

# Schroder ImmoPLUS

## Emissionsprospekt

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“  
Ausgabe von Fondsanteilen gegen Bezugsrecht

**Neue Emission mit Bezugsfrist vom 30. Januar bis 7.  
Februar 2025, 12.00 Uhr**

## **Emissionsprospekt**

Der vorliegende Emissionsprospekt inklusive Anhänge bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds Schroder ImmoPLUS (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»).

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland («AMAS») (vormals Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) sowie mit dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 («FIDLEG») und der Verordnung über die Finanzdienstleistungen vom 6. November 2019 («FIDLEV») erstellt und wurde gestützt auf Art. 51 Abs. 3 FIDLEG von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt.

Potenzielle Anleger werden gebeten, diesen Emissionsprospekt und insbesondere das Kapitel «Risiken» sorgfältig durchzulesen.

# Inhaltsverzeichnis

1.	Angebot.....	4
2.	Angaben über den Schroder ImmoPLUS.....	8
3.	Angaben über die Fondsleitung .....	14
4.	Angaben über die Depotbank.....	16
5.	Angaben über Dritte.....	17
6.	Risiken.....	18
7.	Weitere Informationen .....	22
8.	Anhang I: Geprüfter Jahresbericht per 30.09.2024 .....	23
9.	Anhang II: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag .....	48

# 1. Angebot

<b>1.1. Rechtsgrundlage</b>	<p>Der Verwaltungsrat der Schroder Investment Management (Switzerland) AG, als Fondsleitung des Schroder ImmoPLUS, hat die Emission von maximal 1'186'688 neuen Anteilen des Schroder ImmoPLUS beschlossen.</p> <p>Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile wie folgt:</p> <table data-bbox="651 533 1437 667"><tr><td>Anzahl Anteile vor Emission</td><td>10'680'193</td></tr><tr><td>+ Emission neuer Anteile</td><td>max. 1'186'688</td></tr><tr><td>= Anzahl Anteile nach Emission</td><td>max. 11'866'881</td></tr></table> <p>Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.</p> <p>Die Ausübung der Bezugsrechte hat via Depotbank der Anleger<sup>1</sup> bis zum 7. Februar 2025 um 12.00 Uhr (MEZ) zu erfolgen.</p> <p>Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den folgenden Bedingungen angeboten.</p>	Anzahl Anteile vor Emission	10'680'193	+ Emission neuer Anteile	max. 1'186'688	= Anzahl Anteile nach Emission	max. 11'866'881
Anzahl Anteile vor Emission	10'680'193						
+ Emission neuer Anteile	max. 1'186'688						
= Anzahl Anteile nach Emission	max. 11'866'881						
<b>1.2. Bezugsfrist</b>	<p>30. Januar 2025 bis 7. Februar 2025, 12.00 Uhr (MEZ)</p> <p>Später eingereichte Ausübungserklärungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung (siehe nachstehend «Bezugsrechtshandel»). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.</p>						
<b>1.3. Bezugsverhältnis</b>	<p>Jedem Anteil vor der Emission wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt.</p> <p>Neun (9) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einem (1) neuen Anteil gegen Bezahlung des Bezugs- bzw. Ausgabepreises.</p>						
<b>1.4. Zuteilung der Bezugsrechte</b>	<p>Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 29. Januar 2025 (nach Handelsschluss); ab dem 30. Januar 2025 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.</p> <p>Bestehenden Anlegern werden die Bezugsrechte durch ihre Depotbank eingebucht.</p>						
<b>1.5. Ausübung des Bezugsrechts</b>	<p>Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank der Anleger zu erfolgen.</p> <p>Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.</p>						

<p><b>1.6. Bezugsrechtshandel</b></p>	<p>Es findet ein Bezugsrechtshandel vom 30. Januar 2025 bis 5. Februar 2025 an der SIX Swiss Exchange AG statt.</p> <p>Der Wert der an der SIX Swiss Exchange AG gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.</p>
<p><b>1.7. Bezugs- bzw. Ausgabepreis</b></p>	<p>CHF 148 netto je neuen Anteil</p> <p>Der Bezugs- bzw. Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag (siehe § 17 Ziff. 3) festgelegt. Er basiert auf dem Nettoinventarwert pro Anteil per 30. September 2024 (CHF 145.80) abzüglich der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 (CHF 5.00). Eingeschlossen sind der Einkauf in den laufenden Ertrag (für die Periode 1. Oktober 2024 bis 11. Februar 2025), die Ausgabekommission von 2% sowie die Nebenkosten gemäss Fondsvertrag. Der Bezugs- bzw. Ausgabepreis wird auf einen Franken gerundet.</p> <p>Die Liegenschaften des Immobilienfonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 30. September 2024 zuletzt geschätzt bzw. überprüft. Am 22. November 2024 hat der Fonds zudem eine Life-Science Liegenschaft in Lindau bei Winterthur zu einem Kaufpreis von CHF 165 Mio.* erworben. Das Portfolio per 22. November 2024 bildet die Grundlage für die Berechnung des Bezugs- bzw. Ausgabepreises.</p> <p>* Preis ohne Nebenkosten</p>
<p><b>1.8. Liberierung</b></p>	<p>11. Februar 2025</p>
<p><b>1.9. Anlegerkreis</b></p>	<p>Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt vorbehaltlich der Ziff. 1.14 aufgeführten Verkaufsrestriktionen.</p>
<p><b>1.10. Verurkundung / Depotpflicht</b></p>	<p>Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.</p>
<p><b>1.11. Ausschüttungsberechtigung</b></p>	<p>Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2024/2025 ausschüttungsberechtigt.</p>
<p><b>1.12. Verwendung des Emissionserlöses</b></p>	<p>Der Fonds hat seine Wachstumsstrategie im letzten Jahr erfolgreich fortgesetzt und das Portfolio durch den Erwerb einer grösseren Life-Science Liegenschaft ausgebaut. Dies führte zu einer weiteren Stärkung des Portfolios und zur Verbesserung des Risiko-Rendite-Profils. Durch die Akquisition stieg die Fremdfinanzierungsquote auf knapp 25%.</p> <p>Mit dem Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung sollen der Erwerb der Life-Science Liegenschaft teilweise refinanziert sowie weitere Akquisitionen ermöglicht werden. Der übrige Erlös wird für Investitionen in das bestehende Portfolio sowie zur Stärkung der Eigenkapitalbasis herangezogen.</p>

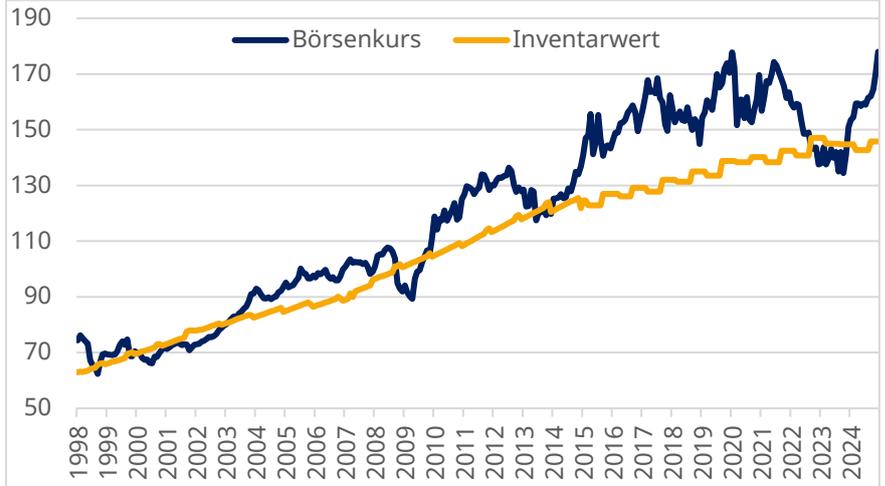
<b>1.13. Kotierung / Handel der Anteile</b>	<p>Die bisherigen Anteile sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange AG kotiert. Ab dem 30. Januar 2025 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.</p> <p>Die Kotierung der neuen Anteile aus Kapitalerhöhung gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange AG ist auf den 11. Februar 2025 beantragt und bewilligt worden.</p> <p>Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile und damit die genaue Anzahl der zu kotierenden Anteile werden nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben.</p>		
<b>1.14. Verkaufsrestriktionen</b>	<p>Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.</p> <p>Für folgendes Land liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz.</p> <p>Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz 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 Acts von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.</p>		
<b>1.15. Valor / ISIN / Ticker</b>	<p>Anteilschein</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor: 39 571 886</li> <li>• ISIN: CH0395718866</li> <li>• Ticker: SRI</li> </ul> <p>Bezugsrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor: 141 193 423</li> <li>• ISIN: CH1411934230</li> <li>• Ticker: SRI1</li> </ul>		
<b>1.16. Durchführende Bank / Sole Lead Manager</b>	<p>Zürcher Kantonalbank</p>		
<b>1.17. Anwendbares Recht / Gerichtsstand</b>	<p>Schweizer Recht / Zürich</p>		
<b>1.18. Force Majeure</b>	<p>Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden nationalen oder internationalen Ereignissen, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission von neuen Anteilen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.</p>		
<b>1.19. Terminübersicht</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Zuteilung der Bezugsrechte</td> <td style="text-align: right;">29. Januar 2025 (nach Börsenschluss)</td> </tr> </table>	Zuteilung der Bezugsrechte	29. Januar 2025 (nach Börsenschluss)
Zuteilung der Bezugsrechte	29. Januar 2025 (nach Börsenschluss)		

