le coût des travaux de rénovation et d'assainissement liés à des projets se monte, quant à lui, à 7.4 millions CHF. Cela représente 2.6 millions CHF de plus que l'année précédente. Cette augmentation s'explique par des dépenses de projets en hausse de 2.9 millions CHF en lien avec les objectifs de décarbonisation d'ici 2050. Les autres dépenses d'entretien et de réparation représentent 0.3 million CHF de moins que l'année précédente. Le fonds de rénovation a permis de prélever CHF 6.2 millions pour ces projets. Les prélèvements sont compensés par 4.2 millions CHF de versements dans le fonds de rénovation.

La rémunération réglementée destinée à la direction du Fonds s'élève à 13.1 millions CHF et correspond à 60 points de base de l'actif total du Fonds au début de l'exercice. Les honoraires de gestion versés à la gestion des biens immobiliers, d'un montant de 2.2 millions CHF, sont en relation directe avec les revenus locatifs générés.

Le résultat net est de 63.7 million CHF. Corrigé des liquidations des fonds de rénovation des immeubles vendus au cours de l'exercice précédent, celui-ci est supérieur d'environ 2.6 millions CHF à celui de l'année précédente (68.4 millions CHF, 61.1 millions CHF après correction). Le résultat net par part correspond à 5.96 CHF (contre 6.40 CHF l'année précédente, 5.72 CHF après correction).

Pour la première fois depuis le lancement du fonds il y a 25 ans, il en résulte une correction de la valorisation de l'ensemble du portefeuille. La perte en capital non réalisée qui en découle s'élève à 33 millions CHF (gain en capital non réalisé de 17.8 millions CHF l'année précédente) et diminue en conséquence le résultat total avec la modification des impôts en cas de liquidation (30.3 millions CHF).

Distribution

Pour l'exercice 2022/2023, 53.4 millions CHF, soit 5.00 CHF par part (4.90 CHF l'année précédente), seront distribués. Il en résulte un rendement sur distribution de 3,5% (contre 3,4% l'année précédente).

Montant brut	CHF	5.00
Moins 35% d'impôt fédéral anticipé	CHF	-1.75
Montant net	CHF	3.25

La distribution est versée sans frais avec le coupon no 28 par la Banque cantonale de Zurich le 15 décembre 2023.

Un montant de 10 millions CHF est retenu à des fins de réinvestissement, tandis que 399 384 CHF sont reportés à nouveau.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander la récupération de l'impôt anticipé déduit dans la déclaration d'impôt ou par requête séparée portant sur l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement intégral ou partiel de l'impôt anticipé pour autant qu'un tel remboursement soit prévu aux termes d'une éventuelle convention de double imposition conclue avec leur pays de domicile. En l'absence d'une telle convention, aucune demande de remboursement de l'impôt n'est possible.

Bankstrasse – Am Stadtgarten
Winterthour



Registre des immeubles

Lieu, rue	Nombre de bâtiments	Total des objets loués	Année de construction	Année de rénovation ¹	Année d'acquisition
Baden, Hirschlstrasse 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
Immeubles à usage commercial	74	5 406			
dont en droit de superficie	4	408			
Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a	4	256	1992		1998
Bâtiments à usage mixte	4	256			
Total	78	5 662			

Prix de revient CHF	Valeurs vénales CHF	Valeurs vénales en % de la FTF	Revenus locatifs théoriques ² CHF	Pertes de loyer ² CHF	Taux de perte sur loyers ² %	Revenu brut 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 Rénovation(s) complète(s).
2 Les éventuels écarts dans les sommes sont dus aux arrondis.

3 Assainissements compris dans le prix de revient et la valeur vénale.
4 Bien en droit de superficie.

5 Partie marginale de l'objet en droit de superficie.

Lieu, rue	Nombre de logements	Nombre	Bureaux m ²	Hôtel / résidences seniors Nombre	m ²
Baden, Hirschlstrasse 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, Hüslackerstrasse 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 Casar 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		
Immeubles à usage commercial	93	274	105 405	451	7 901
dont en droit de superficie	2	7	1 729	338	3 318
Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a	42	9	1 597		
Bâtiments à usage mixte	42	9	1 597		
Total	135	283	107 002	451	7 901

Commercial / logistique		Commerce / restauration		Autres affectations		Places de parc/
Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	garages Nombre
		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 Bien en droit de superficie.

