



Schroder ImmoPLUS

Ungeprüfter Halbjahresbericht

31.03.2019

Inhaltsverzeichnis

Wichtigste Zahlen	5
Vermögensrechnung	6
Erfolgsrechnung	7
Liegenschaftenverzeichnis	8
Finanzierung	12
Sonstige Mitteilungen	13
Organisation und Verwaltung	14

Valoren-Nr: 39571886
ISIN: CH0395718866

Wichtigste Zahlen

		31.3.2019		30.9.2018		30.9.2017
Kennzahlen Rentabilität						
Performance ¹	%	10,3		-2,0		3,3
Performance Benchmark (SXI Real Estate® Funds TR)	%	7,4		-2,1		3,6
Anlagerendite	%	2,3 ²	2,3	5,3 ²	5,7	5,2 ²
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2,2 ²	2,3	5,1 ²	5,3	5,0 ²
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1,8 ²	1,8	3,9 ²	4,0	3,8 ²
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		81,3		79,8	
Nettorendite der fertigen Bauten	%		4,9		4,8	
Ausschüttungsrendite	%		n.a.		2,9	
Ausschüttungsquote	%		n.a.		78,9	
Kennzahlen Finanzierung						
Fremdfinanzierung	Mio. CHF		308.0		294.0	
Fremdfinanzierungsquote	%		19,3		18,4	
Fremdkapitalquote	%		28,4		27,4	
Fremdfinanzierungskosten	%		1,5		1,9	
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre		5,3		5,1	
Kennzahlen Finanzmärkte						
Agio/Disagio	%		24,3		14,8	
Kurs-/ Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		55,5 ²	54,1	22,9 ²	21,9	26,0 ²
Kurs-/ Cashflowverhältnis (P/CF Ratio)			57,0		27,1	
Letzter Börsenkurs per Stichtag (Schlusskurs)	CHF		166.00		155.00 ³	168.38 ⁴
Höchster Börsenkurs	CHF		167.10		171.11 ³	181.25 ⁴
Tiefster Börsenkurs	CHF		147.74		148.66 ³	154.75 ⁴
Kennzahlen Vermögensrechnung						
Nettofondsvermögen	Mio. CHF		1 153.7		1 166.2	1 014.4
Grundstücke/Immobilien	Mio. CHF		1 594.1		1 597.8	1 523.6
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF		1 612.0		1 612.3	1 553.2
Kennzahlen Erfolgsrechnung						
Nettoertrag	Mio. CHF		25.3		47.8	44.3
Gesamterfolg	Mio. CHF		26.5		60.6	54.4
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF		41.2		82.9	80.8
Mietzinsausfallrate	%		3,2		2,8	2,8
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre		6,8		7,2	7,1
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	%		0,8		0,8	0,8
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	%		0,9		0,9	0,9
Kennzahlen Anteile						
Anteile im Umlauf	Anzahl		8 639 091		8 639 091 ⁵	7 679 192 ⁶
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF		133.54		134.99 ⁷	132.09 ⁸
Rücknahmepreis pro Anteil ⁹	CHF		129.00		130.00 ⁷	127.00 ⁸
Ausschüttung	CHF		n.a.		4.50	4.38 ⁸
Ausgaben	Anzahl		0		959 899	0
Rücknahmen	Anzahl		0		0	808

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

² Exkl. Wertberichtigung auf derivativen Finanzinstrumenten (Zinsabsicherung). Details Seite 12.

³ Split im Verhältnis 1:8 per 5.2.2018.

⁴ Adjustierte Kurse aufgrund des Splits vom 5.2.2018 im Verhältnis 1:8.

⁵ Split per 5.2.2018 im Verhältnis 1:8 und Kapitalerhöhung von 959 899 Anteilen per 19.2.2018.

⁶ Adjustierte Anzahl Anteile aufgrund des Splits vom 5.2.2018.

⁷ Nettoinventarwert bzw. Rücknahmepreis per 30.9.2018 adjustiert aufgrund des Splits vom 5.2.2018 und der Kapitalerhöhung per 19.2.2018.