Ex-Tag Bezugsrecht	30. Januar 2025
Beginn der Bezugsfrist	30. Januar 2025
Beginn des Bezugsrechtshandels	30. Januar 2025
Ende des Bezugsrechtshandels	5. Februar 2025
Ende der Bezugsfrist	7. Februar 2025, 12.00 Uhr (MEZ)
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile und damit der genauen Anzahl der zu kotierenden Anteile	7. Februar 2025, (nach Börsenschluss)
Liberierung der Anteile / Lieferung der Anteile	11. Februar 2025
Kotierung der neuen Anteile aus Kapitalerhöhung gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG und 1. Handelstag	11. Februar 2025

## 2. Angaben über den Schroder ImmoPLUS

<b>2.1 Allgemeine Angaben zum Fonds</b>	<p>Der Schroder ImmoPLUS ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»). Der Fondsvertrag wurde von der Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA») unterbreitet und von dieser erstmals am 24. September 1997 genehmigt.</p> <p>Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil. Für Einzelheiten wird auf den von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht genehmigten Fondsvertrag in Anhang II verwiesen.</p> <p>Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.</p>
<b>2.2 Profil des typischen Anlegers</b>	<p>Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die am Schweizer Immobilienmarkt partizipieren wollen und ihren Fokus gleichzeitig auf einen nachhaltigen Ertrag setzen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.</p>
<b>2.3 Anlageziel und Anlagepolitik (Zusammenfassung)</b>	<p>Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, langfristig ein attraktives inneres Wachstum zu erzielen. Neben traditionellen wirtschaftlichen Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte und -risiken in ihre Anlageentscheide ein. Der zur Anwendung gelangende Nachhaltigkeitsansatz wird im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (siehe Anhang II) detailliert beschrieben.</p> <p>Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, d.h. Grundstücke (einschliesslich Zugehör) gemäss dem Fondsvertrag, Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte sowie Beteiligungen an und Forderungen gegen Schweizer Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel des Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.</p> <p>Der Immobilienfonds investiert in erster Linie in kommerziell genutzte Grundstücke, deren Erwerb gemäss Art. 2 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) nicht der Bewilligungspflicht untersteht.</p> <p>Der Immobilienfonds hält Immobilien in indirektem Grundbesitz.</p>

	Für detaillierte Angaben zum Anlageziel und zur Anlagepolitik wird auf den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag in Anhang II verwiesen.																																																																																																																																																																																																																		
<b>2.4 Fondsvolumen</b>	Nettofondsvermögen per 30. September 2024: CHF 1'557'215'116																																																																																																																																																																																																																		
<b>2.5 Verkehrswert der Liegenschaften</b>	<p>Verkehrswert der Liegenschaften per 31. Dezember 2024: CHF 2'285'247'000</p> <p>Dies beinhaltet die Life-Science Liegenschaft in Lindau bei Winterthur im Kanton Zürich, die am 22. November 2024 für CHF 165 Mio.* gekauft wurde und im Jahresbericht per 30. September 2024 noch nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>* Preis ohne Nebenkosten</p>																																																																																																																																																																																																																		
<b>2.6 Weitere Kennzahlen</b>	<p>Die wichtigsten Zahlen (Quelle: Jahresbericht 30. September 2024):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Einheit</th> <th>30.09.2024</th> <th>30.09.2023</th> <th>30.09.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5"><b>Rentabilität</b></td> </tr> <tr> <td>Performance<sup>1</sup></td> <td>%</td> <td>18,0</td> <td>2,7</td> <td>- 13,5</td> </tr> <tr> <td>Performance Benchmark (SXI Real Estate® Funds Broad TR)</td> <td>%</td> <td>15,9</td> <td>2,0</td> <td>- 16,1</td> </tr> <tr> <td>Anlagerendite</td> <td>%</td> <td>4,3</td> <td>1,9</td> <td>6,8</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapitalrendite (ROE)</td> <td>%</td> <td>4,2</td> <td>1,9</td> <td>6,8</td> </tr> <tr> <td>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</td> <td>%</td> <td>3,2</td> <td>1,6</td> <td>4,9</td> </tr> <tr> <td>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</td> <td>%</td> <td>76,5</td> <td>76,6</td> <td>76,8</td> </tr> <tr> <td>Nettorendite der fertigen Bauten</td> <td>%</td> <td>4,3</td> <td>4,3</td> <td>4,0</td> </tr> <tr> <td>Ausschüttungrendite</td> <td>%</td> <td>3,1</td> <td>3,5</td> <td>3,4</td> </tr> <tr> <td>Ausschüttungsquote</td> <td>%</td> <td>85,6</td> <td>86,7</td> <td>81,6</td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>Finanzierung</b></td> </tr> <tr> <td>Fremdfinanzierung</td> <td>Mio. CHF</td> <td>409,0</td> <td>432,0</td> <td>441,0</td> </tr> <tr> <td>Fremdfinanzierungsquote</td> <td>%</td> <td>19,3</td> <td>20,3</td> <td>20,4</td> </tr> <tr> <td>Fremdkapitalquote</td> <td>%</td> <td>27,3</td> <td>27,9</td> <td>28,0</td> </tr> <tr> <td>Fremdfinanzierungskosten</td> <td>%</td> <td>1,0</td> <td>0,8</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>Restlaufzeit Fremdfinanzierung</td> <td>Jahre</td> <td>4,5</td> <td>3,9</td> <td>4,8</td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>Finanzmärkte</b></td> </tr> <tr> <td>Agio / Disagio</td> <td>%</td> <td>11,1</td> <td>- 1,9</td> <td>- 2,8</td> </tr> <tr> <td>Kurs- / Gewinnverhältnis (P/E Ratio)</td> <td></td> <td>26,5</td> <td>50,1</td> <td>14,7</td> </tr> <tr> <td>Kurs- / Cashflowverhältnis (P/CF Ratio)</td> <td></td> <td>27,7</td> <td>24,6</td> <td>24,0</td> </tr> <tr> <td>Letzter Börsenkurs per Stichtag</td> <td>CHF</td> <td>162,00</td> <td>142,00</td> <td>143,01</td> </tr> <tr> <td>Höchster Börsenkurs</td> <td>CHF</td> <td>163,50</td> <td>146,00</td> <td>172,19</td> </tr> <tr> <td>Tiefster Börsenkurs</td> <td>CHF</td> <td>133,50</td> <td>132,00</td> <td>127,11</td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>Vermögensrechnung</b></td> </tr> <tr> <td>Nettofondsvermögen</td> <td>Mio. CHF</td> <td>1 557,2</td> <td>1 546,8</td> <td>1 570,9</td> </tr> <tr> <td>Grundstücke / Immobilien</td> <td>Mio. CHF</td> <td>2 120,2</td> <td>2 124,8</td> <td>2 157,2</td> </tr> <tr> <td>Gesamtfondsvermögen</td> <td>Mio. CHF</td> <td>2 141,6</td> <td>2 146,6</td> <td>2 180,5</td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>Erfolgsrechnung</b></td> </tr> <tr> <td>Nettoertrag</td> <td>Mio. CHF</td> <td>63,7</td> <td>63,7</td> <td>68,4</td> </tr> <tr> <td>Gesamterfolg</td> <td>Mio. CHF</td> <td>65,2</td> <td>30,3</td> <td>104,1</td> </tr> <tr> <td>Mietzinsinnahmen</td> <td>Mio. CHF</td> <td>99,3</td> <td>98,1</td> <td>98,6</td> </tr> <tr> <td>Mietzinsausfallrate</td> <td>%</td> <td>1,2</td> <td>1,6</td> <td>4,0 / 4,1<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)</td> <td>Jahre</td> <td>6,6</td> <td>6,6</td> <td>7,2</td> </tr> <tr> <td>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sup>REF</sup> GAV)</td> <td>%</td> <td>0,73</td> <td>0,73</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sup>REF</sup> MV)</td> <td>%</td> <td>0,96</td> <td>1,04</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>Anteile</b></td> </tr> <tr> <td>Anteile im Umlauf</td> <td>Anzahl</td> <td>10 680 193</td> <td>10 680 193</td> <td>10 680 193<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Nettoinventarwert pro Anteil</td> <td>CHF</td> <td>145,80</td> <td>144,82</td> <td>147,08</td> </tr> <tr> <td>Ausschüttung</td> <td>CHF</td> <td>5,00</td> <td>5,00</td> <td>4,90</td> </tr> <tr> <td>Ausgaben</td> <td>Anzahl</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>712 012</td> </tr> <tr> <td>Rücknahmen</td> <td>Anzahl</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>1 Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die erwähnte Performance lässt allfall-  lige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.</p> <p>2 Mietzinsausfallrate ohne Effekt aus Covid-19 Delkredererisiken.</p> <p>3 Kapitalerhöhung per 10. Dezember 2021 im Verhältnis 14:1.</p>		Einheit	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	<b>Rentabilität</b>					Performance <sup>1</sup>	%	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	Ausschüttungrendite	%	3,1	3,5	3,4	Ausschüttungsquote	%	85,6	86,7	81,6	<b>Finanzierung</b>					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	<b>Finanzmärkte</b>					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	<b>Vermögensrechnung</b>					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	<b>Erfolgsrechnung</b>					Nettoertrag	Mio. CHF	63,7	63,7	68,4	Gesamterfolg	Mio. CHF	65,2	30,3	104,1	Mietzinsinnahmen	Mio. CHF	99,3	98,1	98,6	Mietzinsausfallrate	%	1,2	1,6	4,0 / 4,1 <sup>2</sup>	Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	6,6	6,6	7,2	Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sup>REF</sup> GAV)	%	0,73	0,73	0,74	Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sup>REF</sup> MV)	%	0,96	1,04	1,00	<b>Anteile</b>					Anteile im Umlauf	Anzahl	10 680 193	10 680 193	10 680 193 <sup>3</sup>	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
	Einheit	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022																																																																																																																																																																																																															
<b>Rentabilität</b>																																																																																																																																																																																																																			
Performance <sup>1</sup>	%	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																																																																																																																																																																																																															
Ausschüttungrendite	%	3,1	3,5	3,4																																																																																																																																																																																																															
Ausschüttungsquote	%	85,6	86,7	81,6																																																																																																																																																																																																															
<b>Finanzierung</b>																																																																																																																																																																																																																			
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																																																																																																																																																																																																															
<b>Finanzmärkte</b>																																																																																																																																																																																																																			
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																																																																																																																																																																																																															
<b>Vermögensrechnung</b>																																																																																																																																																																																																																			
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																																																																																																																																																																																																															
<b>Erfolgsrechnung</b>																																																																																																																																																																																																																			
Nettoertrag	Mio. CHF	63,7	63,7	68,4																																																																																																																																																																																																															
Gesamterfolg	Mio. CHF	65,2	30,3	104,1																																																																																																																																																																																																															
Mietzinsinnahmen	Mio. CHF	99,3	98,1	98,6																																																																																																																																																																																																															
Mietzinsausfallrate	%	1,2	1,6	4,0 / 4,1 <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																															
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	6,6	6,6	7,2																																																																																																																																																																																																															
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sup>REF</sup> GAV)	%	0,73	0,73	0,74																																																																																																																																																																																																															
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sup>REF</sup> MV)	%	0,96	1,04	1,00																																																																																																																																																																																																															
<b>Anteile</b>																																																																																																																																																																																																																			
Anteile im Umlauf	Anzahl	10 680 193	10 680 193	10 680 193 <sup>3</sup>																																																																																																																																																																																																															
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																																																																																																																																																																																																															