2 Partie marginale du bien en droit de superficie.

Récapitulatif du registre des immeubles

CHF	Prix de revient	Valeurs vénables	Pertes de loyers	Revenus bruts
Immeubles à usage commercial	1 852 438 892	2 075 450 000	1 267 959	92 016 215
dont en droit de superficie	131 682 027	123 598 000	4 960	8 389 771
Bâtiments à usage mixte	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

Modifications du portefeuille

Achats

Pas d'achats

Ventes

Pas de ventes

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles, mandats de construction et investissements dans des immeubles

CHF	30.09.2023	30.09.2022
Achat d'immeubles	0.00	0.00
Ventes d'immeubles	0.00	0.00

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 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%

Financement

Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques

Type de crédit	Durée	Taux d'intérêt %	30.09.2022		30.09.2023	
			Montant CHF	Nouveaux crédits	Remboursements	Montant CHF
Engagements à court terme – échéance dans les 12 mois						
Avance de fonds fixe	30.06.2022 – 04.10.2022	0,25	4 000 000		- 4 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	04.10.2011 – 04.10.2022	0,45	25 000 000		- 25 000 000	0
Hypothèque à taux fixe	23.12.2019 – 10.07.2023	0,37	15 000 000		- 15 000 000	0
Avance de fonds fixe	04.10.2022 – 09.10.2023	2,20	0	35 000 000		35 000 000
Hypothèque à taux fixe	14.12.2014 – 15.12.2023	1,04	25 000 000			25 000 000
Hypothèque à taux fixe	21.04.2015 – 22.04.2024	0,91	15 000 000			15 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.12.2019 – 10.07.2024	0,38	10 000 000			10 000 000
Total des engagements à court terme			94 000 000	35 000 000	- 44 000 000	85 000 000
Engagements à long terme – échéance dans un délai de 1 à 5 ans						
Hypothèque à taux fixe	30.11.2016 – 29.11.2024	0,82	15 000 000			15 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.03.2020 – 02.03.2025	0,05	15 000 000			15 000 000
Hypothèque à taux fixe	31.03.2015 – 31.03.2025	1,00	25 000 000			25 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.12.2019 – 10.07.2025	0,41	10 000 000			10 000 000
Hypothèque à taux fixe	30.11.2016 – 01.12.2025	0,91	5 000 000			5 000 000
Hypothèque à taux fixe	31.03.2015 – 31.03.2026	1,09	20 000 000			20 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.12.2019 – 10.07.2026	0,48	20 000 000			20 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.12.2019 – 12.07.2027	0,55	10 000 000			10 000 000
Hypothèque à taux fixe	30.11.2016 – 30.11.2027	1,11	30 000 000			30 000 000
Hypothèque à taux fixe	02.03.2020 – 02.03.2028	0,16	15 000 000			15 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.12.2019 – 10.07.2028	0,61	10 000 000			10 000 000
			175 000 000	0	0	175 000 000
Engagements à long terme – échéance après 5 ans						
Hypothèque à taux fixe	30.11.2016 – 30.11.2028	1,22	30 000 000			30 000 000
Hypothèque à taux fixe	01.03.2019 – 01.03.2029	0,80	27 000 000			27 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.12.2019 – 10.07.2029	0,67	15 000 000			15 000 000
Hypothèque à taux fixe	23.12.2019 – 10.07.2030	0,75	40 000 000			40 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.03.2020 – 10.07.2031	0,46	30 000 000			30 000 000
Hypothèque à taux fixe	10.03.2020 – 09.07.2032	0,52	30 000 000			30 000 000
			172 000 000	0	0	172 000 000
Total des engagements à long terme			347 000 000	0	0	347 000 000
Total Schroder ImmoPLUS			441 000 000			432 000 000

Instruments financiers dérivés (couverture des taux d'intérêt)

aucune

Transactions entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPC-FINMA

aucune

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi sur les placements collectifs de capitaux en Suisse (LPCC), les biens immobiliers des fonds immobiliers suisses doivent faire l'objet d'une évaluation à la clôture de chaque exercice par des experts indépendants.

