

# **Schroder ImmoPLUS**

**UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT  
ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN  
RECHTS DER ART «IMMOBILIENFONDS»**

**31. MÄRZ 2024**

**Schroders**  
capital



# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen	4
Vermögensrechnung	6
Erfolgsrechnung	7
Liegenschaftenverzeichnis	8
Finanzierung	13
Erläuterungen zum Halbjahresbericht	14
Organisation und Verwaltung	15

---

Valoren-Nr. 39571886  
ISIN: CH0395718866

# Kennzahlen

	Einheit	31.03.2024	30.09.2023	31.03.2023
<b>Rentabilität</b>				
Performance <sup>1</sup>	%	16,2	2,7	- 3,9
Performance Benchmark (SXI Real Estate® Funds Broad TR)	%	11,2	2,0	1,5
Anlagerendite	%	2,1	1,9	2,0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2,1	1,9	1,9
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1,6	1,6	1,5
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76,1	76,6	75,7
Nettorendite der fertigen Bauten	%	4,3	4,3	4,1
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	3,5	n.a.
Ausschüttungsquote	%	n.a.	86,7	n.a.
<b>Finanzierung</b>				
Fremdfinanzierung	Mio. CHF	457.5	432.0	454.0
Fremdfinanzierungsquote	%	21,6	20,3	21,0
Fremdkapitalquote	%	28,9	27,9	28,8
Fremdfinanzierungskosten	%	0,9	0,8	0,8
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3,9	3,9	4,2
<b>Finanzmärkte</b>				
Agio / Disagio	%	11,7	- 1,9	- 5,2
Kurs- / Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		52,1	50,1	48,4
Kurs- / Cashflowverhältnis (P/CF Ratio)		56,4	24,6	49,5
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	159.50	142.00	137.50
Höchster Börsenkurs	CHF	160.00	146.00	146.00
Tiefster Börsenkurs	CHF	133.50	132.00	132.00
<b>Vermögensrechnung</b>				
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1 524.4	1 546.8	1 548.2
Grundstücke / Immobilien	Mio. CHF	2 121.6	2 124.8	2 157.6
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF	2 144.6	2 146.6	2 173.8
<b>Erfolgsrechnung</b>				
Nettoertrag	Mio. CHF	31.8	63.7	30.4
Gesamterfolg	Mio. CHF	32.6	30.3	30.4
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	50.0	98.1	48.2
Mietzinsausfallrate	%	1,1	1,6	4,4
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	6.3	6.6	6.8
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sup>REF</sup> GAV)	%	0,74	0,73	0,73
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sup>REF</sup> MV)	%	0,97	1,04	1,05
<b>Anteile</b>				
Anteile im Umlauf	Anzahl	10 680 193	10 680 193	10 680 193
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	142.73	144.82	144.96
Ausschüttung	CHF	n.a.	5.00	n.a.
Ausgaben	Anzahl	0	0	0
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.

# Auszug aus dem GRESB Benchmark Report per Oktober 2023

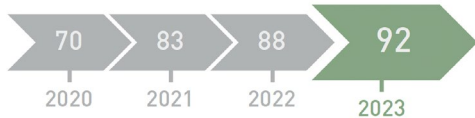
## Teilnahme seit 2017

### GRESB Rating 2023

5 of 5 Green Stars

GRESB Rating  
★★★★★

### Kontinuierliche Verbesserung



### Schroder ImmoPLUS GRESB Scores 2023



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



**Management Score**  
GRESB Average 27 Benchmark Average 28



**Performance Score**  
GRESB Average 48 Benchmark Average 53

### Vergleich mit anderen Unternehmen



Switzerland | Diversified | Core  
Out of 22

## Umweltrelevante Kennzahlen<sup>1,2,3</sup>

Standardisierte Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz, angelehnt an REIDA-Benchmark

