

Schroder ImmoPLUS

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

30. SEPTEMBER 2024

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

Valoren-Nr. 39571886
ISIN: CH0395718866

Kennzahlen

	Einheit	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Rentabilität				
Performance ¹	%	18,0	2,7	- 13,5
Performance Benchmark (SXI Real Estate® Funds Broad TR)	%	15,9	2,0	- 16,1
Anlagerendite	%	4,3	1,9	6,8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4,2	1,9	6,8
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3,2	1,6	4,9
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76,5	76,6	76,8
Nettorendite der fertigen Bauten	%	4,3	4,3	4,0
Ausschüttungsrendite	%	3,1	3,5	3,4
Ausschüttungsquote	%	85,6	86,7	81,6
Finanzierung				
Fremdfinanzierung	Mio. CHF	409.0	432.0	441.0
Fremdfinanzierungsquote	%	19,3	20,3	20,4
Fremdkapitalquote	%	27,3	27,9	28,0
Fremdfinanzierungskosten	%	1,0	0,8	0,9
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	4.5	3.9	4.8
Finanzmärkte				
Agio / Disagio	%	11,1	- 1,9	- 2,8
Kurs- / Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		26,5	50,1	14,7
Kurs- / Cashflowverhältnis (P/CF Ratio)		27,7	24,6	24,0
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	162.00	142.00	143.01
Höchster Börsenkurs	CHF	163.50	146.00	172.19
Tiefster Börsenkurs	CHF	133.50	132.00	127.11
Vermögensrechnung				
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1 557.2	1 546.8	1 570.9
Grundstücke / Immobilien	Mio. CHF	2 120.2	2 124.8	2 157.2
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF	2 141.6	2 146.6	2 180.5
Erfolgsrechnung				
Nettoertrag	Mio. CHF	63.7	63.7	68.4
Gesamterfolg	Mio. CHF	65.2	30.3	104.1
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	99.3	98.1	98.6
Mietzinsausfallrate	%	1,2	1,6	4,0 / 4,1 ²
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	6.6	6.6	7.2
Fondsbetriebsaufwandquote (TER ^{REF} GAV)	%	0,73	0,73	0,74
Fondsbetriebsaufwandquote (TER ^{REF} MV)	%	0,96	1,04	1,00
Anteile				
Anteile im Umlauf	Anzahl	10 680 193	10 680 193	10 680 193 ³
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	145.80	144.82	147.08
Ausschüttung	CHF	5.00	5.00	4.90
Ausgaben	Anzahl	0	0	712 012
Rücknahmen	Anzahl	0	0	0

1 Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die erwähnte Performance lässt allfällige

lige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

2 Mietzinsausfallrate ohne Effekt aus Covid-19 Delkredererisiken.

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

Bericht des Portfoliomanagers

Entwicklungen im Immobilienmarkt

Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft zeigt weiterhin eine solide Entwicklung. Dabei profitiert die Wirtschaft vom anhaltend guten Exportgeschäft sowohl für Güter als auch für Dienstleistungen, wobei sich besonders die chemische und pharmazeutische Industrie dynamisch zeigten. Das für die Schweiz erwartete Wirtschaftswachstum von 1,4 % für 2024 entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 0,8 %, womit die Schweiz deutlich besser abschneidet als die Wirtschaft der Nachbarländer Deutschland, Frankreich und Italien. Die Inflation hat sich im September auf 0,8 % im Jahresvergleich verringert, woraufhin die Schweizer Nationalbank (SNB) im September mit dem dritten Zinssenkungsschritt in diesem Jahr den Leitzins auf 1 % reduziert hat. Weitere Zinssenkungen könnten jedoch notwendig sein, um die Preisstabilität zu gewährleisten. Die SNB hat ihre Inflationsprognosen nach unten revidiert und erwartet, dass die Inflation im ersten Quartal 2025 unter 1 % bleiben wird. Ein Treiber dieser Entwicklung ist die für die nächsten Monate erwartete weitere Aufwertung des Schweizer Franken. Mit Blick auf die Risiken für die zukünftige Entwicklung sind eine deutliche Verschlechterung der globalen Handelsaussichten und insbesondere die Schwäche der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und China ein Faktor. Die bestehende geopolitische Unsicherheit und der Ausgang der US-Wahlen im November spielen eine wichtige Rolle für den internationalen Handel. Eine stärker als erwartete Frankenaufwertung könnte ebenfalls Inflationsrisiken bergen und die SNB zu weiteren Zinssenkungen veranlassen, um die Preisstabilität zu gewährleisten, selbst wenn dies ein höheres Risiko für weitere Zinssenkungen und eine Rückkehr zur Negativzinspolitik mit sich bringen könnte, was jedoch nicht unser Hauptszenario ist.

Investitionsmarkt

In der Schweiz ist das Transaktionsvolumen während der ersten drei Quartale 2024 auf dem tiefen Niveau des Vorjahres verharrt. Die Grundstimmung der Marktteilnehmer hat sich nach den Leitzinssenkungen in diesem Jahr jedoch deutlich zum Positiven verändert. Die Kehrtwende weg von tendenziell fallenden Preisen wurde in den meisten Marktsegmenten, Nutzungsarten und Regionen vollzogen.

Mit den niedrigeren Zinsen nimmt die relative Attraktivität von Immobilien wieder zu, und die sinkenden Renditen von Schweizer Staatsanleihen dürften die Nachfrage nach Immobilienanlagen steigern. Das neue Zinsumfeld begünstigt sowohl die Attraktivität von Immobilien-Direktanlagen als auch den Ausblick für die börsenkotierten Immobilien-Anlagevehikel. Dem positiveren Markt- und Investorensentiment entsprechend konnten gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich mehr Kapitalaufnahmen von Fonds und AGs erfolgreich durchgeführt werden oder sind noch geplant.

Analog der Vorjahre sind Wohnliegenschaften weiterhin sehr gesucht. Büro-, Gewerbe-, Logistik-, Alterswohnen- und Gesundheitsimmobilien erfreuen sich ebenfalls wieder einer steigenden Investorennachfrage, bei einem nach wie vor moderaten Preisniveau und geringerer Nachfragerliquidität als vor der Zinswende.

Vermietungsmarkt Geschäftsflächen

Im aktuellen Umfeld besteht für attraktive Geschäftsflächen an guten bis sehr guten Lagen eine starke Nachfrage, sodass in diesen Gegenden kaum Leerstände zu verzeichnen sind.

Bei der Vermietung von Büroflächen sind Nachhaltigkeitsaspekte ein immer wichtigeres Entscheidungskriterium, und Angaben zur Gebäudeeffizienz, Mobilität, zu erneuerbaren Energien für die Wärme- und Kälteversorgung etc. werden – neben den klassischen Kriterien wie Lagequalität, Mietzinsgestaltung und Ausbaustandard – für die erfolg-

reiche Vermietung auch für kleinere Büroeinheiten zunehmend nachgefragt. Die weiterhin hohe Zuwanderung, internationale Mobilität und der daraus resultierende Nachfrageüberhang nach Wohnraum, vor allem in den Ballungszentren, führt zu neuen Chancen im Bürobereich. Durch die zunehmende Nachfrage nach Apartmentkonzepten, sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch gewerblichen Bereich, werden Büroliegenschaften mit Leerständen vermehrt umgenutzt. Solche Umnutzungen bieten eine gute Möglichkeit, bestehende Liegenschaften zu repositionieren, neue Nachfragesegmente zu erschliessen und damit langfristige Mieteinnahmen zu realisieren.