<p><b>2.7 Entwicklung Inventarwert und Börsenkurs</b></p>	<p>Entwicklung des Inventarwerts</p>  <p>The chart displays two data series from 1998 to 2024. The 'Börsenkurs' (share price) is shown as a blue line, and the 'Inventarwert' (net asset value) is shown as a yellow line. The y-axis represents value from 50 to 190. The x-axis shows years from 1998 to 2024. Both series show a general upward trend, with the share price exhibiting higher volatility than the net asset value.</p>
<p><b>2.8 Fondsdomizil</b></p>	<p>Schweiz</p>
<p><b>2.9 Fondsleitung</b></p>	<p>Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich</p>
<p><b>2.10 Depotbank</b></p>	<p>Zürcher Kantonalbank, Zürich</p>
<p><b>2.11 Vergütungen</b></p>	<p>Vergütungen und Nebenkosten von Fondsleitung und Depotbank richten sich nach § 19 des Fondsvertrags.</p>
<p><b>2.12 Geschäftsjahr</b></p>	<p>Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Oktober bis zum 30. September.</p>
<p><b>2.13 Verwendung des Erfolgs</b></p>	<p>Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit an die Anleger ausgeschüttet.</p> <p>Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenauszahlungen aus den Erträgen vornehmen.</p> <p>Bis zu 30 % des Nettoertrages des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds betragen, und</li> <li>- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds betragen.</li> </ul> <p>Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.</p>
<p><b>2.14 Relevante Steuervorschriften</b></p>	<p>Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die</p>

	<p>Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.</p> <p>Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.</p> <p>Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.</p> <p>In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.</p> <p>Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.</p> <p>Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.</p> <p>Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:</p> <p>Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):</p> <p>Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.</p> <p>FATCA: Der Immobilienfonds wurde bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed Compliant Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") angemeldet.</p>
<p><b>2.15 Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen</b></p>	<p>Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen, die in diesem Emissionsprospekt veröffentlicht sind.</p>

	<p>Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).</p> <p>Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.</p> <p>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.</p> <p>Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt gemäss den Bestimmungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag (Anhang II).</p> <p>Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.) gemäss § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrages, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist unter Ziff. 1.12 des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag (Anhang II) ersichtlich.</p> <p>Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten gemäss § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrages, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist unter Ziff. 1.12 des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag (Anhang II) ersichtlich.</p> <p>Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 1 Franken gerundet.</p> <p>Die Anteile werden grundsätzlich nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilsscheins zu verlangen.</p>
<p><b>2.16 Kotierung und Handel</b></p>	<p>Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile an der SIX Swiss Exchange AG sicher. Als Market Maker wurde die Zürcher Kantonalbank eingesetzt.</p> <p>Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effekthändler im Publikationsorgan.</p>

<b>2.17 Bekanntmachungen</b>	Publikationsorgan für Mitteilungen an die Anleger: Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) Weitere Publikationen: Periodische Berichte (Jahres- und Halbjahresberichte, Monatsübersichten).
<b>2.18 Letzte Kapitalveränderungen</b>	Letzte Emission 10. Dezember 2021, Anteile im Umlauf vor Emission: 9'968'181 Stück Anteile im Umlauf nach Emission: 10'680'193 Stück In den letzten 3 Jahren gab es keine Rücknahmen.
<b>2.19 Ausschüttungsentwicklung der letzten 3 Jahre vor der Emission</b>	Ausschüttung pro Anteil: 16. Dezember 2022: CHF 4.90 15. Dezember 2023: CHF 5.00 13. Dezember 2024: CHF 5.00
<b>2.20 Portfolioveränderungen seit dem geprüften Jahresabschluss per 30. September 2024</b>	Kauf einer Life-Science Liegenschaft per 22. November 2024 in Lindau bei Winterthur im Wert von CHF 165 Mio*. *Preis ohne Nebenkosten
<b>2.21 Weitere Angaben zum Fonds</b>	Für weitere, ausführlichere Angaben zum Anlagefonds Schroder ImmoPLUS verweisen wir auf den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (Anhang II) sowie auf den geprüften Jahresbericht per 30. September 2024 (Anhang I).