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

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

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

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

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

# Vermögensrechnung

CHF	31.03.2024	30.09.2023	31.03.2023
<b>Aktiven</b>			
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3 216 492	4 165 033	500 433
Grundstücke			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 069 974 000	2 075 450 000	2 106 662 000
<i>davon im Baurecht</i>	<i>123 626 000</i>	<i>123 598 000</i>	<i>124 916 000</i>
Gemischte Bauten	49 350 000	49 350 000	50 580 000
Laufende Sanierungen	2 289 850	0	404 378
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2 121 613 850</b>	<b>2 124 800 000</b>	<b>2 157 646 378</b>
Sonstige Vermögenswerte	19 796 597	17 602 044	15 618 129
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 144 626 939</b>	<b>2 146 567 077</b>	<b>2 173 764 940</b>
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 135 500 000	- 85 000 000	- 82 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	- 28 072 700	- 32 923 873	- 37 056 280
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 322 000 000	- 347 000 000	- 372 000 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	- 939 737	- 754 536	- 755 898
Total Verbindlichkeiten	- 486 512 437	- 465 678 409	- 491 812 178
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 658 114 502</b>	<b>1 680 888 668</b>	<b>1 681 952 762</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	- 133 686 309	- 134 130 218	- 133 758 572
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 524 428 193</b>	<b>1 546 758 450</b>	<b>1 548 194 190</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 546 758 450	1 570 856 659	1 570 856 659
Ausschüttung	- 53 400 965	- 52 332 946	- 52 332 945
Ausgabe von Anteilen	0	0	0
Rücknahme von Anteilen	0	0	0
Gesamterfolg	32 644 279	30 276 055	30 355 476
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für zukünftige Reparaturen	- 1 573 571	- 2 041 318	- 685 000
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 524 428 193</b>	<b>1 546 758 450</b>	<b>1 548 194 190</b>
<b>Nettoinventarwert eines Anteiles</b>	<b>142.73</b>	<b>144.82</b>	<b>144.96</b>
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	36 378 788	37 952 359	39 308 677
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	393 250 000	383 250 000	383 250 000
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	1 532 355 588	1 513 153 753	1 489 071 110

# Erfolgsrechnung

CHF	01.10.2023 – 31.03.2024	01.10.2022 – 31.03.2023	01.10.2022 – 30.09.2023
<b>Erträge</b>			
Erträge der Post- Bank- und übrigen Guthaben	4 332	6 099	6 494
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	50 018 288	48 242 456	98 134 455
Sonstige Erträge	300 292	299 902	560 061
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0
<b>Total Erträge</b>	<b>50 322 912</b>	<b>48 548 457</b>	<b>98 701 010</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	- 2 081 922	- 1 748 774	- 3 643 460
Sonstige Passivzinsen	0	- 272	- 633
Negativzinsen	0	0	0
Baurechtszinsen	- 314 465	- 310 394	- 623 801
Unterhalt und Reparaturen	- 6 024 342	- 5 316 526	- 9 621 438
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	- 1 310 969	- 1 280 994	- 2 321 336
Verwaltungsaufwand	- 180 966	- 250 602	- 351 288
Steuern und Abgaben			
Liegenschaftssteuern	- 1 367 991	- 1 121 061	- 2 124 711
Gewinn- und Kapitalsteuern	- 1 009 630	- 978 793	- 2 594 269
Schätzungs- und Prüfaufwand	- 76 240	- 87 823	- 139 036
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Zuweisung	- 2 000 000	- 3 270 000	- 4 199 370
Entnahme	3 573 571	3 955 000	6 240 688
Reglementarische Vergütungen an			
die Fondsleitung	- 6 439 701	- 6 541 433	- 13 062 728
die Depotbank	- 188 332	- 188 756	- 377 512
die Immobilienverwaltung	- 1 095 945	- 1 030 355	- 2 181 175
Sonstige Aufwendungen	- 10 671	- 22 198	- 44 398
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>- 18 527 603</b>	<b>- 18 192 981</b>	<b>- 35 044 467</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>31 795 309</b>	<b>30 355 476</b>	<b>63 656 543</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	405 061	0	0
Realisierte Kapitalgewinne und Verluste aus Finanzderivaten (Swap Hypotheken)	0	0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>32 200 370</b>	<b>30 355 476</b>	<b>63 656 543</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Liegenschaften	0	0	- 33 008 842
Nicht realisierte Kapitalgewinne und Verluste aus Finanzderivaten (Swap Hypotheken)	0	0	0
Veränderung der Liquidationssteuern	443 909	0	- 371 646
<b>Gesamterfolg</b>	<b>32 644 279</b>	<b>30 355 476</b>	<b>30 276 055</b>