Das veränderte Arbeits- und Freizeitverhalten, der grenznahe Einkauf im Ausland sowie technische Entwicklungen wie der Onlinehandel üben bereits seit längerem Druck auf den Detailhandel in der Schweiz aus. Dabei hat der Online-Einkauf im Ausland einen neuen Höchststand erreicht. Treiber dafür ist unter anderem die zunehmende Beliebtheit mehrerer chinesischer Low-Cost-Marktplätze, welche vor allem per Luftfracht direkt nach Zürich und Genf liefern. Verkaufsflächen in den Innenstädten an Lagen mit guter Sichtbarkeit und hoher Frequenz bleiben jedoch attraktiv. Das Bevölkerungswachstum und die positive Entwicklung im Food-Bereich tragen zum moderaten Umsatzwachstum von bis zu 1 % bis zum Jahresende bei.

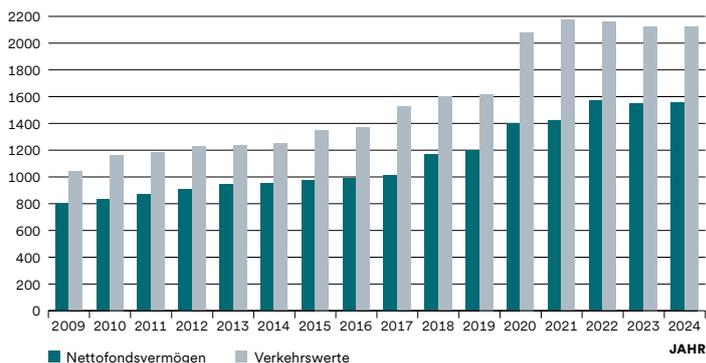
Entwicklung des Fonds

Signifikanter Anstieg des Gesamterfolgs

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

Der Schroder ImmoPLUS konnte in diesem Jahr nach der letztjährigen, moderat negativen Wertkorrektur wieder eine Steigerung der Verkehrswerte im Bestandesportfolio verzeichnen.

NETTOFONDSVERMÖGEN / VERKEHRSWERTE IN MIO. CHF



Mit den zum Jahresanfang erfolgten Veräusserungen der beiden Liegenschaften in Morges (CHF 6.6 Millionen, per 29.02.2024) sowie Vevey (CHF 14.5 Millionen, per 01.04.2024), welche zu Nettokapitalgewinnen von rund CHF 950 000 geführt haben, und der positiven Wertveränderung von 0,64 % der 49 Liegenschaften im Bestand per 30. September 2024 resultiert ein Verkehrswert des Gesamtportfolios im Berichtsjahr von CHF 2.120 Milliarden.

Der Gesamterfolg hat sich infolgedessen gegenüber dem Vorjahr von CHF 30.3 Millionen signifikant auf CHF 65.2 Millionen gesteigert. Der Nettoinventarwert erhöhte sich leicht um 0,6 % und beträgt neu CHF 145.80 pro Anteil (Vorjahr CHF 144.82).

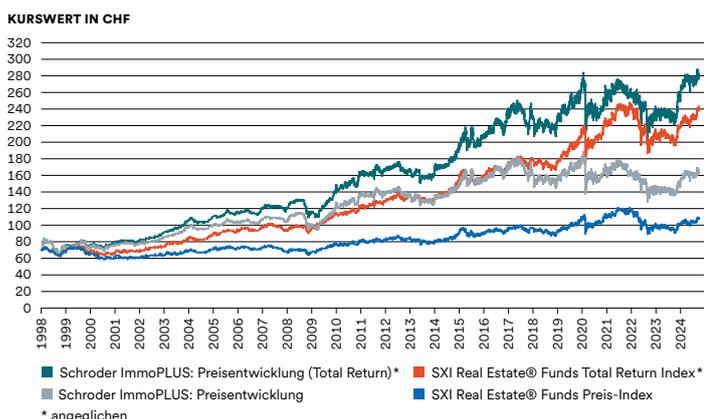
Der erwirtschaftete operative Erfolg des Nettoertrags betrug in der Berichtsperiode analog zum Vorjahr CHF 63.7 Millionen, während sich die Anlagerendite von 1,9% auf 4,3% erhöht hat.

Stabile Ausschüttung

Die Ausschüttung bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert bei CHF 5.00 pro Anteilsschein und ist mit einer Ausschüttungsquote von 85,6% weiterhin solide abgesichert.

Börsenkurs

Die drei Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im Jahr 2024 haben die Kursentwicklung von Schweizer Immobilienaktien beflügelt. Zwischen dem 21. Juni und dem 14. August legten die Kurse der Immobilienaktien um mehr als 6% zu, jene der Immobilienfonds um 3%. Die Performance des auf Geschäftsimmobilienspezifischen Schroder ImmoPLUS entwickelte sich mit 18,0% ebenfalls positiv und damit besser als Börsenkurse der Immobilienfonds im SXI Real Estate Funds TR Index mit 15,9%. Mit dem Tiefstwert von CHF 133.50 im Oktober 2023 schloss der Börsenkurs am 30. September 2024 bei CHF 162.00 pro Anteil.



Asset Management-Aktivitäten

Investitionen

Die tiefe Fremdfinanzierungsquote von 19,3% (Vorjahr 20,3%) bietet Spielraum, um im aktuellen Marktumfeld mögliche Opportunitäten realisieren und das Portfolio gezielt erweitern zu können. Dabei stehen unverändert Rendite und Qualität im Vordergrund. Zudem müssen allfällige Zukäufe den gesetzten Nachhaltigkeitszielen des Schroder ImmoPLUS entsprechen, denn solche werden nur getätigt, sofern damit langfristig Mehrwert für die Investoren geschaffen werden kann.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele geniesst eine hohe Priorität, und die Bestandesliegenschaften werden konsequent entsprechend der festgelegten Dekarbonisierungsstrategie ausgerichtet. Basierend auf dieser Strategie wurde die Liegenschaft an der Universitätstrasse 105 in Zürich in diesem Jahr umfassend saniert. Dabei wurde die Fassade komplett erneuert, die bisherige Ölheizung durch Erdsonden ersetzt und zur Stromgewinnung Photovoltaik-Elemente installiert, sodass die Liegenschaft zukünftig weitgehend energieautark ohne den Einsatz von herkömmlicher Haustechnik betrieben werden kann. Der Grundausbau wurde bereits abgeschlossen und das Objekt der Mieterschaft für den Mieterausbau übergeben.

Für das kommende Geschäftsjahr sind weitere Bauprojekte geplant, die eine energetische Sanierung mit der Neupositionierung von Geschäftsräumlichkeiten kombinieren und dadurch eine Steigerung der Mieterträge erlauben.