⁸ Adjustierte Kennzahlen aufgrund des Splits vom 5.2.2018.

⁹ Rücknahmepreis vor Ausschüttung und nach Abzug der Rücknahmekommission und sämtlicher Liquidationssteuern.

Vermögensrechnung

	31.3.2019 CHF	30.9.2018 CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 828 923.46	4 963 024.02
Grundstücke		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 549 250 090.00	1 553 166 000.00
davon im Baurecht	133 993 824.81	133 980 000.00
Gemischte Bauten	44 630 000.00	44 630 000.00
Laufende Sanierungen	254 905.76	0.00
Total Grundstücke	1 594 134 995.76	1 597 796 000.00
Sonstige Vermögenswerte	15 053 985.34	9 511 366.81
Gesamtfondsvermögen	1 612 017 904.56	1 612 270 390.83
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-66 000 000.00	-52 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-25 823 367.34	-26 547 914.04
Derivative Finanzinstrumente	-3 792 065.00	-4 467 371.00
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-242 000 000.00	-242 000 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-832 029.40	-832 029.40
Total Verbindlichkeiten	-338 447 461.74	-325 847 314.44
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 273 570 442.82	1 286 423 076.39
Geschätzte Liquidationssteuern	-119 890 065.00	-120 214 710.00
Nettofondsvermögen	1 153 680 377.82	1 166 208 366.39
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 166 208 366.39	1 014 374 334.54
Ausschüttung	-38 875 909.50	-33 596 465.00
Ausgabe von Anteilen	0.00	123 362 215.00
Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Sonstiges aus Anteilsverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	26 496 920.93	60 602 492.51
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für zukünftige Reparaturen	-149 000.00	1 465 789.34
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 153 680 377.82	1 166 208 366.39
Nettoinventarwert eines Anteiles	133.54	134.99¹
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	34 410 849.34	34 559 849.34
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	341 750 000.00	332 750 000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	1 137 524 688.00	1 137 737 462.00

¹ Inventarwert infolge Split per 5.2.2018 im Verhältnis 1:8 und Kapitalerhöhung per 19.2.2018 im Verhältnis 8:1.

Erfolgsrechnung

	1.10.2018-31.3.2019 CHF	1.10.2017-30.9.2018 CHF
Erträge		
Erträge der Post- und Bankguthaben	503.60	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	41 186 017.75	82 927 643.94
Sonstige Erträge	725 161.62	2 693 578.08
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	2 145 779.00
Total Erträge	41 911 682.97	87 767 001.02
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 443 025.97	-5 515 269.79
Sonstige Passivzinsen	0.00	0.00
Negativzinsen	-11 928.80	-36 226.50
Baurechtszinsen	-318 781.15	-636 569.50
Unterhalt und Reparaturen	-4 397 019.41	-13 170 793.78
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	-716 869.19	-2 120 493.40
Verwaltungsaufwand	-225 952.88	-747 812.41
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	-681 361.35	-1 708 036.15
Gewinn- und Kapitalsteuern	-1 816 791.90	-2 455 483.55
Schätzungs- und Prüfaufwand	-89 899.20	-164 281.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	-6 070 344.00
Entnahme	149 000.00	4 604 554.66
Reglementarische Vergütungen an		
die Fondsleitung	-4 836 810.47	-9 452 095.79
die Depotbank	-190 613.52	-395 318.56
die Immobilienverwaltung	-1 004 988.40	-2 062 469.55
Sonstige Aufwendungen	-743.80	-17 206.03
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	-16 585 786.04	-39 947 845.35
Nettoertrag	25 325 896.93	47 819 155.67
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	171 073.00	2 809 221.00
Realisierter Erfolg	25 496 969.93	50 628 376.67
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Liegenschaften	0.00	16 573 407.84
Nicht realisierte Kapitalgewinne und Verluste aus Finanzderivaten (Swap Hypotheken)	675 306.00	2 709 805.00
Veränderung der Liquidationssteuern	324 645.00	-9 309 097.00
Gesamterfolg	26 496 920.93	60 602 492.51