### 3. Angaben über die Fondsleitung

<b>3.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung</b>	<p>Für die Fondsleitung zeichnet die Schroder Investment Management (Switzerland) AG verantwortlich. Seit der Gründung im Jahre 1988 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich ist die Fondsleitung im Fondsgeschäft tätig.</p> <p>Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 31. Dezember 2024 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Die Fondsleitung ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Schroder International Holdings Limited, London.</p>
<b>3.2 Verwaltungsrat</b>	<p>Karine Szenberg Präsidentin</p> <p>Serge Ledermann Vizepräsident</p> <p>Andreas Markwalder Delegierter des Verwaltungsrates</p> <p>Benno Flury Mitglied</p> <p>Dirk Lohmann Mitglied</p> <p>Oluremi Tolulope Olupitan Mitglied</p> <p>Weitere Angaben zu den Mitgliedern des Verwaltungsrates können dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (Anhang II) entnommen werden.</p>
<b>3.3 Geschäftsführung</b>	<p>Andreas Markwalder Geschäftsführer</p> <p>Stefan Frischknecht Stellvertretender Geschäftsführer</p> <p>Daniel Grünig Mitglied</p> <p>Marcel Vogt Mitglied</p> <p>Dirk Dillinger Mitglied</p> <p>Annemarie Lanier Mitglied</p> <p>Weitere Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung können dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (Anhang II) entnommen werden.</p>
<b>3.4 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren</b>	<p>Der Gerichtsstand des Schroder ImmoPLUS ist der Sitz der Fondsleitung in Zürich.</p>

<b>3.5 Übertragung von weiteren Teilaufgaben</b>	<p>Die Fondsleitung hat im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienfonds weitere Teilaufgaben an die folgenden Dritten übertragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- PRIVERA AG, Muri bei Bern: Liegenschaftenverwaltung und technischer Unterhalt;</li><li>- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel: Unterstützung bei der Erstellung der Basisinformationsblätter und Factsheets.</li></ul>
--	--

## 4. Angaben über die Depotbank

---

<b>4.1 Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung</b>	<p>Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde am 15. Februar 1870 gegründet.</p> <p>Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") angemeldet.</p> <p>Weitere Angaben zur Depotbank können dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (Anhang II) entnommen werden.</p>
<b>4.2 Haupttätigkeit</b>	<p>Die Zürcher Kantonalbank ist eine Universalbank.</p>

## 5. Angaben über Dritte

---

<b>5.1 Zahlstelle</b>	Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9 8001 Zürich
<b>5.2 Regulatorische Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160 8050 Zürich
<b>5.3 Schätzungsexperten</b>	<p>Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG, Zürich (Hauptverantwortliche: Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH, und Reto Stiefel, dipl. Architekt ETH), als unabhängige Schätzungsexpertin für den Immobilienfonds beauftragt.</p> <p>Die Wüest Partner AG ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Baumarkt sowie Raum- und Standortentwicklung und zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in Bewertungsdienstleistungen für Immobilienportfolios (einschliesslich Immobilienfonds) aus.</p>

## 6. Risiken

<b>6.1 Allgemeine Risiken</b>	<p>Der Wert der im Immobilienfonds gehaltenen Anlagen sowie deren Erträge können sowohl steigen als auch fallen.</p> <p>Die Wertentwicklung der Anteile ist von der Marktentwicklung der Anlagen des Immobilienfonds abhängig.</p> <p>Es besteht keine Gewähr dafür, dass das Anlageziel des Immobilienfonds erreicht wird oder dass der Anleger das gesamte von ihm investierte Kapital zurückerhält, einen bestimmten Ertrag erzielt und/oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann.</p> <p>Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt nicht auf künftige Anlageergebnisse schliessen.</p> <p>Die folgenden, nicht abschliessend aufgezählten Risiken können einzeln oder in Kombination die Wertentwicklung des Immobilienfonds sowie dessen Bewertung beeinträchtigen:</p>
<b>6.2 Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung</b>	<p>Der Immobilienfonds investiert ausschliesslich in Immobilienwerte in der Schweiz. Die Wirtschaftlichkeit des Immobilienfonds wird daher durch die Entwicklung der Schweizer Konjunktur und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Der Immobilienfonds investiert überwiegend in kommerziell genutzte Liegenschaften. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel einen erheblichen Einfluss auf die Vermietbarkeit der durch den Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften und damit einhergehend zu höheren und länger andauernden Leerständen führen. Dies wiederum schmälert den Ertrag und kann die Bewertung der Liegenschaften negativ beeinflussen.</p>
<b>6.3 Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung / Inflation</b>	<p>Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben.</p>
<b>6.4 Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts</b>	<p>Die vergangene Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Bei Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft. Deshalb ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.</p>
<b>6.5 Beschränkte Liquidität</b>	<p>Die Liquidität im Schweizer Immobilienmarkt gilt grundsätzlich als beschränkt. Dies kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf von</p>

	Liegenschaften je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.
<b>6.6 Risiken, die sich aufgrund von Fremdfinanzierung ergeben können</b>	Der Immobilienfonds kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für diesen geltenden Kreditlimite teilweise fremdfinanzieren. Insbesondere darf die Fondsleitung für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen. Zudem darf die Fondsleitung Grundstücke verpfänden. Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Demgegenüber kann sich aufgrund einer Fremdfinanzierung das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) für die Anleger erhöhen. Ein höherer Fremdfinanzierungsgrad kann demnach sowohl allfällige Wertsteigerungen als auch mögliche Wertverluste des zugrundeliegenden Immobilienportfolios des Immobilienfonds verstärken.
<b>6.7 Bewertungsrisiken</b>	Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Zinsentwicklung, Mieterstruktur, Bonitätsrisiken der Mieter oder Leerstandsrisiken), welche nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung unterliegen. Die vom Immobilienfonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von den unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft erzielten Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs.
<b>6.8 Umweltrisiken</b>	Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn grundsätzlich auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten oder umweltrelevanten Belastungen kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.
<b>6.9 Gesetze oder Vorschriften</b>	Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile beeinflussen.
<b>6.10 Preisbildung am Sekundärmarkt</b>	Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und die Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilkurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilkurs am Sekundärmarkt verbunden

	<p>sein. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet.</p>
<p><b>6.11 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften</b></p>	<p>Die oben erwähnten spezifischen Risiken bestehen auch bei Investitionen in Immobilienwerte, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Ferner kann es im Falle der Veräusserung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.</p>
<p><b>6.12 Nachhaltigkeitsrisiken</b></p>	<p>In jedem Stadium des Anlagelebenszyklus von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken entstehen, namentlich beim Erwerb, Grundeigentum und bei der Überbauung und Renovierung. Nachhaltigkeitsrisiken, welche den Wert einer bestimmten Liegenschaft oder eines Portfolios von Immobilienanlagen negativ beeinflussen können, betreffen insbesondere die folgenden Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwelt (Environmental): Extreme Wetterbedingungen und Risiken im Zusammenhang mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen (sog. physisches Klimarisiko), wie z.B. Überschwemmungen; Produktion von Abfall und Emission von Treibhausgas; Umweltverschmutzungsereignisse; Schädigung der Biodiversität.</li> <li>- Soziales (Social): Sicherheitsprobleme im Bauwesen und bei Baumaterialien; Vorfälle im Bereich Gesundheit und Sicherheit, wie z.B. Verletzungen und Todesfälle.</li> <li>- Governance (Governance): Versäumnis, neue Vorschriften, Steuern oder Industriestandards, einschliesslich der damit verbundenen Übergangsrisiken, zu erkennen und zu verstehen, um nachhaltige Aktivitäten und Praktiken im Anlagelebenszyklus von Immobilien zu bewahren oder zu fördern, wie z.B. Mindestanforderungen an die Energieeffizienz und die Energieeinsparung, die eingeführt werden können.</li> </ul>
<p><b>6.13 Besondere Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen</b></p>	<p>Das Fehlen etablierter Standards und harmonisierter Definitionen im Bereich des nachhaltigen Investierens kann zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann. Die fehlende standardisierte Taxonomie lässt der Fondsleitung ein gewisses subjektives Ermessen bei der Ausgestaltung und Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess, dessen Ausübung nur eingeschränkt nachvollziehbar ist. Die Fondsleitung basiert ihren Analyseprozess sodann auf von Drittanbietern bezogenen Daten (z.B. Energie-Monitoring, ESG Benchmarks, Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate, Energieausweise), deren Erhebung und Evaluation durch den jeweiligen Anbieter aufgrund eigener Prozesse bestimmt werden und deren Richtigkeit und Vollständigkeit von der Fondsleitung nur eingeschränkt überprüfbar sind. Die Verfügbarkeit von Daten zu Mietliegenschaften ist unter Umständen von der Zustimmung Dritter abhängig. Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds beeinflussen. Entsprechend kann sich das</p>