So ist für die Liegenschaft Rue de Lausanne in Genf mit dem Teilauszug der UBS Switzerland AG (UBS) im 1. Quartal 2025 eine umfassende Fassadensanierung mit Umstellung auf Fernwärme und die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach geplant. Neben der optischen Aufwertung und Repositionierung der Liegenschaft profitiert das Objekt von der angestrebten «HPE»-Zertifizierung (haute performance énergétique), welche in der Folge eine Befreiung der Liegenschaftsteuern während 20 Jahren ermöglicht. Die Baubewilligung wird noch in diesem Jahr erwartet, sodass mit den Bauarbeiten Anfang 2025 begonnen werden kann.

Eine Umnutzung ist in der Liegenschaft Hochstrasse in Basel geplant, in welcher die Mietflächen des aktuellen Büromieters in Serviced Apartments umgebaut und langfristig vermietet werden. Das Erdgeschoss soll zudem für weitere Nutzer zugänglich gemacht werden. Das Baugesuch wurde bereits eingereicht, und der Beginn der Arbeiten ist im ersten Halbjahr 2025 vorgesehen. Das Angebot ist auf breites Interesse von Marktteilnehmern gestossen und wird zu einer deutlichen Steigerung der Mietzinseinnahmen dieser Liegenschaft führen. Damit können Wertsteigerungen aus dem eigenen Bestand generiert sowie die langfristige Attraktivität der Liegenschaften gesichert werden.

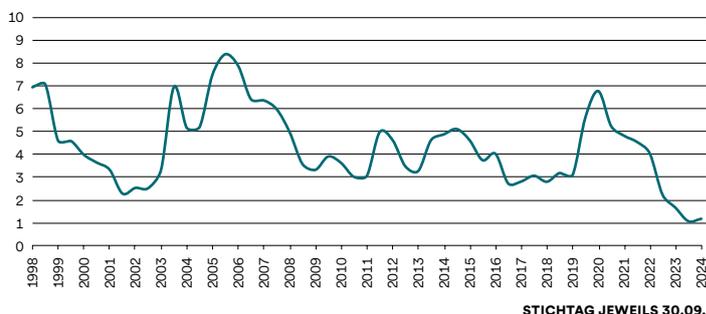
Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen konnten im Verlauf des Geschäftsjahres um 1,2% auf CHF 99.3 Millionen weiter gesteigert werden, trotz des Wegfalls der Mieteinnahmen der beiden in der Berichtsperiode verkauften Liegenschaften in Morges und Vevey.

Mietzinsausfallquote

In der Berichtsperiode konnte die Mietzinsausfallquote erneut reduziert werden von 1,6% im Vorjahr auf 1,2% und per Stichtag auf 1,1%. Mit der guten Bonität der Mieter, langfristigen Mietverträgen und unterdurchschnittlichen Leerständen befindet sich der Schroder ImmoPLUS weiterhin in einer sehr guten Ausgangslage, um die bestehenden Mietzinseinnahmen langfristig zu sichern.

IN % DER SOLL-NETTOMIETERTRÄGE



Vermietung

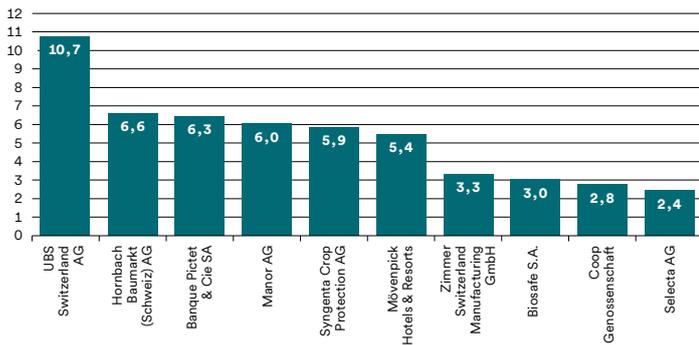
Mit dem bezüglich Lagequalität, Nutzungsarten und Mieterstruktur breit diversifizierten Portfolio ist der Schroder ImmoPLUS gut positioniert, was sich auch in der sehr tiefen Mietzinsausfallquote und der hohen durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) zeigt.

In der Berichtsperiode wurden rund 33 000 m² Mietfläche neu vermietet oder teilweise frühzeitig zu attraktiven Konditionen verlängert. Besonders zu erwähnen sind dabei die beiden vorzeitigen Vertragsverlängerungen um jeweils 10 Jahre mit Manor AG für die Liegenschaft am Stadtgarten Winterthur (bis 2036) und Senevita AG für die Seniorenresidenz Wangenmatt in Bern-Bümpliz (bis 2041).

Hauptmieter

Der Anteil der UBS als grösster Mieter beträgt 10,7% und wird im kommenden Geschäftsjahr mit dem gestaffelten Auszug aus der Liegenschaft Rue de Lausanne in Genf auf rund 6% der Sollmietzeinnahmen sinken. Insgesamt machen sechs Mieter mit einem Anteil von jeweils mindestens 5,0% des Mietertrags einen Gesamtanteil von rund 40% des Fonds aus.

IN % DER SOLL-NETTOMIETERTRÄGE



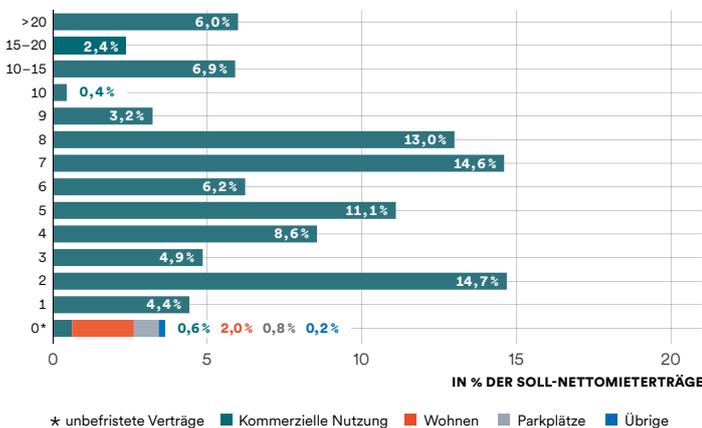
Fälligkeit der Mietverträge

Um allfällige Veränderungen in der Mieterstruktur frühzeitig antizipieren und entsprechend agieren zu können, wird die Laufzeitenstruktur der Geschäftsmietverträge in enger Abstimmung mit der externen Bewirtschaftung aktiv geführt und überwacht. Die Bonität der Mieter wird periodisch überprüft und mit grösseren Mietern regelmässiger Kontakt gepflegt.

Im nächsten Geschäftsjahr laufen 4,4% der Geschäftsmietverträge aus und im darauf folgenden Jahr rund 14,7%. Wesentlicher Teil dieser auslaufenden Mietverträge betrifft die Mietflächen der UBS AG in der Liegenschaft Rue de Lausanne in Genf, von Banque Pictet in Carouge sowie des KIGA an der Hochstrasse in Basel. Für diese drei Liegenschaften wurden entsprechende Massnahmen bereits frühzeitig eingeleitet, und neue Mietverträge sind in Verhandlung.

Mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 6.6 Jahren sind die Mietzeinnahmen über die nächsten Jahre stabil abgesichert. Die Indexierung der Geschäftsmietverträge bietet zudem Schutz gegen einen allfälligen Anstieg der Inflation.