Liegenschaftenverzeichnis

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Baujahr	Renovationsjahr ¹	Erwerbsjahr
Ascona, Viale B. Papio 6 (Verkauf 31.12.2018)					
Baden, Hirschlstrasse 3	1	17	1928	1997	1997
Basel, Hochstrasse 37, 39	2	92	1994		1997
Basel, Spalenberg 65 ³	1	7	1898	1983	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	23	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 ³	1	195	1985	2017	2003
Genève, Rue de la Cité 3	1	11	1850	1994	1997
Genève, Rue du Mont-Blanc 21	1	27	1942	1989	2006
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 134 / Hohenbühlstrasse 2 ³	1	266	1989	2003, 2013, 2014	2000
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
Luzern, Hertensteinstrasse 32	1	12	1992		1998
Luzern, Thorenbergstrasse 49	3	464	2003		2016
Montreux, R. de l'E.-Catholique 4 / Av. du Casino 52	1	11	1911	1995, 2001	1997
Morges, Grand-Rue 52	1	11	1970		1997
Nänikon, Grossrietstr. 2	1	105	2004		2015
Reinach, Hauptstrasse 36	1	51	1972	2001, 2014	1997
Satigny, Routedes Moulières 4,6 ⁴	1	20	2009		2015
St. Gallen, Davidstrasse 38	1	115	2004		2003
St. Gallen, Lindentalstrasse 10	1	59	2005		2005
St. Gallen, Webersbleiche / Waisenhausstrasse 5	1	209	2007		2005
Stäfa, Bahnhofstrasse 26	1	63	1974	2004	1997
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	15	2011		2014
Villeneuve, Ch. du Pré-Neuf 119	1	452	2004		2016
Wil, Lerchenfeldstrasse 10 / Poststrasse 10 ⁴	2	17	2006		2004
Wil, Obere Bahnhofstrasse 39 / Poststrasse 14 ⁵	2	331	2004		2004
Winterthur, Bankstrasse 8, 12 / Stadthausstrasse 10b	1	225	1980	1998	2010
Winterthur, Sulzerallee 8,10	1	155	2008		2018
Winterthur, Unterer Graben 27	1	7	1933	1999	1997
Winterthur, Unterer Graben 29	1	24	1970	1991, 1999, 2011	1997
Zug, Bahnhofstrasse 17	1	58	1986	1992, 2005, 2009	1997
Zürich, Bahnhofstrasse 26	1	18	1938	1993, 1999, 2006, 2010	1997
Zürich, Goethestrasse 14	1	7	1863	1993	1997
Zürich, Hufgasse 17	1	34	1937		1997
Zürich, Rämistrasse 36 / Hottingerstrasse 2 ³	1	9	1888	1996, 2003, 2015	1997
Zürich, Schaffhauserstrasse 228	1	71	1973	2004	2006
Zürich, Thurgauerstrasse 54 ³	1	379	1993	2006, 2007, 2014	1998
Zürich, Universitätsstrasse 105	1	23	1973	1994	1997
Kommerziell genutzte Liegenschaften	57	5 105			
davon im Baurecht	4	406			
Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a	4	255	1992		1998
Gemischte Bauten	4	255			
Gesamttotal	61	5 360			

¹ Umfassende Renovation(en)² Allfällige Abweichungen in den Totalisierungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen³ Gestehungskosten bzw. Verkehrswerte inkl. laufender Sanierungen⁴ Objekt im Baurecht⁵ Marginaler Teil des Objektes im Baurecht