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort, Adresse	Gebäude Anzahl	Mietobjekte Total	Baujahr	Renovationsjahr <sup>1</sup>	Erwerbsjahr
Baden, Hirschlistrasse 3	1	17	1928	1997	1997
Basel, Hochstrasse 37, 39	2	92	1994		1997
Basel, Spalenberg 65	1	7	1898	1983, 2020	1997
Basel, Steinenring 60	1	17	1920	1992, 2006	1997
Bern, Bundesplatz 2 / Marktgasse 47, 49	2	29	1900	1976, 2015	1997
Bern, Christoffelgasse 6 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	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, Neuhofer 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 <sup>4</sup>	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
Nänikon, Grossrietstrasse 2	1	105	2004		2015
Reinach, Hauptstrasse 36	1	51	1972	2001, 2014	1997
Satigny, Route des Moulières 4, 6 <sup>4</sup>	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 <sup>4</sup>	2	18	2006		2004
Wil, Obere Bahnhofstrasse 39 / Poststrasse 14 <sup>5</sup>	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 <sup>3</sup>	1	23	1973	1994	1997
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>73</b>	<b>5 395</b>			
<b>davon im Baurecht</b>	<b>4</b>	<b>408</b>			
Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a	4	256	1992		1998
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>4</b>	<b>256</b>			
<b>Gesamttotal</b>	<b>77</b>	<b>5 651</b>			



Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswerte CHF	Verkehrswerte in % von GFV	Soll-Miet- erträge <sup>2</sup> CHF	Mietzins- ausfälle <sup>2</sup> CHF	Mietzins- ausfälle <sup>2</sup> %	Bruttoerträge <sup>2</sup> CHF
4 311 000	7 572 000	0,35	175 970	7 260	4,13	168 710
18 944 126	28 550 000	1,33	699 450	4 110	0,59	695 340
5 575 165	8 898 000	0,41	211 334	17	0,01	211 317
6 988 728	11 140 000	0,52	257 521	8 988	3,49	248 533
30 632 694	61 390 000	2,86	1 135 280	0	0,00	1 135 280
29 379 524	51 430 300	2,40	871 141	0	0,00	871 141
51 306 548	58 680 000	2,74	1 436 004	0	0,00	1 436 004
58 861 946	68 150 000	3,18	1 932 876	0	0,00	1 932 876
30 367 000	36 310 000	1,69	1 042 800	0	0,00	1 042 800
50 219 933	47 400 000	2,21	1 173 283	0	0,00	1 173 283
44 763 897	51 731 750	2,41	1 453 942	197 764	13,60	1 256 178
4 950 000	12 200 000	0,57	262 176	- 1 046	- 0,40	263 222
322 160 272	314 951 000	14,69	5 565 854	16 719	0,30	5 549 135
11 613 000	17 080 000	0,80	477 250	114 678	24,03	362 572
73 677 629	70 670 000	3,30	1 402 297	5 295	0,38	1 397 001
47 731 569	46 650 000	2,18	1 169 580	0	0,00	1 169 580
3 775 000	7 021 000	0,33	188 246	0	0,00	188 246
2 314 709	3 413 000	0,16	94 725	0	0,00	94 725
79 387 051	71 878 000	3,35	2 582 256	0	0,00	2 827 620
32 522 722	29 380 000	1,37	553 845	- 109 223	- 19,72	663 069
40 923 812	39 700 000	1,85	859 181	49 471	5,76	809 710
16 762 900	25 950 000	1,21	528 973	56 307	10,64	472 666
43 434 353	42 105 750	1,96	1 012 116	0	0,00	1 012 116
5 426 000	8 106 000	0,38	230 883	846	0,37	230 037
30 950 084	31 690 000	1,48	914 546	0	0,00	914 546
5 615 806	7 367 000	0,34	224 159	2 776	1,24	221 383
46 171 976	43 470 000	2,03	1 430 358	0	0,00	1 430 358
20 126 000	23 810 000	1,11	594 038	- 130	- 0,02	594 168
11 373 200	11 310 000	0,53	334 344	0	0,00	334 344
68 387 717	86 710 000	4,04	2 213 063	- 19 770	- 0,89	2 232 833
6 721 067	10 232 350	0,48	292 028	0	0,00	292 028
147 501 076	144 620 000	6,74	2 813 160	0	0,00	2 813 160
4 397 004	6 704 500	0,31	177 233	150	0,08	177 083
10 224 120	12 560 000	0,59	400 811	12 800	3,19	388 011
53 375 887	42 270 000	1,97	1 070 226	0	0,00	1 070 226
40 633 531	40 560 000	1,89	957 598	0	0,00	957 598
6 151 000	8 278 000	0,39	256 013	0	0,00	256 013
59 819 000	54 230 000	2,53	1 581 502	11 899	0,75	1 583 703
156 595 577	137 730 000	6,42	4 288 798	47 014	1,10	4 241 781
66 311 162	66 950 000	3,12	1 563 982	0	0,00	1 563 982
2 295 000	3 237 000	0,15	69 487	0	0,00	69 487
6 553 143	11 960 000	0,56	273 077	2 975	1,09	270 102
20 415 955	29 490 000	1,38	720 768	500	0,07	720 268
18 113 700	107 190 000	5,00	1 627 378	75 541	4,64	1 551 837
5 192 438	12 120 000	0,57	249 314	0	0,00	249 314
4 184 417	8 177 050	0,38	181 318	900	0,50	180 418
5 369 568	10 820 000	0,50	246 239	0	0,00	246 239
31 414 624	31 880 000	1,49	709 007	0	0,00	709 007
7 036 929	8 541 150	0,40	213 449	0	0,00	213 449
<b>1 850 959 558</b>	<b>2 072 263 850</b>	<b>96,63</b>	<b>48 718 876</b>	<b>485 840</b>	<b>54,92</b>	<b>48 492 498</b>
<b>131 710 027</b>	<b>123 626 000</b>	<b>5,76</b>	<b>4 268 627</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>4 513 991</b>
28 509 841	49 350 000	2,30	1 434 387	45 159	3,15	1 389 228
<b>28 509 841</b>	<b>49 350 000</b>	<b>2,30</b>	<b>1 434 387</b>	<b>45 159</b>	<b>3,15</b>	<b>1 389 228</b>
<b>1 879 469 399</b>	<b>2 121 613 850</b>	<b>98,92</b>	<b>50 153 263</b>	<b>530 999</b>	<b>1,06</b>	<b>49 881 726</b>