VERTRAGSABLÄUFE IN ANZAHL JAHREN

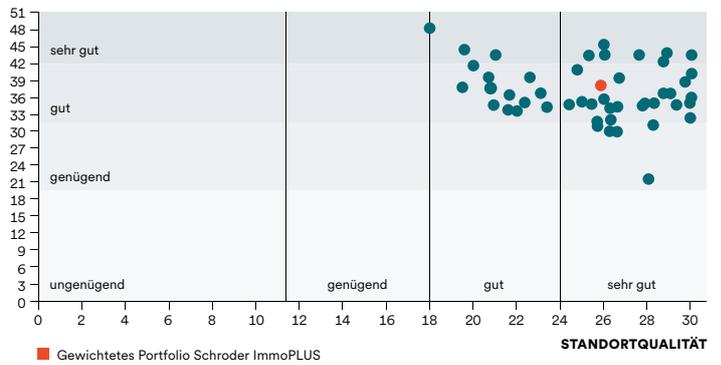


Immobilienportfolio per 30.09.2024

Portfolioqualität

Die Standortqualität wie auch die 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 3,10% (Vorjahr 3,09%), der nominale Diskontierungssatz liegt unverändert zum Vorjahr bei 4,38%.

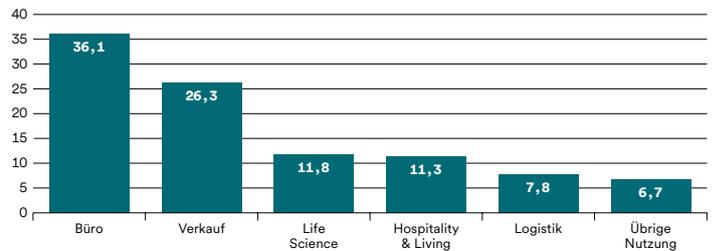
OBJEKTQUALITÄT / VERMIETUNGSANALYSE



Nutzungsarten

Büroflächen stellen 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. Die drittgrösste Kategorie ist neu «Life Science» mit 12%, dieser Anteil wird mit dem geplanten Neuerwerb der Liegenschaft in Kempthal bei Winterthur im kommenden Geschäftsjahr auf rund 17% ansteigen. Danach folgt die Kategorie «Hospitality & Living» mit 11%, die neben Hotel und Alterswohnen auch klassisches Wohnen enthält. Die Kategorien «Logistik» und «übrige Nutzungen» liegen zwischen 7% und 8%.

IN % DER SOLL-NETTOMIETERTRÄGE



Geografische Aufteilung

Die Liegenschaften sind auf zehn Kantone in der deutsch- 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: Rue de Lausanne – Genf

Ausblick

Das Portfolio des Schroder ImmoPLUS mit rund 2.1 Milliarden in 49 Liegenschaften ist hervorragend positioniert und fokussiert sich auf die wichtigen Wirtschaftsstandorte in der Deutsch- und Westschweiz. Mit den ausgezeichneten Standorten, der hohen Qualität der Liegenschaften, der guten Mieterbonität sowie den langfristigen Mietverträgen mit einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 6.6 Jahren und dem sehr tiefen Leerstand von 1,1 % per Ende September 2024 befindet sich der Fonds in einer vielversprechenden Ausgangslage. Für das kommende Geschäftsjahr erwarten wir in den Liegenschaften des Bestands weiterhin einen tiefen Leerstand.

Ende Oktober 2024 hat die Beurkundung für den Kauf einer Einzelmieterliegenschaft per November 2024 in Kempthal bei Winterthur stattgefunden. Die Liegenschaft wird von Givaudan, einem äusserst bonitätsstarken Mieter mit erstklassigem Kreditrating, als Labor- und Bürogebäude angemietet. Der Kaufpreis beläuft sich auf CHF 165.0 Millionen, und die Nettorendite beträgt rund 4%. Die Fremdfinanzierungsquote wird durch diese Transaktion auf rund 25 % ansteigen. Der Mietvertrag ist zu 100 % indexiert und sichert über die Mietdauer von 25 Jahren die Mieteinnahmen langfristig ab. Mit diesem Erwerb wird der wichtige Sektor «Life Science», welcher stabile Mieteinnahmen über einen langfristigen Zeitraum generiert, weiter ausgebaut auf rund 17 % der Mietzinseinnahmen. Givaudan wird neu als drittgrösster Mieter fungieren, die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios wird auf rund 7.8 Jahre ansteigen.

Um auch in Zukunft auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren zu können, werden Verkäufe von nicht strategischen Liegenschaften im nächsten Geschäftsjahr in Erwägung gezogen. Mit dem aktuellen Fremdkapitalanteil ist der Fonds jedoch gut positioniert, und Zukäufe werden nur getätigt, wenn damit für die Investoren langfristig Mehrwert geschaffen werden kann.

Auf die Entwicklung des bestehenden Immobilienportfolios und weitere Wertsteigerung wird hohe Priorität gelegt. Ab Frühjahr 2025 wird UBS Switzerland AG gestaffelt die angemieteten Teilflächen in der Liegenschaft Rue de Lausanne in Genf zurückgeben, und die Liegenschaft wird einer umfassenden Fassadensanierung unterzogen. Die restlichen Mieter verbleiben während der Erneuerung des Fassadenaufbaus in der Liegenschaft und profitieren nach Fertigstellung der

Arbeiten von der optischen Aufwertung und Repositionierung der Liegenschaft. Mit der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle sowie einer Gebäudetechnik mit Photovoltaik und Fernwärme wird eine «HPE»-Zertifizierung (haute performance énergétique) angestrebt, welche in der Folge eine Befreiung der Liegenschaftsteuern während 20 Jahren ermöglicht und Mehrwert für den Fonds schafft. Der strategische Leerstand während der Umbauphase beläuft sich auf rund 3%. Der Vermietungsprozess ist bereits im Gange, und Verhandlungen mit mehreren Mietinteressenten laufen.

Ein weiteres Projekt ist mit der Umnutzung der Liegenschaft an der Hochstrasse in Basel geplant, in welcher die Mietflächen des aktuellen Büromieters in Serviced Apartments umgebaut und langfristig vermietet werden. Dies wird zu einer deutlichen Steigerung der Mietzinseinnahmen in dieser Liegenschaft führen.

Aufgrund der vorzeitigen Mietvertragsverlängerung von Manor AG um weitere 10 Jahre in der Liegenschaft am Stadtgarten in Winterthur wird gegenwärtig die Realisierung des vorgesehenen Erweiterungsprojektes mit Aufstockung mehrerer Geschosse in Etappen geprüft. Dank der zentralen Lage zwischen Hauptbahnhof und Altstadt bietet diese Liegenschaft erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

Mit der Inbetriebnahme des im vergangenen Geschäftsjahr energetisch sanierten Bürogebäudes an der Universitätstrasse in Zürich reduziert sich der Anteil der Liegenschaften mit fossilen Heizungen weiter, und es ist geplant, bis 2032 sämtliche fossilen Heizträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen. Der Fonds wurde erneut mit dem Maximum von 5 «Green Stars» im Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ausgezeichnet.