Pour la reddition des comptes au 30 septembre 2023, Wüest Partner a été mandaté par la direction du fonds pour réaliser les évaluations de tous les biens immobiliers détenus par Schroder ImmoPLUS. La coordination de l'ensemble du processus d'évaluation avec le traitement des données, la fourniture d'un logiciel d'évaluation et la compilation et le contrôle des résultats de chaque expert chargé des estimations figurent dans ce mandat. Les experts chargés des estimations sont chargés d'évaluer et de visiter les biens immobiliers concernés. Schroder Investment Management (Switzerland) AG est responsable de l'obtention des documents.

Norme d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations répondent aux prescriptions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles sont conformes aux normes d'évaluation communément acceptées. La valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», c'est-à-dire le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans l'environnement de marché actuel. En Suisse, on parle également de «valeur vénale».

Méthode d'évaluation

Les évaluations sont effectuées selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash Flow – DCF). La valeur marchande d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus et actualisés à la date de clôture. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée au risque, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques que chaque bien immobilier présente.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une évaluation détaillées des différents postes de produits et de coûts sont effectuées. Les experts en évaluation disposent des valeurs de décompte par bien immobilier et des informations actuelles sur le marché. Sur cette base, les flux de trésorerie attendus sont estimés et modélisés, et le taux d'actualisation est déterminé. Une fois les évaluations terminées, un contrôle des résultats de l'évaluation est effectué, ce qui permet de déceler les incohérences méthodologiques importantes ou les divergences matérielles graves avec une fiabilité adéquate. Enfin, les résultats de toutes les évaluations individuelles sont rassemblés et analysés dans un rapport de portefeuille à l'attention de la direction du fonds.

Indépendance et confidentialité

Wüest Partner, en tant qu'expert en évaluation agréé, confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations en rapport avec le mandat d'évaluation.

Résultats de l'évaluation

Dans l'ensemble, le portefeuille immobilier reste globalement inchangé pour la période de référence du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023. Il n'y a eu ni achats ni ventes au cours de la période.

Au 30 septembre 2023, la valeur marchande du portefeuille total (51 immeubles) est estimée par les experts à 2 124 800 000 CHF. La valeur marchande du portefeuille a donc diminué de 32 442 000 CHF par rapport au 30 septembre 2022, soit une baisse de 1,50 %. Malgré une augmentation des revenus théoriques et réels (+1,23 % / +1,96 %) et une augmentation du potentiel de location de marché à long terme (+0,91 %), la dépréciation est surtout induite par la hausse du taux d'actualisation (+5 pb) et les coûts de remise en état supplémentaires prévus (+19 510 600 CHF).

Les taux d'actualisation utilisés sont basés sur des observations continues du marché immobilier, ils sont dérivés d'un modèle et vérifiés. Le taux d'actualisation réel moyen pondéré par la valeur marchande du portefeuille au 30 septembre 2023 est de 3,09 % (3,04 % l'année précédente) et le taux d'actualisation nominal se situe à 4,38 % (4,07 % l'année précédente). Le taux d'escompte réel le plus bas s'établit à 2,20 % (Bahnhofstrasse 26 à Zurich), le taux le plus élevé étant de 4,20 % (Avenue de Rhodanie 4 à Lausanne). Le rendement brut actuel du portefeuille total s'élève à 4,55 %, et à 4,70 % sur une base annualisée.

La situation bénéficiaire reste stable, la diversification et le mix de locataires du portefeuille sont bons. À la date de clôture, le taux de vacance s'était réduit par rapport à l'année précédente. Les revenus locatifs théoriques actuels à la date de clôture de l'état locatif s'élèvent à 96,2 millions CHF (contre 95,6 millions CHF l'année précédente) et le taux de vacance à la date de référence pour l'ensemble du portefeuille est de 1,1 % (contre 1,7 % l'année précédente).