	<p>Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagefonds mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln</p>
<p><b>6.14 Risiken aufgrund der «best effort»-Emission</b></p>	<p>Die Emission wird kommissionsweise («best effort» basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 30. Januar 2025 wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der AMAS zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018)) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.</p>
<p><b>6.15 Mögliche Interessenkonflikte</b></p>	<p>Die Fondsleitung und deren Gruppengesellschaften können im Zusammenhang mit dem Schroder ImmoPLUS u.U. verschiedene Funktionen ausüben. Insbesondere ist die Fondsleitung auch für die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds zuständig sowie als Vertriebsstelle desselben tätig. Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte delegiert hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den Schroder ImmoPLUS. Zudem ist die Schroder Gruppe ebenfalls im Bereich der Immobilienanlagen und weiteren Dienstleistungen im Finanzbereich tätig. Aufgrund dieser Konstellationen können sich potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte ergeben. Die Fondsleitung ergreift adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu reduzieren bzw. zu verhindern. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass Interessenkonflikte auftreten und sich zum Nachteil der Anleger auswirken.</p> <p>Falls Nachteile nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand ausgeschlossen werden können, wird die Fondsleitung diese in geeigneter Weise offenlegen.</p>

## 7. Weitere Informationen

7.1 <b>Negativbestätigung</b>	<p>Seit dem Stichtag des letzten Geschäftsjahrs per 30. September 2024 sind vorbehältlich der nachfolgenden Bemerkung keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten. Per 22. November 2024 wurde eine Life-Science Liegenschaft in Lindau bei Winterthur im Wert von CHF 165 Mio.* gekauft. Dieser Kauf wird im geprüften Jahresbericht per 30. September 2024 im Kapitel «Ausblick» bereits ausdrücklich erwähnt (siehe Anhang I).</p> <p>*Preis ohne Nebenkosten</p>
7.2 <b>Verantwortlichkeit für diesen Emissionsprospekt</b>	<p>Die <b>Schroder Investment Management (Switzerland) AG</b> als Fondsleitung des Schroder ImmoPLUS übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospektes und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.</p>
7.3 <b>Dokumente</b>	<p>Dieser Emissionsprospekt, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht können bei der Fondsleitung und der Depotbank jederzeit kostenlos bezogen werden.</p>

Zürich, 24. Januar 2025

Die Fondsleitung

**Schroder Investment Management (Switzerland) AG**

Andreas Markwalder

Roger Hennig

Die Depotbank

**Zürcher Kantonalbank**

## 8. Anhang I: Geprüfter Jahresbericht per 30.09.2024

---

# **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

# Kennzahlen

	Einheit	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
<b>Rentabilität</b>				
Performance <sup>1</sup>	%	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
<b>Finanzierung</b>				
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
<b>Finanzmärkte</b>				
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
<b>Vermögensrechnung</b>				
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
<b>Erfolgsrechnung</b>				
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 <sup>2</sup>
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	6.6	6.6	7.2
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sup>REF</sup> GAV)	%	0,73	0,73	0,74
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sup>REF</sup> MV)	%	0,96	1,04	1,00
<b>Anteile</b>				
Anteile im Umlauf	Anzahl	10 680 193	10 680 193	10 680 193 <sup>3</sup>
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.

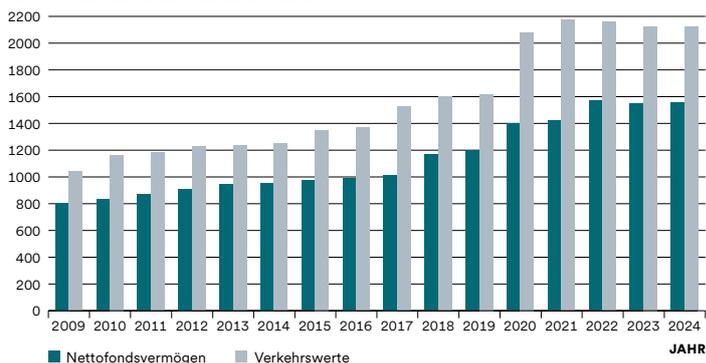
## Entwicklung des Fonds

### Signifikanter Anstieg des Gesamterfolgs

Das breit diversifizierte Portfolio zeichnet sich durch attraktive, ertragsstarke Geschäftsliegenschaften 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).

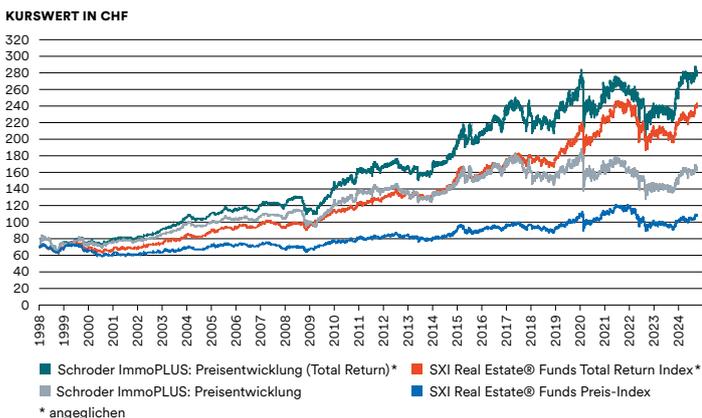
Der erwirtschaftete operative Erfolg des Nettoertrags betrug in der Berichtsperiode analog zum Vorjahr CHF 63.7 Millionen, während sich die Anlagerendite von 1,9% auf 4,3% erhöht hat.

### 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.

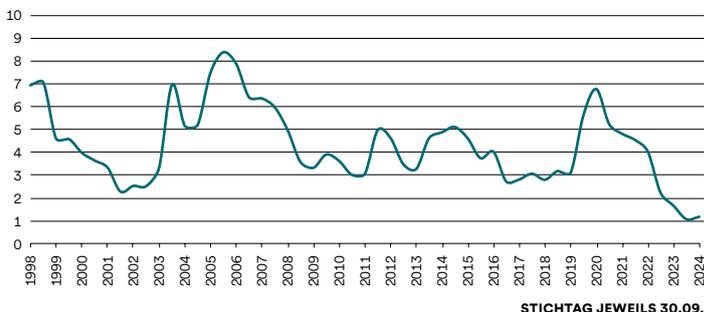
### Mieteinnahmen

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

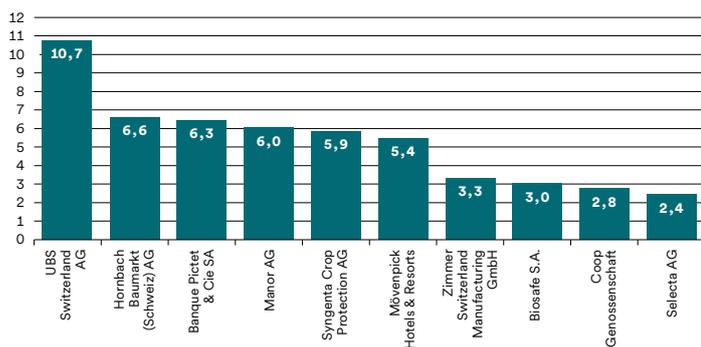
Mit dem bezüglich Lagequalität, Nutzungsarten und Mieterstruktur breit diversifizierten Portfolio ist der Schroder ImmoPLUS gut positioniert, was sich auch in der sehr tiefen Mietzinsausfallquote und der hohen durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) zeigt.

In der Berichtsperiode wurden rund 33 000 m<sup>2</sup> 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