Das weitsichtige Management des Fonds hat für uns stets höchste Priorität. Als Fondsleitung verfolgen wir eine nachhaltige Dividendenpolitik mit einer Ausschüttungsquote von langfristig 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

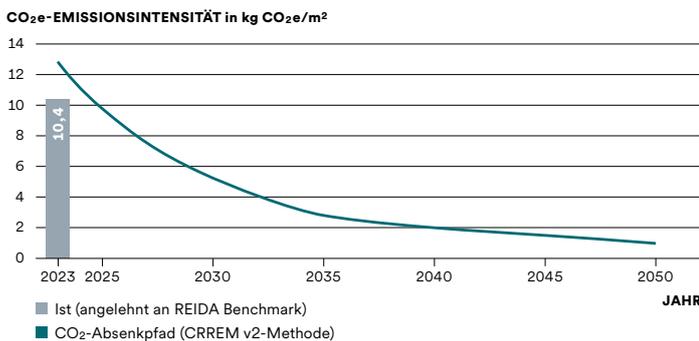
Für den langfristigen Geschäftserfolg des Schroder ImmoPLUS sind Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) von entscheidender Bedeutung. Ein erfolgreiches nachhaltiges Investitionsprogramm sollte den Anlegern langfristig höhere Renditen beschermen, den Nutzern bessere Erfahrungen mit den Gebäuden 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 140 01 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 Liegenschaftsperformance, ein Impact and Sustainability Action Plan für laufende Investitionen sowie Vorgaben für alle Projekte und Nachhaltigkeitsanforderungen der Immobilienverwaltung durch Dritte.

Energie und Treibhausgas-Emissionen - Absenkpfad

Schroders strebt ein Netto-Null-Ziel an, das sich am Pariser Klimaabkommen orientiert, die Erderwärmung 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. In den Jahren 2022 und 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. In diesem Jahr wurde der Absenkpfad für das Gesamtportfolio in Zusammenarbeit mit Verco erarbeitet und wird nun erstmals zusammen mit den umweltrelevanten Kennzahlen im Geschäftsbericht publiziert. Da hierbei eine unterschiedliche Methodik angewandt wurde, sind bei den umweltrelevanten Kennzahlen Abweichungen möglich.



Die Anzahl von Liegenschaften mit fossilen Heizungen hat sich nach den Verkäufen der beiden Liegenschaften in Vevey und Morges, der energetischen Sanierung der Liegenschaft Universitätstrasse in Zürich und der Umstellung der Heizung von Gas auf Fernwärme in der Liegenschaft Casai in Genf um vier Objekte reduziert. Es ist geplant, bis 2032 sämtliche fossilen Heizträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen.

Wasser und Abfall

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. Für alle Liegenschaften des Schroder ImmoPLUS wurde der Gebäude-Energieausweis der Kantone (GEAK Plus) erstellt. Die Erkenntnisse daraus werden in konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz dieser Liegenschaften umgesetzt. Die im vergangenen Geschäftsjahr sanierte Liegenschaft an der Universitätstrasse Zürich wird Minergie-P und als erste Liegenschaft in der Schweiz mit BREEAM Refurbishment zertifiziert.

Photovoltaik

Mit Inbetriebnahme der bei der energetischen Gesamtanierung der Liegenschaft Universitätstrasse in Zürich neu installierten Photovoltaik-Anlage erhöht sich die Anzahl von entsprechend ausgestatteten Liegenschaften auf insgesamt vier Objekte. Neue Anlagen werden laufend geprüft und wenn möglich bei Umbauprojekten installiert.

Stakeholder Engagement

Mit den Mietern pflegen wir einen aktiven Dialog, um eine gute Beziehung zu unterhalten und neue Mieter anzuziehen. Im Jahr 2024 wurde erneut eine Mieterzufriedenheitsumfrage durch ein externes Meinungsforschungsinstitut bei allen Gewerbemietern durchgeführt.

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

Der Schroder ImmoPLUS hat 2024 erneut am REIDA-Benchmark teilgenommen, der sich an der AMAS-Umweltberichtsmethodik orientiert.

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 seit 2017 hat der 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 2024 erneut den Maximalwert von 5 Sternen.

Auszug aus dem GRESB Benchmark Report per Oktober 2024

Teilnahme seit 2017

GRESB Rating 2024

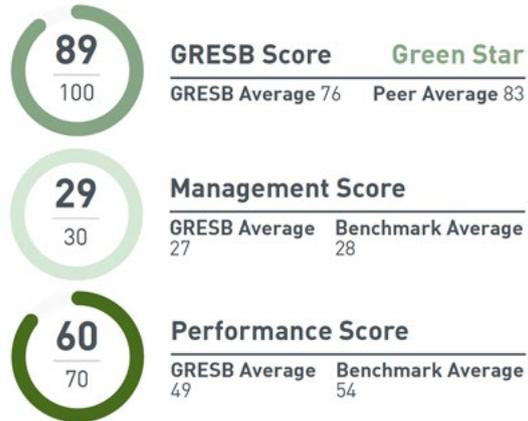
5 of 5 Green Stars



Entwicklung der Punkte



Schroder ImmoPLUS GRESB Scores 2024



Umweltrelevante Kennzahlen^{1,2}

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

Einheit	01.01.2023 – 31.12.2023 ³		01.04.2022 – 31.03.2023		01.04.2021 – 31.03.2022				
	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für massgebliche Fläche	Anteile in %	Total für massgebliche Fläche	Anteile in %	Total für massgebliche Fläche	Anteile in %	
Massgebliche Fläche EBF ²	m ² _{EBF}	186 982	137 601	324 583		319 341		304 449	
Abdeckungsgrad	EBF-%	100,0	63,5	80,4		78,9		72,4	
Energieverbrauch	MWh/a	29 959	18 764	48 724	100,0	43 886	100,0	45 311	100,0
Fossile Brennstoffe	MWh/a	7 287	5 399	12 686	26,0	12 066	27,5	11 541	25,5
Wärme / Fernwärme	MWh/a	3 283	1 898	5 180	10,6	4 794	10,9	6 155	13,6
Elektrizität	MWh/a	19 390	11 468	30 858	63,3	27 026	61,6	27 616	60,9
Energieintensität	kWh/m ² _{EBF}	160.2	136.4	150.1		137.4		148.8	
Energieverbrauch Scope 1+2 (Eigentümer)	MWh	16 176		16 176	33,2	14 438	32,9	17 359	38,3
Energieintensität Scope 1+2 (Eigentümer)	kWh/m ² _{EBF}	86.5							
Energieverbrauch Scope 3 (Mieter)	MWh	13 784	18 765	32 549	66,8	29 449	67,1	27 953	61,7
Energieintensität Scope 3 (Mieter)	kWh/m ² _{EBF}	73.7	136.4	100.3		92.2		91.8	
CO₂e-Emissionen	tCO ₂ e/a	2 095	1 272	3 367		3 090		3 214	
CO₂e-Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}	11.2	9.2	10.4		9.7		10.6	
Scope 1	tCO ₂ e/a	1 470		1 470		1 227		1 183	
	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}			4.5		3.8		3.9	
Scope 2	tCO ₂ e/a	376		376		360		525	
	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}			1.2		1.1		1.7	
Scope 3.13 (vom Mieter beschafft)	tCO ₂ e/a	249	1 272	1 522		1 502		1 506	
	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}			4.7		4.7		4.9	

1 Nicht geprüfte Kennzahlen.

2 Liegenschaften Stein AG und Winterthur, Sulzerallee wurden nicht berücksichtigt, da kein separater Ausweis der Betriebsenergie möglich ist (Spezialimmobilien).