Globalement, le portefeuille de Schroder ImmoPLUS s'avère stable et durable dans un contexte de marché toujours difficile, malgré une évolution légèrement négative par rapport à l'année précédente.

Zurich, le 1^{er} novembre 2023

Wüest Partner AG
Andreas Ammann

Wüest Partner AG
Zafer Köroğlu

Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du conseil d'administration de la direction du fonds Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zurich

Rapport succinct sur l'audit des comptes annuels

Opinion de révision

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Schroder ImmoPLUS, comprenant le compte de fortune et le compte de résultats pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2023, les indications relatives à l'utilisation du résultat et la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) (pages 3, 10 à 11, 14 à 19, 22 et 23).

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

Base de l'opinion de révision

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux normes d'audit suisses (SA-CH). Nos responsabilités en vertu de ces prescriptions et normes sont décrites plus en détail dans la section «Responsabilités de la société de révision selon la loi sur les placements collectifs concernant le contrôle des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement et de la direction du fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et nous avons rempli nos autres obligations professionnelles conformément à ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion de révision.

Informations diverses

Le Conseil d'administration de la direction du Fonds est responsable des autres informations. Elles comprennent les informations contenues dans le rapport annuel, à l'exclusion des comptes annuels et de notre rapport y relatif.

Notre opinion de révision sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous ne formulons aucune forme de conclusion d'audit à ce sujet.

Dans le cadre de notre contrôle légal des comptes, nous avons la responsabilité de lire les autres informations et d'apprécier si elles présentent des incohérences substantielles avec les comptes annuels ou nos connaissances acquises dans le cadre de la révision ou si elles semblent autrement mal présentées.

Si nous concluons, sur la base des travaux que nous avons effectués, qu'il y a une fausse présentation substantielle de ces informations spécifiques, nous sommes tenus d'en rendre compte. En l'espèce, nous n'avons rien à signaler.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction du Fonds concernant les comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction du Fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux

ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus. Il est également responsable des contrôles internes qu'il estime nécessaires à l'établissement de comptes annuels exempts d'anomalies liées à des erreurs ou des actes délictueux.

Responsabilités de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs concernant le contrôle des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels dans leur ensemble sont exempts de fausses interprétations substantielles dues à des actes délictueux ou à des erreurs, et de présenter un rapport comprenant notre opinion de révision. L'assurance raisonnable est un niveau d'assurance élevé, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à la loi suisse et aux normes SA-CH détectera toujours une anomalie significative, si celle-ci existe. Les anomalies peuvent résulter d'actes délictueux ou d'erreurs et sont considérées comme significatives si l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent, individuellement ou collectivement, les décisions économiques prises par les utilisateurs sur la base de ces comptes annuels.

En tant que partie intégrante de la révision, conformément à la loi suisse et aux normes SA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel et gardons une attitude critique tout au long de l'audit. De plus,

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, nous planifions et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion de révision. Le risque que des anomalies significatives résultant d'actes délictueux ne soient pas détectées est plus élevé que celui résultant d'erreurs, dans la mesure où les actes délictueux peuvent impliquer une collusion, des falsifications, des omissions intentionnelles, des déclarations trompeuses ou la neutralisation de contrôles internes.

- Si nous parvenons à comprendre le système de contrôle interne pertinent pour le contrôle légal des comptes, afin de planifier les actes d'audit appropriés dans les circonstances, mais pas dans le but de présenter un jugement d'audit sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit, afin de planifier les procédures de révision appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.

Nous communiquons avec le conseil d'administration de la société de direction de fonds, entre autres, sur l'étendue et le calendrier prévus de l'audit ainsi que sur les constatations d'audit significatives, y compris les éventuelles lacunes significatives du système de contrôle interne, que nous identifions lors de notre audit.

PricewaterhouseCoopers AG
Zurich, le 16 novembre 2023

Andreas Scheibli
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Joachim Fink

Notes explicatives au rapport annuel

Modifications du contrat de fonds

Avec sa publication du 21 juin 2022 sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch), la direction du fonds et la banque dépositaire ont informé les investisseurs des modifications prévues au contrat du fonds.