Gestehungskosten CHF	Verkehrswerte CHF	in % des GFV	Soll-Mieterträge ² CHF	Mietzinsausfälle ² CHF	in % der Soll-Mieterträge	Bruttoerträge ² CHF
			67 800	16 599	24,48	51 201
4 311 000	6 360 000	0,39	165 474	1 530	0,92	163 944
18 944 126	24 540 000	1,52	672 436	1 778		670 659
5 066 000	7 720 000	0,48	192 901			192 901
6 960 452	9 879 000	0,61	252 576	22 346	8,85	230 229
30 632 694	48 220 000	2,99	1 133 634			1 133 634
29 453 162	40 287 283	2,50	864 798			864 798
51 306 548	56 500 000	3,50	1 410 000			1 410 000
58 861 946	66 030 000	4,10	1 859 785			1 859 785
30 367 000	36 200 000	2,25	1 003 365			1 003 365
50 219 933	48 330 000	3,00	1 110 678			1 110 678
44 827 128	49 742 626	3,09	1 170 796	80 806	6,90	1 089 990
4 950 000	10 320 000	0,64	251 850	32	0,01	251 818
11 613 000	15 480 000	0,96	424 750	44 520	10,48	380 230
55 693 745	37 852 500	2,35	1 305 805	278 989	21,37	1 026 816
47 731 569	46 830 000	2,91	1 118 000			1 118 000
3 775 000	6 792 000	0,42	186 791			186 791
2 314 709	3 422 000	0,21	94 230			94 230
78 817 082	80 123 825	4,97	2 498 200			2 498 200
16 762 900	23 280 000	1,44	518 612	2 535	0,49	516 076
43 418 603	42 030 000	2,61	959 436			959 436
5 426 000	7 824 000	0,49	226 314			226 314
3 769 184	5 251 000	0,33	159 851	33 470	20,94	126 381
30 950 084	31 340 000	1,94	881 160			881 160
5 615 806	7 293 000	0,45	220 371	4 040	1,83	216 331
46 171 976	45 920 000	2,85	1 399 124			1 399 124
20 126 000	21 810 000	1,35	618 638			618 638
11 373 200	11 610 000	0,72	337 512			337 512
68 387 717	83 260 000	5,17	2 216 963			2 216 963
6 718 717	9 662 000	0,60	283 680			283 680
4 395 504	6 597 000	0,41	174 015			174 015
10 224 120	11 420 000	0,71	380 099			380 099
53 375 887	48 060 000	2,98	1 434 807			1 434 807
40 633 531	38 730 000	2,40	912 498			912 498
6 151 000	7 950 000	0,49	253 813	15 950	6,28	237 863
59 869 500	60 050 500	3,73	1 682 128	18 855	1,12	1 663 273
156 602 667	160 467 090	9,95	4 305 724	94 093	2,19	4 211 631
66 118 662	66 620 000	4,13	1 508 840			1 508 840
2 295 000	2 710 000	0,17	69 938			69 938
6 553 143	9 598 000	0,60	260 618	3 600	1,38	257 018
20 415 955	26 410 000	1,64	723 489	33 901	4,69	689 588
18 113 700	86 320 000	5,35	1 540 155	7 948	0,52	1 532 207
5 192 438	10 890 000	0,68	237 245			237 245
4 180 367	7 219 000	0,45	175 661			175 661
5 534 568	9 788 000	0,61	238 303	12 304	5,16	225 999
31 414 624	28 980 000	1,80	779 341			779 341
95 725 799	75 279 172	4,67	2 673 738	541 931	20,27	2 131 807
4 488 687	8 507 000	0,53	211 926			211 926
1 385 850 433	1 549 504 996	96,12	41 167 866	1 215 227	2,95	39 952 639
131 140 059	133 993 825	8,31	4 151 137	15 950	0,38	4 135 187
28 509 841	44 630 000	2,77	1 362 789	129 409	9,50	1 233 379
28 509 841	44 630 000	2,77	1 362 789	129 409	9,50	1 233 379
1 414 360 274	1 594 134 996	98,89	42 530 654	1 344 637	5,16	41 186 018