3 Anpassung der Periode auf das Kalenderjahr.

Vermögensrechnung

CHF	30.09.2024	30.09.2023
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 390 832	4 165 033
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 071 137 000	2 075 450 000
davon im Baurecht	123 784 000	123 598 000
Gemischte Bauten	49 110 000	49 350 000
Total Grundstücke	2 120 247 000	2 124 800 000
Sonstige Vermögenswerte	19 938 805	17 602 044
Gesamtfondsvermögen	2 141 576 637	2 146 567 077
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 72 000 000	- 85 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	- 33 575 949	- 32 923 873
Derivative Finanzinstrumente	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 337 000 000	- 347 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	- 913 527	- 754 536
Total Verbindlichkeiten	- 443 489 476	- 465 678 409
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 698 087 161	1 680 888 668
Geschätzte Liquidationssteuern	- 140 872 045	- 134 130 218
Nettofondsvermögen	1 557 215 116	1 546 758 450
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 546 758 450	1 570 856 659
Ausschüttung	- 53 400 965	- 52 332 946
Ausgabe von Anteilen	0	0
Rücknahme von Anteilen	0	0
Sonstiges aus Anteilsverkehr	0	0
Gesamterfolg	65 186 123	30 276 055
Saldo Einlage / Entnahme Rückstellungen für zukünftige Reparaturen	- 1 328 492	- 2 041 318
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 557 215 116	1 546 758 450
Nettoinventarwert eines Anteiles	145.80	144.82
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	36 623 867	37 952 359
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	393 250 000	383 250 000
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	1 539 615 337	1 513 153 753

Erfolgsrechnung

CHF	01.10.2023 – 30.09.2024	01.10.2022 – 30.09.2023
Erträge		
Erträge der Post- Bank- und übrigen Guthaben	4 332	6 494
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	99 323 618	98 134 455
Sonstige Erträge	794 338	560 061
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
Total Erträge	100 122 288	98 701 010
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	- 4 095 283	- 3 643 460
Sonstige Passivzinsen	0	- 633
Baurechtszinsen	- 627 193	- 623 801
Unterhalt und Reparaturen	- 9 483 280	- 9 621 438
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	- 3 128 787	- 2 321 336
Verwaltungsaufwand	- 503 167	- 351 288
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	- 1 984 004	- 2 124 711
Gewinn- und Kapitalsteuern	- 2 318 836	- 2 594 269
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	- 138 875	- 139 036
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	- 4 395 614	- 4 199 370
Entnahme	5 724 106	6 240 688
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	- 12 873 582	- 13 062 728
die Depotbank	- 376 664	- 377 512
die Immobilienverwaltung	- 2 173 441	- 2 181 175
Sonstige Aufwendungen	- 28 520	- 44 398
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwendungen	- 36 403 140	- 35 044 467
Nettoertrag	63 719 148	63 656 543
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	945 634	0
Realisierter Erfolg	64 664 782	63 656 543
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Liegenschaften	7 263 168	- 33 008 842
Veränderung der Liquidationssteuern	- 6 741 827	- 371 646
Gesamterfolg¹	65 186 123	30 276 055
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63 719 148	63 656 543
Vortrag des Vorjahres	399 384	143 806
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	64 118 532	63 800 349
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg ²	- 53 400 965	- 53 400 965
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	- 10 500 000	- 10 000 000
Vortrag auf neue Rechnung	217 567	399 384

1 Aufteilung der Aufwendungen:
Schätzungshonorare CHF 96 875,
Revisionshonorare CHF 42 000

2 Berechnungsgrundlage Paragraph 22,
Absatz 3 des Fondsvertrages.

Kommentar zur Jahresrechnung 2023/24

Vermögensrechnung

Der Verkehrswert der Liegenschaften im Portfolio ImmoPLUS beträgt zum Stichtag CHF 2.120 Milliarden. Die Veränderung von CHF –5 Millionen resultiert aus der Veräusserung der Liegenschaften an der Rue du Simplon 50 in Vevey und der Grand-Rue 52 in Morges mit insgesamt CHF –18 Millionen sowie der Wertsteigerung des Portfolios um CHF 13 Millionen. Zusammen mit den Bankguthaben und sonstigen Vermögenswerten von CHF 20 Millionen beträgt das Gesamtfondsvermögen des ImmoPLUS per 30.09.2024 CHF 2.142 Milliarden (Vorjahr CHF 2.147 Milliarden).

Durch die Mittelzuflüsse aus der operativen Tätigkeit sowie den Verkäufen der beiden Liegenschaften in Vevey und Morges konnten Bankkredite in Höhe von CHF 23 Millionen zurückgezahlt werden. Der Bestand an grundpfandgesicherten Krediten beläuft sich somit zum Jahresende auf CHF 409 Millionen (Vorjahr CHF 432 Millionen). Die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 19,3% (Vorjahr 20,3%) weiterhin deutlich unter der gesetzlichen Obergrenze von maximal 33% (Art. 144c Abs. 6 KKV). Die übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von CHF 34 Millionen sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert und setzen sich aus Vorauszahlungen von Mietzinsen und Nebenkosten mit Fälligkeit nach dem 30.09.2024, Rückstellungen für Bauprojekte entsprechend dem Baufortschritt sowie Steuerrückstellungen zusammen.

Aufgrund der Entnahmen für laufende Bauprojekte aus dem Renovationsfonds und der verbuchten Einlagen gemäss den kantonalen Richtlinien reduziert sich die Rückstellung für zukünftige Sanierungen im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1 Million und beträgt nun CHF 37 Millionen.

Die Rückstellung für geschätzte Liquidationssteuern beträgt CHF 140.9 Millionen (Vorjahr CHF 134.1 Millionen). Der Anstieg der Liquidationssteuerrückstellungen ergibt sich aus der Wertsteigerung der Liegenschaften in Verbindung mit dem Buchwert nach durchgeführten Abschreibungen sowie den pauschalen Renovationsrückstellungen.

Das Nettofondsvermögen steigt vor allem aufgrund der Rückzahlungen von Bankkredit-Verbindlichkeiten um CHF 10 Millionen und beträgt zum 30.09.2024 CHF 1.557 Milliarden (Vorjahr CHF 1.547 Milliarden), was einem Betrag von CHF 145.80 pro Anteil entspricht (Vorjahr CHF 144.82).

Erfolgsrechnung

Die Mieteinnahmen steigen um CHF 1.2 Millionen auf CHF 99.3 Millionen (im Vorjahr CHF 98.1 Millionen). Zu dieser positiven Erhöhung haben die nochmals niedrigeren Mietzinsausfälle gegenüber dem Vorjahr mit einer Quote von 1,2% (Vorjahr 1,6%) beigetragen.

