

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 |
|---|----------|------------|------------|------------|
| Rentabilität | | | | |
| Performance ¹ | % | 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. |
| Finanzierung | | | | |
| 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 |
| Finanzmärkte | | | | |
| 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 |
| Vermögensrechnung | | | | |
| 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 |
| Erfolgsrechnung | | | | |
| 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 ^{REF} GAV) | % | 0,74 | 0,73 | 0,73 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER ^{REF} MV) | % | 0,97 | 1,04 | 1,05 |
| Anteile | | | | |
| 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^{1,2,3}

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

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

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

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

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

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

Vermögensrechnung

| CHF | 31.03.2024 | 30.09.2023 | 31.03.2023 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Aktiven | | | |
| 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 |
| Total Grundstücke | 2 121 613 850 | 2 124 800 000 | 2 157 646 378 |
| Sonstige Vermögenswerte | 19 796 597 | 17 602 044 | 15 618 129 |
| Gesamtfondsvermögen | 2 144 626 939 | 2 146 567 077 | 2 173 764 940 |
| Passiven | | | |
| 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 |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 1 658 114 502 | 1 680 888 668 | 1 681 952 762 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | - 133 686 309 | - 134 130 218 | - 133 758 572 |
| Nettofondsvermögen | 1 524 428 193 | 1 546 758 450 | 1 548 194 190 |
| Veränderung des Nettofondsvermögens | | | |
| 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 |
| Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode | 1 524 428 193 | 1 546 758 450 | 1 548 194 190 |
| Nettoinventarwert eines Anteiles | 142.73 | 144.82 | 144.96 |
| Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen | | | |
| 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 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Erträge | | | |
| 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 |
| Total Erträge | 50 322 912 | 48 548 457 | 98 701 010 |
| Aufwendungen | | | |
| 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 |
| Total Aufwendungen | - 18 527 603 | - 18 192 981 | - 35 044 467 |
| Nettoertrag | 31 795 309 | 30 355 476 | 63 656 543 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 405 061 | 0 | 0 |
| Realisierte Kapitalgewinne und Verluste aus Finanzderivaten (Swap Hypotheken) | 0 | 0 | 0 |
| Realisierter Erfolg | 32 200 370 | 30 355 476 | 63 656 543 |
| 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 |
| Gesamterfolg | 32 644 279 | 30 355 476 | 30 276 055 |

Liegenschaftenverzeichnis

| Ort, Adresse | Gebäude Anzahl | Mietobjekte Total | Baujahr | Renovationsjahr ¹ | Erwerbsjahr |
|--|----------------|-------------------|-------------|------------------------------|-------------|
| Baden, Hirschlistrasse 3 | 1 | 17 | 1928 | 1997 | 1997 |
| Basel, Hochstrasse 37, 39 | 2 | 92 | 1994 | | 1997 |
| Basel, Spalenberg 65 | 1 | 7 | 1898 | 1983, 2020 | 1997 |
| Basel, Steinenring 60 | 1 | 17 | 1920 | 1992, 2006 | 1997 |
| Bern, Bundesplatz 2 / Marktgasse 47, 49 | 2 | 29 | 1900 | 1976, 2015 | 1997 |
| Bern, Christoffelgasse 6 ³ | 1 | 21 | 1910 | 1975, 2018 | 1997 |
| Bern-Wangenmatt, Hüslackerstrasse 2, 4, 6 | 3 | 161 | 2011 | | 2011 |
| Carouge, Rue de la Gabelle 1 | 1 | 92 | 2006 | | 2006 |
| Carouge, Rue de la Gabelle 1A | 1 | 50 | 2006 | | 2006 |
| Etoy, Route de l'Industrie 6 | 2 | 415 | 2003 | | 2016 |
| Genève, Avenue Louis Casai 18 | 1 | 197 | 1985 | 2017 | 2003 |
| Genève, Rue de la Cité 3 | 1 | 11 | 1850 | 1994 | 1997 |
| Genève, Rue de Lausanne 11-19b / Passage de Alpes 2 ³ | 1 | 428 | 1992 | 2019 | 2019 |
| Genève, Rue du Mont-Blanc 21 | 1 | 26 | 1942 | 1989 | 2006 |
| Grens, Allée des Moulins 3 | 1 | 94 | 2021 | | 2022 |
| Kirchberg, Neuhof 78 | 2 | 289 | 2012 | | 2015 |
| Küsnacht, Bahnhofstrasse 4 | 1 | 18 | 1932 | 1958, 1984 | 1997 |
| Langenthal, Marktgasse 29 | 1 | 5 | 1946 | 1990, 2011 | 1997 |
| Lausanne, Avenue de Rhodanie 4 ⁴ | 1 | 369 | 1987 | 2011 | 2015 |
| Lausanne, Avenue de Rhodanie 58 | 1 | 40 | 2018 | | 2021 |
| Lausanne, Avenue de Rhodanie 60 | 1 | 109 | 1997 | | 2021 |
| Luzern, Hertensteinstrasse 32 | 1 | 12 | 1992 | | 1998 |
| Luzern, Thorenbergstrasse 49 | 3 | 464 | 2003 | | 2016 |
| Montreux, Rue de l'E.-Catholique 4 / Av. du Casino 52 | 1 | 11 | 1911 | 1995, 2001 | 1997 |
| Nänikon, Grossrietstrasse 2 | 1 | 105 | 2004 | | 2015 |
| Reinach, Hauptstrasse 36 | 1 | 51 | 1972 | 2001, 2014 | 1997 |
| Satigny, Route des Moulières 4, 6 ⁴ | 1 | 21 | 2009 | | 2016 |
| St. Gallen, Davidstrasse 38 | 1 | 116 | 2004 | | 2003 |
| St. Gallen, Lindentalstrasse 10 | 1 | 59 | 2005 | | 2005 |
| St. Gallen, Webersbleiche / Waisenhausstrasse 5 | 1 | 210 | 2007 | | 2005 |
| Stäfa, Bahnhofstrasse 26 | 1 | 63 | 1974 | 2004 | 1997 |
| Stein, Schaffhauserstrasse 101 | 15 | 305 | 1999 - 2008 | 2015 | 2019 |
| Sursee, Bahnhofstrasse 18 | 1 | 40 | 1977 | 1999, 2011 | 1997 |
| Vevey, Rue du Simplon 50 | 1 | 37 | 1977 | 2008 | 1997 |
| Villeneuve, Chemin de la Confrérie 118 | 1 | 12 | 2011 | | 2014 |
| Villeneuve, Chemin du Pré-Neuf 119 | 1 | 452 | 2004 | | 2016 |
| Wil, Lerchenfeldstrasse 10 / Poststrasse 10 ⁴ | 2 | 18 | 2006 | | 2004 |
| Wil, Obere Bahnhofstrasse 39 / Poststrasse 14 ⁵ | 2 | 331 | 2004 | | 2004 |
| Winterthur, Bankstrasse 8, 12 / Stadthausstrasse 10b | 1 | 186 | 1980 | 1998 | 2010 |
| Winterthur, Sulzerallee 8, 10 | 1 | 155 | 2008 | | 2018 |
| Winterthur, Unterer Graben 27 | 1 | 6 | 1933 | 1999 | 1997 |
| Winterthur, Unterer Graben 29 | 1 | 25 | 1970 | 1991, 1999, 2011 | 1997 |
| Zug, Bahnhofstrasse 17 | 1 | 69 | 1986 | 1992, 2005, 2009 | 1997 |
| Zürich, Bahnhofstrasse 26 | 1 | 17 | 1938 | 1993/99, 2006/10 | 1997 |
| Zürich, Goethestrasse 14 | 1 | 7 | 1863 | 1993 | 1997 |
| Zürich, Hufgasse 17 | 1 | 33 | 1937 | | 1997 |
| Zürich, Rämistrasse 36 / Hottingerstrasse 2 | 1 | 9 | 1888 | 1996, 2003, 2015 | 1997 |
| Zürich, Schaffhauserstrasse 228 | 1 | 71 | 1973 | 2004 | 2006 |
| Zürich, Universitätsstrasse 105 ⁵ | 1 | 23 | 1973 | 1994 | 1997 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 73 | 5 395 | | | |
| davon im Baurecht | 4 | 408 | | | |
| Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a | 4 | 256 | 1992 | | 1998 |
| Gemischte Bauten | 4 | 256 | | | |
| Gesamttotal | 77 | 5 651 | | | |