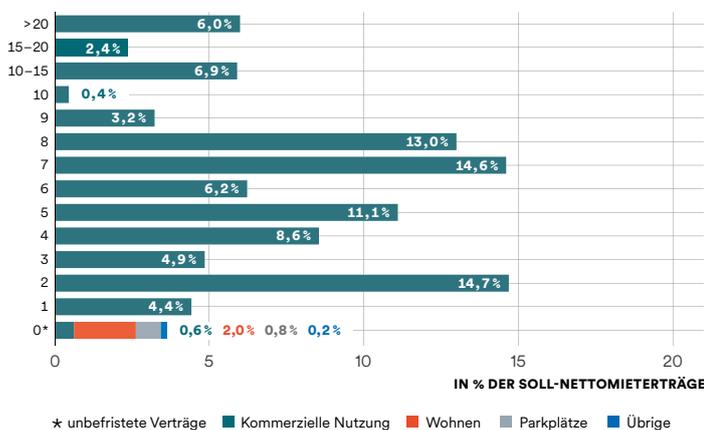
### Fälligkeit der Mietverträge

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

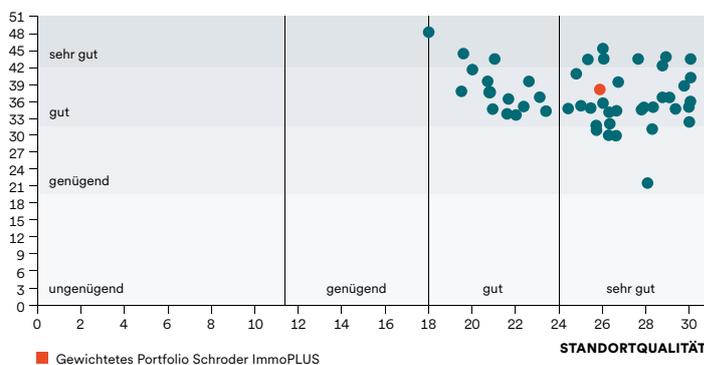


## Immobilienportfolio per 30.09.2024

### 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%.

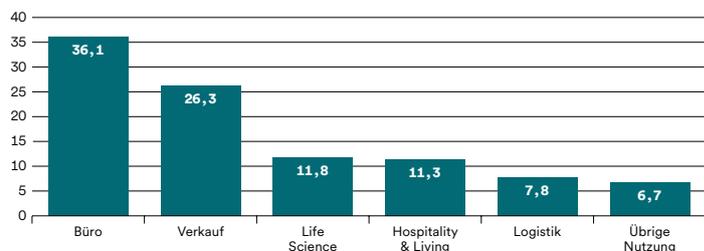
OBJEKTQUALITÄT / VERMIETUNGSANALYSE



### 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 Kempththal 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%.

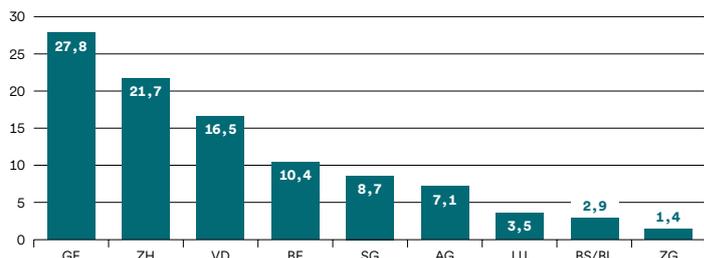
IN % DER SOLL-NETTOMIETERTRÄGE



### 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 – Genéve

## 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 Kempththal 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 Genéve 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

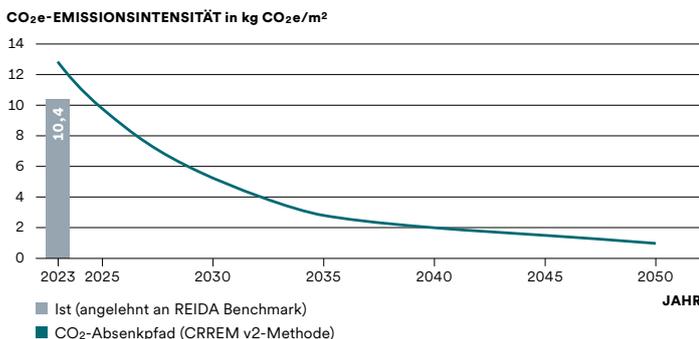
Für den langfristigen Geschäftserfolg des Schroder ImmoPLUS sind Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) von entscheidender Bedeutung. Ein erfolgreiches nachhaltiges Investitionsprogramm sollte den Anlegern langfristig höhere Renditen beschern, den Nutzern bessere Erfahrungen mit den Gebäuden 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen in allen Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes, einschliesslich Betrieb und Instandhaltung (Energieverbrauch des Vermieters und des Mieters) sowie auf das gebundene CO<sub>2</sub> bei Neubauten und Sanierungen. Im Jahr 2021 wurden CO<sub>2</sub>-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<sup>1,2</sup>

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

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

1 Nicht geprüfte Kennzahlen.

2 Liegenschaften Stein AG und Winterthur, Sulzerallee wurden nicht berücksichtig.

3 Anpassung der Periode auf das Kalenderjahr.

# Vermögensrechnung

CHF	30.09.2024	30.09.2023
<b>Aktiven</b>		
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
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2 120 247 000</b>	<b>2 124 800 000</b>
Sonstige Vermögenswerte	19 938 805	17 602 044
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 141 576 637</b>	<b>2 146 567 077</b>
<b>Passiven</b>		
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
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>- 443 489 476</b>	<b>- 465 678 409</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 698 087 161</b>	<b>1 680 888 668</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	- 140 872 045	- 134 130 218
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 557 215 116</b>	<b>1 546 758 450</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
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
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 557 215 116</b>	<b>1 546 758 450</b>
<b>Nettoinventarwert eines Anteiles</b>	<b>145.80</b>	<b>144.82</b>
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
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
<b>Erträge</b>		
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
<b>Total Erträge</b>	<b>100 122 288</b>	<b>98 701 010</b>
<b>Aufwendungen</b>		
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 <sup>1</sup>	- 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
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>- 36 403 140</b>	<b>- 35 044 467</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>63 719 148</b>	<b>63 656 543</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	945 634	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>64 664 782</b>	<b>63 656 543</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Liegenschaften	7 263 168	- 33 008 842
Veränderung der Liquidationssteuern	- 6 741 827	- 371 646
<b>Gesamterfolg<sup>1</sup></b>	<b>65 186 123</b>	<b>30 276 055</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63 719 148	63 656 543
Vortrag des Vorjahres	399 384	143 806
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>64 118 532</b>	<b>63 800 349</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg <sup>2</sup>	- 53 400 965	- 53 400 965
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	- 10 500 000	- 10 000 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>217 567</b>	<b>399 384</b>

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 <sup>1</sup>	Erwerbsjahr
Baden, Hirschlistrasse 3	1	17	1928	1997	1997
Basel, Hochstrasse 37, 39	2	92	1994		1997
Basel, Spalenberg 65 <sup>3</sup>	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, 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 <sup>3,4</sup>	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 <sup>4</sup>	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 <sup>4</sup>	2	18	2006		2004
Wil, Obere Bahnhofstrasse 39 / Poststrasse 14 <sup>3,5</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	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
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>72</b>	<b>5 353</b>			
<b>davon im Baurecht</b>	<b>4</b>	<b>409</b>			
Genève, Rue de Saint-Jean 30, 30a, 32, 32a	4	257	1992		1998
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>4</b>	<b>257</b>			
<b>Gesamttotal</b>	<b>76</b>	<b>5 610</b>			

Gestehungskosten CHF	Verkehrswerte CHF	Verkehrswerte in % von GFV	Soll-Mieterträge <sup>2</sup> CHF	Mietzinsausfälle <sup>2</sup> CHF	Mietzinsausfälle <sup>2</sup> %	Bruttoerträge <sup>2</sup> 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
<b>1 844 665 420</b>	<b>2 071 137 000</b>	<b>96,71</b>	<b>93 037 240</b>	<b>1 005 812</b>	<b>1,08</b>	<b>92 031 428</b>
<b>131 682 027</b>	<b>123 784 000</b>	<b>5,78</b>	<b>8 567 376</b>			<b>8 567 376</b>
28 509 841	49 110 000	2,29	2 877 449	253 051	8,79	2 624 398
<b>28 509 841</b>	<b>49 110 000</b>	<b>2,29</b>	<b>2 877 449</b>	<b>253 051</b>	<b>8,79</b>	<b>2 624 398</b>
<b>1 873 175 261</b>	<b>2 120 247 000</b>	<b>99,00</b>	<b>95 914 689</b>	<b>1 258 863</b>	<b>1,31</b>	<b>94 655 826</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 Casar 18		14	6 105		
Genève, Rue de la Cité 3	3	6	574		
Genève, Rue de Lausanne 11-19b / Passage de Alpes 2		14	13 691		
Genève, Rue du Mont-Blanc 21		20	1 211		
Grens, Allée des Moulins 3		2	4 640		
Kirchberg, Neuhofer 78		6	3 869		
Küsnacht, Bahnhofstrasse 4		7	896		
Langenthal, Marktgasse 29		4	561		
Lausanne, Avenue de Rhodanie 4 <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	1 981		
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 <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, Universitätstrasse 105		6	814		
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>80</b>	<b>262</b>	<b>103 096</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>122</b>	<b>271</b>	<b>104 693</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
				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
<b>70</b>	<b>100 095</b>	<b>91</b>	<b>89 962</b>	<b>292</b>	<b>36 408</b>	<b>4 107</b>
<b>7</b>	<b>18 814</b>	<b>2</b>	<b>305</b>	<b>10</b>	<b>10 904</b>	<b>43</b>
		<b>3</b>	<b>315</b>	<b>18</b>	<b>877</b>	<b>185</b>
		<b>3</b>	<b>315</b>	<b>18</b>	<b>877</b>	<b>185</b>
<b>70</b>	<b>100 095</b>	<b>94</b>	<b>90 277</b>	<b>310</b>	<b>37 285</b>	<b>4 292</b>