Die Marktzinskurve zeigt nach einer zwischenzeitlichen Erhöhung als Reaktion auf die steigende Inflation ab 2021 wieder einen deutlichen Rückgang. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung haben wir im laufenden Geschäftsjahr wieder Bankkredite mit langen Laufzeiten aufgenommen, was die Restlaufzeit von 3.9 auf 4.5 Jahre verlängert hat. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz liegt bei 1,0%, was zwar über dem Vorjahreswert von 0,8% liegt, jedoch deutlich unter dem durchschnittlichen Marktzins. Die Fremdfinanzierungskosten belaufen sich auf CHF 4.1 Millionen (Vorjahr CHF 3.6 Millionen).

Für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen der 49 Liegenschaften wurden, ähnlich wie in den Vorjahren, CHF 2.3 Millionen aufgewendet. Für die Erreichung der Dekarbonisierungsziele bis zum Jahr 2050 wurden für projektbezogene Erneuerungen und Sanierungen, unter anderem für die Liegenschaft an der Universitätstrasse 105 in Zürich, Investitionen in Höhe von insgesamt CHF 13.4 Millionen getätigt. Dies stellt einen deutlichen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr dar, als CHF 7.9 Millionen investiert wurden. Aus dem Renovationsfonds konnten CHF 5.7 Millionen für diese Projekte entnommen werden, während den Entnahmen Zuweisungen in den Renovationsfonds von CHF 4.4 Millionen gegenüberstehen.

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 12.9 Millionen und entsprechen 60 Basispunkten des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres. Die Verwaltungshonorare für die Immobilienverwaltung liegen bei CHF 2.2 Millionen und stehen in direkter Relation zu den erzielten Mieteinnahmen.

Der Nettoertrag beträgt wie im Vorjahr unverändert CHF 63.7 Millionen, was einem Nettoertrag pro Anteil CHF 5.97 entspricht.

Durch den Verkauf der beiden Liegenschaften in Vevey und Morges, bei einem Gesamterlös von CHF 21.1 Millionen, wurde nach Berücksichtigung der Verkaufsnebenkosten und Steuern ein realisierter Kapitalgewinn von CHF 0.9 Millionen erzielt. Nach einer negativen Bewertungskorrektur im Vorjahr von CHF –33 Millionen sind die Liegenschaften im Portfolio im laufenden Geschäftsjahr wieder um 0,64% höher bewertet worden. Der daraus resultierende nicht realisierte Kapitalgewinn beläuft sich auf CHF 7.3 Millionen. Mit der Bildung zusätzlicher Rücklagen in Höhe von CHF 6.7 Millionen für die Liquidationssteuer steigt der Gesamterfolg auf CHF 65.2 Millionen und übertrifft damit deutlich den Vorjahreswert von CHF 30.3 Millionen.

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 werden unverändert CHF 53.4 Millionen oder CHF 5.00 pro Anteil ausgeschüttet. Dies ergibt eine Ausschüttungsrendite von 3,1% (Vorjahr 3,5%).

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

Die Ausschüttung erfolgt mit dem Coupon Nr. 29 spesenfrei durch die Zürcher Kantonalbank am 13. Dezember 2024.

Ein Betrag von CHF 10.5 Millionen wird zur Reinvestition zurückbehalten und CHF 217 567 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 angeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Universitätstrasse 105

Zürich (Visualisierung)



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 ³	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 ^{3,4}	1	369	1987	2011	2015
Lausanne, Avenue de Rhodanie 58	1	40	2018		2021
Lausanne, Avenue de Rhodanie 60	1	110	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
Nänikon, Grossrietstrasse 2	1	105	2004		2015
Reinach, Hauptstrasse 36	1	51	1972	2001, 2014	1997
Satigny, Route des Moulières 4, 6 ⁴	1	22	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
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 ^{3,5}	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	62	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, Universitätstrasse 105	1	23	1973	1994, 2024	1997
Kommerziell genutzte Liegenschaften	72	5 353			
davon im Baurecht	4	409			
Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a	4	257	1992		1998
Gemischte Bauten	4	257			
Gesamttotal	76	5 610			

Gestehungskosten CHF	Verkehrswerte CHF	Verkehrswerte in % von GFV	Soll-Mieterträge ² CHF	Mietzinsausfälle ² CHF	Mietzinsausfälle ² %	Bruttoerträge ² CHF
4 311 000	7 507 000	0,35	353 862	62 255	17,59	291 607
18 944 126	32 980 000	1,54	1 406 606	16 929	1,20	1 389 677
5 575 165	9 005 000	0,42	420 975			420 975
6 988 728	11 200 000	0,52	518 730	11 263	2,17	507 467
30 632 694	61 640 000	2,88	2 270 560			2 270 560
29 376 887	51 280 000	2,39	1 749 873			1 749 873
51 306 548	57 560 000	2,69	2 439 673			2 439 673
58 861 946	69 870 000	3,26	3 890 124			3 890 124
30 367 000	37 610 000	1,76	2 098 749			2 098 749
50 219 933	47 680 000	2,23	2 359 087			2 359 087
44 785 946	53 060 000	2,48	2 916 309	329 613	11,30	2 586 695
4 950 000	12 430 000	0,58	526 149			526 149
322 252 335	306 780 000	14,32	10 640 856	49 790	0,47	10 591 066
11 613 000	17 640 000	0,82	959 530	203 892	21,25	755 638
73 677 629	70 670 000	3,30	2 861 898			2 861 898
47 731 569	46 210 000	2,16	2 339 160			2 339 160
3 775 000	6 846 000	0,32	376 491			376 491
2 314 709	3 338 000	0,16	189 449			189 449
79 359 051	71 880 000	3,36	5 178 090			5 178 090
32 522 722	29 450 000	1,38	1 165 670	63 297	5,43	1 102 373
40 923 812	39 580 000	1,85	1 714 870	100 032	5,83	1 614 838
16 762 900	26 000 000	1,21	1 067 766	1 582	0,15	1 066 184
43 429 103	42 180 000	1,97	2 034 768			2 034 768
5 426 000	8 117 000	0,38	463 132			463 132
30 950 084	31 880 000	1,49	1 836 744			1 836 744
5 615 806	7 596 000	0,35	450 564	9 853	2,19	440 712
46 171 976	43 730 000	2,04	2 875 080			2 875 080
20 126 000	23 680 000	1,11	1 040 896			1 040 896
11 373 200	11 320 000	0,53	671 188	1 250	0,19	669 938
68 387 717	86 690 000	4,05	3 591 686	5 666	0,16	3 586 020
6 720 907	10 390 000	0,49	584 980			584 980
147 501 076	143 640 000	6,71	5 626 320			5 626 320
4 395 504	6 370 000	0,30	355 036	150	0,04	354 886
53 373 540	42 170 000	1,97	2 152 428			2 152 428
40 633 531	40 940 000	1,91	1 924 216			1 924 216
6 151 000	8 174 000	0,38	514 207			514 207
59 819 000	53 810 000	2,51	2 919 975	46 046	1,58	2 873 929
157 996 720	138 550 000	6,47	6 783 879	96 250	1,42	6 687 629
66 311 162	66 440 000	3,10	3 137 154			3 137 154
2 295 000	3 281 000	0,15	139 368			139 368
6 553 143	11 990 000	0,56	548 337	6 545	1,19	541 792
20 415 955	29 230 000	1,36	1 443 416	500	0,03	1 442 916
18 113 700	111 700 000	5,22	3 267 832			3 267 832
5 192 438	12 430 000	0,58	502 325			502 325
4 188 432	8 643 000	0,40	382 449	900	0,24	381 549
5 369 568	11 160 000	0,52	496 055			496 055
31 414 624	32 280 000	1,51	1 423 899			1 423 899
9 487 535	14 530 000	0,68	426 831			426 831
1 844 665 420	2 071 137 000	96,71	93 037 240	1 005 812	1,08	92 031 428
131 682 027	123 784 000	5,78	8 567 376			8 567 376
28 509 841	49 110 000	2,29	2 877 449	253 051	8,79	2 624 398
28 509 841	49 110 000	2,29	2 877 449	253 051	8,79	2 624 398
1 873 175 261	2 120 247 000	99,00	95 914 689	1 258 863	1,31	94 655 826