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 <sup>2</sup>	Hotel/Alterswohnen Anzahl	m <sup>2</sup>
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, 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 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 <sup>1</sup>				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 <sup>1</sup>					
St. Gallen, Davidstrasse 38		7	2 678		
St. Gallen, Lindentalstrasse 10		3	2 160		
St. Gallen, Webersbleiche / Waisenhausstrasse 5	18	10	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 <sup>1</sup>	2	7	1 729		
Wil, Obere Bahnhofstrasse 39 / Poststrasse 14 <sup>2</sup>	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, Universitätsstrasse 105		5	800		
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>91</b>	<b>268</b>	<b>104 382</b>	<b>451</b>	<b>7 901</b>
<b>davon im Baurecht</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>1 729</b>	<b>338</b>	<b>3 318</b>
Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a	42	9	1 597		
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>42</b>	<b>9</b>	<b>1 597</b>		
<b>Gesamttotal</b>	<b>133</b>	<b>277</b>	<b>105 979</b>	<b>451</b>	<b>7 901</b>

Gewerbe/Logistik		Verkauf/Gastro		Übrige Nutzung		PP/Garagen
Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl
		1	220			10
				16	916	57
				2	88	
		3	280	5	120	
				15	2 028	
2	1 711			12	384	
		2	371			46
				1	1 346	86
				1	354	44
		2	16 749			413
				15	555	168
		2	330			
15	2 675	2	1 668	13	2 753	384
		4	193	2	95	
1	2 862			1	792	90
9	4 821	1	248	17	2 230	256
		1	150	4	428	6
				1	68	
				1	1	30
				8	113	24
				10	863	90
		3	1 146			
		2	13 784			462
				2	337	
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	160
		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
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	420	5	198	
		1	82	1	52	
				7	127	18
		1	134	3	97	
				1	634	63
				5	287	13
<b>70</b>	<b>100 095</b>	<b>93</b>	<b>90 251</b>	<b>295</b>	<b>36 639</b>	<b>4 120</b>
<b>7</b>	<b>18 814</b>	<b>2</b>	<b>305</b>	<b>9</b>	<b>10 868</b>	<b>43</b>
		3	315	17	845	185
		<b>3</b>	<b>315</b>	<b>17</b>	<b>845</b>	<b>185</b>
<b>70</b>	<b>100 095</b>	<b>96</b>	<b>90 566</b>	<b>312</b>	<b>37 484</b>	<b>4 305</b>