1 Objekt im Baurecht.

2 Marginaler Teil des Objektes im Baurecht.

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

CHF	Gestehungskosten	Verkehrswerte	Mietzinsausfälle <sup>1</sup>	Bruttoerträge <sup>1</sup>
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
<b>Total</b>	<b>1 873 175 261</b>	<b>2 120 247 000</b>	<b>1 258 863</b>	<b>94 655 826</b>

## Veränderungen im Liegenschaftenbestand

### Käufe

Keine Käufe

### Verkäufe <sup>2</sup>

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
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b> – 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
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>150 000 000</b>	<b>7 000 000</b>	<b>– 85 000 000</b>	<b>72 000 000</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b> – 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
			<b>182 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>182 000 000</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b> – 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
			<b>100 000 000</b>	<b>55 000 000</b>	<b>0</b>	<b>155 000 000</b>
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>282 000 000</b>	<b>55 000 000</b>	<b>0</b>	<b>337 000 000</b>
<b>Total Schroder ImmoPLUS</b>			<b>432 000 000</b>			<b>409 000 000</b>

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

Schroders Capital ist die Abteilung für Privatmarktanlagen von Schroders.

## 9. Anhang II: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

---



# Schroder ImmoPLUS

**Prospekt mit integriertem Fondsvertrag**

**November 2024**

# Teil I - Prospekt

---

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt<sup>1</sup> und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

## 1. Informationen über den Immobilienfonds

---

### 1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des Schroder ImmoPLUS (nachfolgend «Immobilienfonds») wurde von der Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA») unterbreitet und von dieser erstmals am 24. September 1997 genehmigt.

### 1.2 Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

### 1.3 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

---

<sup>1</sup> Der Begriff «Basisinformationsblatt» in diesem Dokument umfasst Basisinformationsblätter gemäss Art. 58 und Art. 59 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 («FIDLEG»).

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Der Immobilienfonds wurde bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed Compliant Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") angemeldet.

## 1.4 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September.

## 1.5 Prüfgesellschaft

Die Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich.

## 1.6 Anteile

Die Anteile repräsentieren fondsvertragliche Forderungen auf Beteiligung am Vermögen und Ertrag des Immobilienfonds. Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig geführt. Die Anleger sind nicht berechtigt, die Aushängung eines Anteilscheines zu verlangen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

## 1.7 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile an der SIX Swiss Exchange sicher. Als Market Maker wurde die Zürcher Kantonalbank eingesetzt.

## 1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrages). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.) gemäss § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrages, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten gemäss § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrages, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 1 Franken gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler im Publikationsorgan.

## 1.9 Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds betragen, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds betragen.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## 1.10 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

### 1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, langfristig ein attraktives inneres Wachstum zu erzielen. Um dies zu erreichen, wird der Immobilienfonds Immobilien mit überdurchschnittlichen Ertragsaussichten erwerben. Neben traditionellen wirtschaftlichen Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte und -risiken in ihre Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des in Ziff. 1.10.4 dieses Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «**ESG-Integration**» über den Anlagelebenszyklus von Immobilien (d.h. von der Due Diligence bei Liegenschaftskäufen, dem Asset Management, der Liegenschaftsverwaltung durch Dritte, den Gebäudesanierungen und -entwicklungen bis hin zum Verkauf, Renovierung, Neu- und Ersatzbauten sowie Abriss) verfolgt der Immobilienfonds mit einer Dekarbonisierungsstrategie das Ziel von Netto-Null CO<sub>2</sub>e-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 mit Zwischenzielen in den Jahren 2025 und 2030 sowie auch das Ziel einer Verbesserung des Energieeffizienzprofils der Bestandsimmobilien und einer Vergrößerung des Anteils der in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zertifizierten Immobilienanlagen im Fondsvermögen. Die **Gebäude-Optimierung** erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Immobilienbewirtschafter und technischen Fachleuten und zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den Anlagelebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks **Reduktion der Emissionsintensität** (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) des Immobilienportfolios werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandsimmobilien regelmässig gemessen und jährlich in einen Bericht aufgenommen. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt dabei als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) basierend auf dem Energieverbrauch unter Anwendung angemessener Umrechnungsfaktoren nach der Methodik des *Greenhousegas Protocol* (GHGP). Der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen werden in Bezug auf den Betrieb der Liegenschaften gemessen und dokumentiert, soweit die Fondsleitung als Vermieterin auch für die Bereitstellung der Betriebsmittel verantwortlich ist: *Scope 1* Emissionen beziehen sich dabei auf direkte Emissionen von Brennstoffen, während es sich bei *Scope 2* Emissionen um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und

Elektrizität handelt. Darüber hinaus werden Emissionen, die sich auf die vom Mieter selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen und als *Scope 3* bezeichnet werden, nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten vom Mieter erhält. Die Fondsleitung verfügt nicht über die Energiedaten von allen Bestandsimmobilien des Immobilienfonds. Der Abdeckungsgrad für den Immobilienfonds (siehe nähere Angaben dazu in Ziff. 5.8 nachfolgend), d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden, beträgt mindestens 80%. Für einzelne Immobilien und Bauprojekte erfolgt zudem eine **Gebäude-Zertifizierung** zur Bewertung deren Nachhaltigkeitseigenschaften aufgrund von marktüblichen Nachhaltigkeitslabeln, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern (z. B. Minergie, BREEAM, GEAK). Das Profil des Immobilienfonds aufgrund seiner zertifizierten Bestandsimmobilien und deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem Jahresbericht des Immobilienfonds ersichtlich. Das **ESG-Benchmarking** umfasst eine jährliche ESG-Performance Evaluation des Immobilienfonds unter Verwendung von Benchmark-Initiativen für Immobilienfonds, namentlich der *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB). Der Immobilienfonds strebt dabei ein «Green Star» GRESB-Rating an.

### 1.10.2 Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, d.h. Grundstücke (einschliesslich Zugehör) gemäss dem Fondsvertrag, Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte sowie Beteiligungen an und Forderungen gegen Schweizer Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel des Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

Der Immobilienfonds investiert in erster Linie in kommerziell genutzte Grundstücke, deren Erwerb gemäss Art. 2 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) nicht der Bewilligungspflicht untersteht.

Der Immobilienfonds hält Immobilien in indirektem Grundbesitz.

### 1.10.3 Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung darf Derivate nur zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Der Einsatz von Derivaten darf jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führen. Der Einsatz der Derivate hat ausschliesslich eine engagementreduzierende Wirkung zum Ziel. Aufgrund des vorgesehenen Einsatzes der Derivate gelangt der modifizierte Commitment-Ansatz I zur Anwendung.

Der Einsatz von Derivaten darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden, d.h. Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12 des Fondsvertrages), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteirisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

Detaillierte Angaben zu den Derivaten sind aus dem Fondsvertrag (vgl. § 12 des Fondsvertrages) ersichtlich.

### 1.10.4 Nachhaltigkeit

Als nachhaltiges Investieren bezeichnet man allgemein die angemessene Berücksichtigung der Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («ESG») durch die Fondsleitung bei Anlageentscheidungen und über den gesamten Anlagelebenszyklus von Immobilien. Darunter fallen insbesondere die folgenden, nicht abschliessend aufgezählten Themen und Aspekte bei Immobilienanlagen:

**Umwelt** (*Environmental*, «E»): Berücksichtigung der Qualität und Funktion der natürlichen Umgebung und der natürlichen Systeme, wie z. B. Luft-, Wasser- und Bodenqualität, CO<sub>2</sub> und Klima, sauberes Wasser, ökologischer Zustand und Biodiversität, CO<sub>2</sub>-Emissionen und Klimawandel, Energieeffizienz, Energiequellen, Verknappung natürlicher Ressourcen und Abfallwirtschaft. Umweltaspekte lassen sich beispielsweise anhand wichtiger Indikatoren für Ressourceneffizienz bewerten, z. B. Heiz- und Wärmebedarf, Energieverbrauch, Nutzung erneuerbarer

Energien, Rohstoffverbrauch, Emissionen, Treibhausgasemissionen, Wasser- und Abfallverbrauch, Flächennutzung und die Auswirkungen auf die Biodiversität, Umweltverschmutzung, Recycling und die Kreislaufwirtschaft.