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	1 086		
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		
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	10	1 981		
Stäfa, Bahnhofstrasse 26		10	1 370		
Stein, Schaffhauserstrasse 101		1	5 866		
Sursee, Bahnhofstrasse 18		7	888		
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	13	2 069		
Winterthur, Sulzerallee 8, 10		1	8 589		
Winterthur, Unterer Graben 27	2	2	211		
Winterthur, Unterer Graben 29		5	1 500		
Zug, Bahnhofstrasse 17		8	3 438		
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, Universitätstrasse 105		6	814		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	80	262	103 096	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	122	271	104 693	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
				11	875	90
		3	1 146			
		2	13 784			462
				2	337	
2	11 820					103
				5	226	36
7	18 814			2	10 536	13
		1	209	9	286	99
2	1 345					54
1	78	8	7 321	13	645	160
		5	476	15	322	33
27	45 295					277
		1	135	8	314	24
		6	12 701	4	3 046	
		2	14 137			450
		2	305	7	367	
		16	7 094	20	219	281
3	393	16	11 446	44	3 689	108
1	10 281					153
		1	94	1	51	
				9	458	11
		2	270	7	1 385	45
		6	421	5	198	
		1	82	1	52	
				7	127	18
		1	134	3	97	
				1	634	63
				4	273	13
70	100 095	91	89 962	292	36 408	4 107
7	18 814	2	305	10	10 904	43
		3	315	18	877	185
		3	315	18	877	185
70	100 095	94	90 277	310	37 285	4 292

1 Objekt im Baurecht.

2 Marginaler Teil des Objektes im Baurecht.

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

CHF	Gestehungskosten	Verkehrswerte	Mietzinsausfälle ¹	Bruttoerträge ¹
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 844 665 420	2 071 137 000	1 005 812	92 031 428
davon im Baurecht	131 682 027	123 784 000	0	8 567 376
Gemischte Bauten	28 509 841	49 110 000	253 051	2 624 398
Total	1 873 175 261	2 120 247 000	1 258 863	94 655 826

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Käufe

Keine Käufe

Verkäufe²

Vevey, Rue du Simplon 50

Kommerziell genutzte Liegenschaft, 14.5 Mio. CHF

Morges, Grand-Rue 52

Kommerziell genutzte Liegenschaft, 6.6 Mio. CHF

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

CHF	30.09.2024	30.09.2023
Grundstückkäufe	0.00	0.00
Grundstückverkäufe	0.00	0.00

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 % per 30. September 2024

UBS Switzerland AG	10,7%
Hornbach Baumarkt (Schweiz) AG	6,6%
Banque Pictet & Cie SA	6,3%
Manor AG	6,0%
Syngenta Crop Protection AG	5,8%
Mövenpick Hotels & Resorts	5,4%

1 Totalbeträge exkl. der im Geschäftsjahr aufgelaufenen Mietzinsausfälle bzw. Bruttoerträge der Verkaufsliegenschaften.

2 Liegenschaftstransaktionen ohne Nebenkosten.

Finanzierung

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Kreditart	Laufzeit	Zinssatz %	30.09.2023 Betrag CHF	Aufnahme	Rückzahlung	30.09.2024 Betrag CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten – Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten						
Fester Vorschuss	04.10.2022 – 15.12.2023	2,15	35 000 000		– 35 000 000	0
Festhypothek	14.12.2014 – 15.12.2023	1,04	25 000 000		– 25 000 000	0
Festhypothek	21.04.2015 – 22.04.2024	0,91	15 000 000		– 15 000 000	0
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2024	0,38	10 000 000		– 10 000 000	0
Fester Vorschuss	30.09.2024 – 05.11.2024	1,49		7 000 000		7 000 000
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
Total kurzfristige Verbindlichkeiten			150 000 000	7 000 000	– 85 000 000	72 000 000
Langfristige Verbindlichkeiten – Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren						
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
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
			182 000 000	0	0	182 000 000
Langfristige Verbindlichkeiten – Fälligkeit nach 5 Jahren						
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
Festhypothek	15.12.2023 – 15.12.2033	2,36	0	30 000 000		30 000 000
Festhypothek	09.08.2024 – 09.08.2034	1,58	0	25 000 000		25 000 000
			100 000 000	55 000 000	0	155 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten			282 000 000	55 000 000	0	337 000 000
Total Schroder ImmoPLUS			432 000 000			409 000 000

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 2024 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

In der vergangenen Berichtsperiode (1. Oktober 2023 – 30. September 2024) wurden zwei Liegenschaften verkauft:

8035 – Rue du Simplon 50, 1800 Vevey
8037 – Grand-Rue 52, 1110 Morges

Per Stichtag 30. September 2024 weist das Portfolio somit insgesamt 49 Liegenschaften aus.

Per 30. September 2024 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (49 Liegenschaften) durch die Experten auf CHF 2 120 247 000 geschätzt. Damit ist der Marktwert des Portfolios gegenüber dem 30. September 2023 um CHF 13 483 000 bzw. 0,64 % gestiegen (like-for-like).

Bei einer leicht höheren Diskontierung (+1 Bps) und höher ausfallenden eingeplanten Instandsetzungskosten (+ CHF 50 232 252) sind die gesteigerten Soll- und Ist-Erträge (+2,01 % / +0,40 %) sowie die höher eingeschätzten Marktmieten (+1,98 %) ausschlaggebend für die leichte Aufwertung.

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 2024 beträgt 3,10 % (Vorjahr 3,09 %) und der nominale Diskontierungssatz liegt bei 4,38 % (Vorjahr 4,38 %). 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 4,60 %, im Exit kommt diese bei 4,66 % zu liegen.

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

Zürich, den 14. Oktober 2024

Wüest Partner AG
Andreas Ammann
Partner

Wüest Partner AG
Zafer Köroğlu
Director

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 2024, 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 bis 11, 14 bis 19 und 22 bis 23) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die 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 Prüfungsschlussfolgerung 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, 14. November 2024

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Joachim Fink

Erläuterungen zum Jahresbericht

Vergütungen

30.09.2024	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 %	1,50 %
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 bezüglich 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

Annemarie Lanier
Mitglied (seit 4. April 2024)

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
Zafer Koroğlu, Director, MAS in Real Estate Management

Liegenschaftenverwaltung

PRIVERA AG, Muri bei Bern

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

ab 25. November 2024:
Talstrasse 11, CH-8001 Zürich

 www.schroders.ch
 contact@schroders.ch

Schroders Capital ist die Abteilung für Privatmarktanlagen von Schroders.