Liegenschaftenverzeichnis

Ort, Adresse	Wohnungen		Büros		Hotel/ Alterswohnen		Gewerbe/ Logistik		Verkauf/ Gastro		Übrige Nutzung		PP, Garagen
	Anzahl	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	
Baden, Hirschlstrasse 3	3	3	660						1	220			10
Basel, Hochstrasse 37, 39	9	10	4 160								16	916	57
Basel, Spalenberg 65		5	1 082								2	88	
Basel, Steinenring 60	3	6	1 014						3	280	5	120	
Bern, Bundesplatz 2 / Marktgasse 47, 49		14	3 991								15	2 028	
Bern, Christoffelgasse 6		7	2 988			2	1 711				14	392	
Bern-Wangenmatt, Hüslackerstrasse 2, 4, 6				113	4 583				2	371			46
Carouge, Rue de la Gabelle 1		5	6 601								1	1 346	86
Carouge, Rue de la Gabelle 1A		5	3 675								1	354	44
Etoy, Route de l'Industrie 6									2	16 749			413
Genève, Avenue Louis-Casaï 18		14	6 105								15	555	166
Genève, Rue de la Cité 3	3	6	574						2	330			
Genève, Rue du Mont-Blanc 21		21	1 215						4	193	2	95	
Glattbrugg, Schaffhauserstr. 134, Hohenbühlstr. 2		15	6 963								13	1 411	238
Kirchberg, Neu Hof 78		6	3 869			9	4 821		1	248	17	2 230	256
Küsnacht, Bahnhofstrasse 4		7	896						1	150	4	428	6
Langenthal, Marktgasse 29		4	561								1	68	
Lausanne, Av. de Rhodanie 4 ¹				338	3 318						1	1	30
Luzern, Hertensteinstrasse 32	9								3	1 146			
Luzern, Thorenbergstrasse 49									2	13 784			462
Montreux, R. de l'E.-Cath. 4 / Av. du Casino 52	4	5	1 353								2	337	
Morges, Grand-Rue 52	2	7	849						1	108	1	73	
Nänikon, Grossrietstrasse 2						2	11 820						103
Reinach, Hauptstrasse 36	6	4	661								5	226	36
Satigny, Route des Moulières 4,6 ¹						6	18 811				1	10 500	13
St. Gallen, Davidstrasse 38		6	2 678						1	209	9	286	99
St. Gallen, Lindentalstrasse 10		3	2 160			2	1 345						54
St. Gallen, Webersbleiche / Waisenhausstr. 5	18	9	1 977			1	78		8	7 321	13	645	160
Stäfa, Bahnhofstrasse 26		10	1 370						5	476	15	322	33
Sursee, Bahnhofstrasse 18		7	888						1	135	8	314	24
Vevey, Rue du Simplon 50	11	7	1 304						2	290	4	265	13
Villeneuve, Chemin de la Confrérie 118		2	502						9	12 235	4	3 660	
Villeneuve, Ch. du Pré-Neuf 119									2	14 137			450
Wil, Lerchenfeldstrasse 10 / Poststrasse 10 ¹	2	7	1 729						2	305	6	367	
Wil, Obere Bahnhofstr. 39 / Poststr. 14 ²	13	1	4						16	7 094	20	219	281
Winterthur, Bankstr. 8, 12 / Stadthausstr. 10b	2	16	2 227			2	265		16	11 446	79	3 659	110
Winterthur, Sulzerallee 8,10		1	8 589			1	10 281						153
Winterthur, Unterer Graben 27	2	3	211						1	94	1	51	
Winterthur, Unterer Graben 29		5	1 500								8	458	11
Zug, Bahnhofstrasse 17		5	3 465						2	270	6	1 358	45
Zürich, Bahnhofstrasse 26		6	770						6	416	6	198	
Zürich, Goethestrasse 14		5	578						1	82	1	52	
Zürich, Hufgasse 17	4	4	440								7	127	19
Zürich, Rämistrasse 36	2	3	435						1	134	3	97	
Zürich, Schaffhauserstrasse 228		7	3 469								1	634	63
Zürich, Thurgauerstrasse 54		40	15 520								49	4 039	290
Zürich, Universitätsstrasse 105		5	800								5	287	13
Kommerziell genutzte Liegenschaften	93	296	97 832	451	7 901	25	49 132	95	88 222	361	38 205	3 784	
davon im Baurecht	2	7	1 729	338	3 318	6	18 811	2	305	8	10 868	43	
Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a	42	9	1 597						3	315	17	845	184
Gemischte Bauten	42	9	1 597						3	315	17	845	184
Gesamttotal	135	305	99 429	451	7 901	25	49 132	98	88 537	378	39 050	3 968	