1 Objekt im Baurecht.

2 Marginaler Teil des Objektes im Baurecht.

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

CHF	Gestehungskosten	Verkehrswerte	Mietzinsausfälle	Bruttoerträge
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 850 959 558	2 072 263 850	485 840	48 492 498
<i>davon im Baurecht</i>	<i>131 710 027</i>	<i>123 626 000</i>	<i>0</i>	<i>4 513 991</i>
Gemischte Bauten	28 509 841	49 350 000	45 159	1 389 228
<b>Total</b>	<b>1 879 469 399</b>	<b>2 121 613 850</b>	<b>530 999</b>	<b>49 881 726</b>

## Veränderungen im Liegenschaftenbestand

### Käufe

Keine Käufe

### Verkäufe

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	30.09.2023	30.09.2024
Grundstückkäufe	0.00	0.00
Grundstückverkäufe	0.00	0.00

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Credit Suisse AG	10,7%
Hornbach Baumarkt (Schweiz) AG	6,5%
Banque Pictet & Cie SA	6,1%
Manor AG	6,0%
Syngenta Crop Protection AG	5,8%
Mövenpick Hotels & Resorts	5,3%

# Finanzierung

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Kreditart	Laufzeit	Zinssatz %	30.09.2023 Betrag CHF	Aufnahme	Rückzahlung	31.03.2024 Betrag CHF
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b> – Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten						
Fester Vorschuss	04.10.2022 – 09.10.2023	2,20	35 000 000		– 35 000 000	0
Festhypothek	14.12.2014 – 15.12.2023	1,04	25 000 000		– 25 000 000	0
Fester Vorschuss	09.10.2023 – 08.04.2024	2,08	0	49 000 000		49 000 000
Fester Vorschuss	28.03.2024 – 08.04.2024	1,88	0	6 500 000		6 500 000
Festhypothek	21.04.2015 – 22.04.2024	0,91	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2024	0,38	10 000 000			10 000 000
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
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>140 000 000</b>	<b>55 500 000</b>	<b>– 60 000 000</b>	<b>135 500 000</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b> – Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren						
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2025	0,41	10 000 000			10 000 000
Festhypothek	30.11.2016 – 01.12.2025	0,91	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	31.03.2015 – 31.03.2026	1,09	20 000 000			20 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2026	0,48	20 000 000			20 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 12.07.2027	0,55	10 000 000			10 000 000
Festhypothek	30.11.2016 – 30.11.2027	1,11	30 000 000			30 000 000
Festhypothek	02.03.2020 – 02.03.2028	0,16	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2028	0,61	10 000 000			10 000 000
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
			<b>177 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>177 000 000</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b> – Fälligkeit nach 5 Jahren						
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2029	0,67	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	23.12.2019 – 10.07.2030	0,75	40 000 000			40 000 000
Festhypothek	10.03.2020 – 10.07.2031	0,46	30 000 000			30 000 000
Festhypothek	10.03.2020 – 09.07.2032	0,52	30 000 000			30 000 000
Festhypothek	15.12.2023 – 15.12.2033	2,36		30 000 000		30 000 000
			<b>115 000 000</b>	<b>30 000 000</b>	<b>0</b>	<b>145 000 000</b>
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>292 000 000</b>	<b>30 000 000</b>	<b>0</b>	<b>322 000 000</b>
<b>Total Schroder ImmoPLUS</b>			<b>432 000 000</b>			<b>457 500 000</b>

## Derivative Finanzinstrumente (Zinsabsicherung)

keine

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

keine

# Erläuterungen zum Halbjahresbericht

## Vergütungen

31.03.2024	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

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

## Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

## Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

## Akkreditierte Schätzungsexperten

### Wüest Partner AG, Zürich

Hauptverantwortliche:

Andreas Ammann, Dipl. Architekt ETH/SIA

Reto Stiefel, Eidg. dipl. Architekt ETH

## Liegenschaftenverwaltung

PRIVERA AG, 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

 [www.schroders.ch](http://www.schroders.ch)  
 [contact@schroders.ch](mailto:contact@schroders.ch)

Schroders Capital ist die Abteilung für Privatmarktanlagen von Schroders.