L'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA) a approuvé les modifications au contrat du fonds requises en date du 6 janvier 2023. Ces modifications sont entrées en vigueur le 1^{er} février 2023 et ont été publiées dans leur intégralité dans le rapport semestriel non révisé du 31 mars 2023.

Rémunérations

30.09.2023	Maximales	Effectives
Commission de gestion de la direction du fonds	1,00 %	0,60 %
Commission de la banque dépositaire	0,10 %	0,02 %
Commission d'émission lors de l'achat de nouvelles parts	2,00 %	s. o.
Commission de rachat lors de la vente de parts	1,50 %	s. o.
Commission lors de l'achat et de la vente de terrains	1,50 %	s. o.
Commission pour la construction de bâtiments, en cas de rénovation et transformations	2,00 %	s. o.

Informations juridiques

Il n'existe actuellement pas de conflit pendant important.

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'elle n'a ni acquis ni aliéné des valeurs immobilières provenant de personnes proches ou destinées à des personnes proches (art. 63 al. 2 et 3 LPCC et art. 32, 32a et 91a OPCC), ou ch 54 ss des directives concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Restrictions à la vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent pas être proposées, vendues ou livrées à des citoyens américains ou à des personnes résidant aux États-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont les revenus et/ou les bénéfices, quelle que soit leur origine, sont soumis à l'impôt sur le revenu américain, ni à des personnes ayant qualité de ressortissant américain au sens du Règlement S de la loi américaine sur les valeurs mobilières (US Securities Act) de 1933 et/ou de la loi américaine sur l'échange de matières premières (US Commodity Exchange Act), dans leur version en vigueur.

Pour toute question concernant votre statut, veuillez vous adresser à votre conseiller financier ou à tout autre spécialiste.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou limiter la vente, le courtage ou le transfert de parts à des personnes physiques ou morales dans certains pays et territoires.

Standards d'évaluation de la fortune du fonds et calcul de la valeur d'inventaire nette

La valeur d'inventaire nette d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, diminuée des engagements éventuels du fonds immobilier ainsi que des impôts qui seront probablement dus en cas de liquidation du fonds immobilier, puis en divisant le solde obtenu par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à la plus petite unité courante de l'unité de compte.

Conformément à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland concernant les fonds immobiliers, les biens immobiliers du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF).

Vous trouverez des informations détaillées sur les méthodes d'estimation, les données quantitatives et les valeurs de marché dans le rapport d'évaluation.

Organisation et organes

Direction du fonds

Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich

Conseil d'administration

Karine Szenberg

Présidente

Serge Ledermann

Vice-président

Andreas Markwalder

Membre et délégué du Conseil d'administration

Benno Flury

Membre

Dirk Lohmann

Membre

Oluremi Tolulope Olupitan

Membre

Pour plus d'informations sur les membres du Conseil d'administration, veuillez consulter le prospectus avec contrat de fonds intégré.

Direction

Andreas Markwalder

CEO

Stefan Frischknecht

Deputy CEO

Daniel Grünig

Membre

Marcel Vogt

Membre

Dirk Dillinger

Membre (depuis le 15 mars 2023)

Pour plus d'informations sur les membres de la direction, veuillez consulter le prospectus avec contrat de fonds intégré.

Banque dépositaire

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Experts accrédités

Wüest Partner AG, Zürich

Responsable principal:

Andreas Ammann, architecte ETH/SIA

Reto Stiefel, dipl. féd. d'architecte ETH

Gérance immobilière

PRIVERA AG, Gümligen

Société immobilière

IGIMO AG

c/o Schroder Investment Management (Switzerland) AG

Central 2

CH-8001 Zürich

Le capital-actions de la société immobilière est détenu à 100% par le fonds immobilier Schroder ImmoPLUS.

Schroders capital

**Schroder Investment
Management (Switzerland) AG**

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

 www.schroders.ch
 contact@schroders.ch

Schroders Capital est le département d'investissement sur les marchés privés de Schroders.