¹ Objekt im Baurecht

² Marginaler Teil des Objektes im Baurecht

Zusammenfassung Liegenschaftsverzeichnis

	Gestehungskosten CHF	Verkehrswerte CHF	Mietzinsausfälle CHF	Bruttoerträge CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 385 850 433	1 549 504 996	1 215 227	39 952 639
davon im Baurecht	131 140 059	133 993 825	15 950	4 135 187
Gemischte Bauten	28 509 841	44 630 000	129 409	1 233 379
Total	1 414 360 274	1 594 134 996	1 344 637	41 186 018

Veränderungen im Liegenschaftenbestand**Käufe**

Keine

Verkäufe

31.12.2018: Ascona, Viale B. Papio 6

Kommerziell genutzte Liegenschaft, 4.56 Mio. CHF

*Verkaufspreis ohne Nebenkosten.

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

		31.3.2019	30.9.2018
Grundstückkäufe	Mio. CHF	0.00	0.00
Grundstücksverkäufe	Mio. CHF	0.00	0.00

Hauptmieter**Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%**

Hornbach Baumarkt (Schweiz) AG	7,3%
Credit Suisse AG	7,2%
Banque Pictet & Cie SA	7,0%
Manor AG	6,9%
Mövenpick Hotels & Resorts Management AG	6,1%

Finanzierung

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Kreditart	Laufzeit	Zinssatz %	30.9.2018 Betrag, CHF	Aufnahme	Rückzahlung	31.3.2019 Betrag, CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten						
Fälligkeiten innerhalb von 12 Monaten						
Fester Vorschuss	01.03.2018 - 05.04.2019	0,36	2 000 000	18 000 000	5 000 000	15 000 000
Fester Vorschuss	31.03.2015 - 05.07.2019	0,36	23 000 000	1 000 000		24 000 000
Swap Hypothek	01.03.2010 - 01.03.2019	2,59 ¹	27 000 000		27 000 000	
Swap-Hypothek	01.03.2010 - 01.03.2020	2,70 ¹	27 000 000			27 000 000
Total kurzfristige Verbindlichkeiten			79 000 000	19 000 000	32 000 000	66 000 000
Langfristige Verbindlichkeiten						
Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren						
Swap-Hypothek	04.10.2011 - 04.10.2021	1,72 ¹	25 000 000			25 000 000
Swap-Hypothek	04.10.2011 - 04.10.2022	1,80 ¹	25 000 000			25 000 000
Festhypothek	14.12.2014 - 15.12.2023	1,04	25 000 000			25 000 000
			75 000 000			75 000 000
Fälligkeiten nach 5 Jahren						
Festhypothek	21.04.2015 - 22.04.2024	0,91	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	30.11.2016 - 29.11.2024	0,82	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	31.03.2015 - 31.03.2025	1,00	25 000 000			25 000 000
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	30.11.2016 - 30.11.2027	1,11	30 000 000			30 000 000
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
			140 000 000	27 000 000		167 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten			215 000 000	27 000 000		242 000 000

¹ Negativzins nicht inbegriffen.