| Gestehungs- kosten CHF | Verkehrswerte CHF | Verkehrswerte in % von GFV | Soll-Miet- erträge ² CHF | Mietzins- ausfälle ² CHF | Mietzins- ausfälle ² % | Bruttoerträge ² CHF |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------|--|--|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 4 311 000 | 7 572 000 | 0,35 | 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 |
| 1 850 959 558 | 2 072 263 850 | 96,63 | 48 718 876 | 485 840 | 54,92 | 48 492 498 |
| 131 710 027 | 123 626 000 | 5,76 | 4 268 627 | 0 | 0,00 | 4 513 991 |
| 28 509 841 | 49 350 000 | 2,30 | 1 434 387 | 45 159 | 3,15 | 1 389 228 |
| 28 509 841 | 49 350 000 | 2,30 | 1 434 387 | 45 159 | 3,15 | 1 389 228 |
| 1 879 469 399 | 2 121 613 850 | 98,92 | 50 153 263 | 530 999 | 1,06 | 49 881 726 |

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, 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 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 | 1 977 | | |
| Stäfa, Bahnhofstrasse 26 | | 10 | 1 370 | | |
| Stein, Schaffhauserstrasse 101 | | 1 | 5 866 | | |
| Sursee, Bahnhofstrasse 18 | | 7 | 888 | | |
| Vevey, Rue du Simplon 50 | 11 | 7 | 1 304 | | |
| Villeneuve, Chemin de la Confrérie 118 | | 2 | 350 | | |
| Villeneuve, Chemin du Pré-Neuf 119 | | | | | |
| Wil, Lerchenfeldstrasse 10 / Poststrasse 10 ¹ | 2 | 7 | 1 729 | | |
| Wil, Obere Bahnhofstrasse 39 / Poststrasse 14 ² | 13 | 1 | 4 | | |
| Winterthur, Bankstrasse 8, 12 / Stadthausstrasse 10b | 2 | 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 | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 91 | 268 | 104 382 | 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 | 133 | 277 | 105 979 | 451 | 7 901 |

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

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 |
| Total | 1 879 469 399 | 2 121 613 850 | 530 999 | 49 881 726 |

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 |
|---|-------------------------|------------|--------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|
| Kurzfristige Verbindlichkeiten – 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 |
| Total kurzfristige Verbindlichkeiten | | | 140 000 000 | 55 500 000 | – 60 000 000 | 135 500 000 |
| Langfristige Verbindlichkeiten – 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 |
| | | | 177 000 000 | 0 | 0 | 177 000 000 |
| Langfristige Verbindlichkeiten – 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 |
| | | | 115 000 000 | 30 000 000 | 0 | 145 000 000 |
| Total langfristige Verbindlichkeiten | | | 292 000 000 | 30 000 000 | 0 | 322 000 000 |
| Total Schroder ImmoPLUS | | | 432 000 000 | | | 457 500 000 |

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
 contact@schroders.ch

Schroders Capital ist die Abteilung für Privatmarktanlagen von Schroders.