Derivative Finanzinstrumente (Zinsabsicherung)

Betrag CHF	Zinssatz %	Fälligkeit	30.9.2018		31.3.2019	
			Wieder- beschaffungswert CHF	in % des Nettofonds- vermögens	Wieder- beschaffungswert CHF	in % des Nettofonds- vermögens
27 000 000	2,14	2019	-387 008.00	-0,03	0.00	0,00
27 000 000	2,25	2020	-1 209 495.00	-0,10	-822 018.00	-0,07
25 000 000	1,27	2021	-1 434 684.00	-0,12	-1 378 420.00	-0,12
25 000 000	1,35	2022	-1 798 778.00	-0,15	-1 902 624.00	-0,16
104 000 000			-4 829 965.00	-0,41	-4 103 062.00	-0,35

Weitere Informationen

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

Keine

Sonstige Mitteilungen

Vergütungen

		31.3.2019	
	Maximalsätze	Effektive Sätze	
Verwaltungskommission der Fondsleitung	1,00%	0,60%	
Depotbankkommission der Depotbank	0,10%	0,03%	
Ausgabekommission beim Kauf Anteilen	5,00%	n.a.	
Rücknahmekommission beim Verkauf von Anteilen	1,50%	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 KAG und Art. 32, 32aa und 91a KKV resp. Ziff. 44 ff. der Richtlinien für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (SFAMA-Richtlinie für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand April 2015).

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Bewertungsmethode

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragsmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres wird der Verkehrswert der Grundstücke durch die Schätzungsexperten überprüft. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden eventuelle Opportunitäten, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen. Die sich im Fonds befindlichen fertigen Bauten werden mittels der DCF-Methode (Discounted Cash Flow) bewertet.

Derivate Finanzinstrumente (Zinsabsicherung) werden zum fair value bilanziert. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- bzw. Kostwerten bilanziert.

Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Verkaufsrestriktionen

Die Fondsanteile dürfen nicht von Anlegern mit Domizil in den USA und/oder mit Staatsangehörigkeit der USA oder ihrer Hoheitsgebiete erworben oder gehalten und auch nicht an sie übertragen werden.

Organisation und Verwaltung

Fondsleitung

Schroder Investment Management (Switzerland) AG
Central 2, Postfach, CH-8021 Zürich
Telefon +41 44 250 11 11, info-sim@schroders.com

Verwaltungsrat

Vollamtlicher Präsident
Stephen J. Mills (bis 18.3.2019)
Chairman, Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich

Präsidentin
Karine Szenberg (ab 18.3.2019)
Head of Europe, Schroder Investment Management (Europe) S.A., Luxemburg

Vizepräsident
Serge Ledermann
Former Head of Asset Management and Member of Executive Committee of Bank J. Safra Sarasin

Delegierter des Verwaltungsrates
Andreas Markwalder
CEO, Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich

Mitglieder
Philippe Lespinard
Co-Head of Fixed Income, Schroder plc, London

Patrick Stampfli (bis 1.1.2019)
COO Europe, Schroder Investment Management (Europe) S.A., Luxemburg

Benno Flury
Head Portfolio Management Real Estate, Helvetia Versicherungen, St. Gallen

Dirk Lohmann
Chairman and Managing Partner, Secquaero Advisors AG, Zürich

Geschäftsleitung

CEO
Andreas Markwalder

Mitglieder
Stefan Frischknecht, Deputy CEO
Daniel Grünig
Marcel Vogt

Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Akkreditierte Schätzungsexperten

Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH / SIA, Partner bei Wüest & Partner AG, Zürich
Thomas Pfenninger, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Geroldswil
Reto Stiefel, eidg. dipl. Architekt ETH bei Wüest & Partner AG, Zürich

Liegenschaftsverwaltung

Privera AG, Gümligen

Immobilien-gesellschaft

IGIMO AG, c/o Schroder Investment Management (Switzerland) AG
Central 2
CH-8001 Zürich

Das Aktienkapital der Immobilien-gesellschaft gehört zu
100 Prozent dem Fonds Schroder ImmoPLUS.



EST. 1804

Schroder Investment Management (Switzerland) AG

Central 2

CH-8001 Zürich

Tel.: +41(0)44 250 11 11

www.schroders.ch

contact@schroders.ch