**Soziales** (*Social*, «S»): Berücksichtigung von Aspekten im Zusammenhang mit Rechten, Sicherheit, Wohlergehen, Gesundheit und Interessen der Menschen und Gemeinschaften, wie z. B. Menschenrechte, Arbeitsbedingungen und -standards, Raumgestaltung, hindernisfreie Gebäude, Raumkomfort und Innenraumklima, visueller und akustischer Komfort, Infrastruktur, Standort, Grundversorgung, Naherholung und Freizeitmöglichkeiten.

**Governance** (*Governance*, «G»): Im Allgemeinen Aspekte in Bezug auf eine ordnungsgemässe Führung von Unternehmen und anderen investitionsempfangenden Einheiten, wie z. B. die Unabhängigkeit und Beaufsichtigung des Verwaltungsrats, die Anwendung von Best Practices und Transparenz, Managementvergütung, Aktionärsrechte, Managementstruktur, Massnahmen gegen Korruption und der Umgang mit Whistleblowing.

## Nachhaltigkeitsansatz

Für die Integration von ESG-Faktoren in den Anlageprozess (**ESG-Integration**) kommen für den Immobilienfonds gemäss der Schroder Real Estate Sustainability Policy<sup>2</sup> und dem Schroders Capital Real Estate Sustainability Framework der Schroder Gruppe, welches als ein nach ISO14001<sup>3</sup> für die direkte Vermögensverwaltung von Immobilien zertifiziertes Umweltmanagementsystem ausgestaltet wurde, über den Anlagelebenszyklus von Immobilien (d.h. von der Due Diligence bei Liegenschaftskäufen, dem Asset Management, der Liegenschaftsverwaltung durch Dritte, den Gebäudesanierungen und -entwicklungen bis hin zum Verkauf, Renovierung, Neu- und Ersatzbauten sowie Abriss) die folgenden Massnahmen und Instrumente zur Anwendung:

**Gebäude-Optimierung:** Die Gebäude-Optimierung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Immobilienbewirtschafter und technischen Fachleuten und zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den Anlagelebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks **Reduktion der Emissionsintensität** (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) des Immobilienportfolios werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandsimmobilien regelmässig gemessen und jährlich in einen Bericht<sup>4</sup> aufgenommen. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt dabei als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) basierend auf dem Energieverbrauch unter Anwendung angemessener Umrechnungsfaktoren nach der Methodik des *Greenhousegas Protocol* (GHGP). Der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen werden in Bezug auf den Betrieb der Liegenschaften gemessen und dokumentiert, soweit die Fondsleitung als Vermieterin auch für die Bereitstellung der Betriebsmittel verantwortlich ist: *Scope 1* Emissionen beziehen sich dabei auf direkte Emissionen von Brennstoffen, während es sich bei *Scope 2* Emissionen um indirekte Emissionen durch den Bezug von Fernwärme und Elektrizität handelt. Darüber hinaus werden Emissionen, die sich auf die vom Mieter selbst kontrollierten Betriebsmittel beziehen und als *Scope 3* bezeichnet werden, nur dann gemessen und dokumentiert, wenn die Fondsleitung entsprechende Daten vom Mieter erhält. Die Fondsleitung verfügt nicht über die Energiedaten von allen Bestandsimmobilien des Immobilienfonds. Der Abdeckungsgrad für den Immobilienfonds, d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden, beträgt mindestens 80%. Als Abdeckungsgrad gilt dabei die massgebliche Fläche der fertigen Bauten in m<sup>2</sup> im Verhältnis zur Gesamtfläche aller fertigen Bauten in m<sup>2</sup>, wobei als massgebliche Fläche für die Berechnung entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche, für die der Energieverbrauch gemessen wird, in Quadratmeter (m<sup>2</sup>) gilt. Vom Abdeckungsgrad nicht erfasst sein können beispielsweise *Single-Tenant*-Liegenschaften sowie vom jeweiligen Mieter selbst verwaltete Liegenschaften, bei denen Energiedaten fehlen, oder Liegenschaften für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen von der Messung und Berichterstattung ausgeschlossen werden. Der Abdeckungsgrad wird in Übereinstimmung mit der «Fachinformation Kennzahlen für Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS) ermittelt.

<sup>2</sup> Verfügbar auf der Internetseite:

[https://www.schroders.com/de-ch/ch/professional/fondscenter/#/fund/SCHDR\\_F0GBR04PGX/schroder-immoplus/CH0395718866/profile](https://www.schroders.com/de-ch/ch/professional/fondscenter/#/fund/SCHDR_F0GBR04PGX/schroder-immoplus/CH0395718866/profile)

<sup>3</sup> ISO 14001 ist ein international anerkannter Standard der Internationalen Organisation für Normung für den Aufbau, die Umsetzung, Aufrechterhaltung und fortlaufende Verbesserung eines Umweltmanagementsystems, welches bestimmte Anforderungen für eine Zertifizierung erfüllen muss.

<sup>4</sup> Verfügbar auf der Internetseite:

[https://www.schroders.com/de-ch/ch/professional/fondscenter/#/fund/SCHDR\\_F0GBR04PGX/schroder-immoplus/CH0395718866/profile](https://www.schroders.com/de-ch/ch/professional/fondscenter/#/fund/SCHDR_F0GBR04PGX/schroder-immoplus/CH0395718866/profile)

Die Fondsleitung ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und zu den Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios zu erhöhen. Im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen soll das Ziel von Netto-Null CO<sub>2</sub>e-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 erreicht werden, wobei die Fondsleitung erstmals im Jahr 2025 und dann auch im Jahr 2030 den Grad der bisherigen Zielerreichung bestimmt.

**Gebäude-Zertifizierung:** Die Bewertung einzelner Immobilien und Bauprojekte erfolgt mittels den marktüblichen Nachhaltigkeitslabeln, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern (z. B. Minergie, BREEAM, GEAK), um die Qualität einer Immobilie in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten. Das Profil des Immobilienfonds aufgrund seiner zertifizierten Bestandsimmobilien und deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem Jahresbericht des Immobilienfonds ersichtlich.

**ESG-Benchmarking:** Jährliche ESG-Performance Evaluation des Immobilienfonds unter Verwendung von Benchmark-Initiativen für Immobilienfonds, namentlich der *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB). Der Immobilienfonds strebt dabei ein «Green Star» GRESB-Rating an.

## 1.11 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

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.

## 1.12 Vergütungen und Nebenkosten

### 1.12.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrages)

Verwaltungskommission der Fondsleitung	höchstens 1,00% p.a. des Gesamtfondsvermögens (vgl. § 19 Ziff. 1 des Fondsvertrages)
--	--

Die Verwaltungskommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Aus der Verwaltungskommission können Retrozessionen gemäss Ziff. 1.12.3 bezahlt werden.

Depotbankkommission der Depotbank	höchstens 0,10% p.a. des Gesamtfondsvermögens (vgl. § 19 Ziff. 2 des Fondsvertrages)
-----------------------------------	--

Die Depotbankkommission wird verwendet für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds, die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank sowie die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger.

Die effektiv angewandten Sätze der Verwaltungskommission und der Depotbankkommission sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

Kauf und Verkauf von Grundstücken	höchstens 1,50% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises (vgl. § 19 Ziff. 5)
-----------------------------------	---

	Bst. a des Fondsvertrages)
Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	höchstens 2,00% der Baukosten (vgl. § 19 Ziff. 5 Bst. b des Fondsvertrages)
Verwaltung der einzelnen Liegenschaften	höchstens 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen (vgl. § 19 Ziff. 5 Bst. c des Fondsvertrages)

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

### 1.12.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten ( $TER_{REF}$ ) ist aus der Tabelle zum Prospekt ersichtlich.

### 1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Rahmen von Kapitalerhöhungen Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz bezahlen. Als Vertriebstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Absatz, den Vertrieb oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbe- und Vertriebsmaterialien, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern, etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigung, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit für den Immobilienfonds erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz derzeit keine Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

### 1.12.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrages)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	höchstens 2,00%*
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	höchstens 1,50%*
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 i.V.m. § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrages)	
- Zuschlag zum Nettoinventarwert	höchstens 5,00%*
- Abzug vom Nettoinventarwert	höchstens 5,00%*

---

Kommission der Depotbank für die Auszahlung des Liquidationsbetrags im Falle der Auflösung des Immobilienfonds höchstens 0,30%\*

---

\* Berechnungsgrundlage Nettoinventarwert.

### **1.12.5 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)**

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») abgeschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

## **1.13 Verfügbarkeit von Fondsdokumenten**

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## **1.14 Rechtsform des Immobilienfonds**

Der Immobilienfonds ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»).

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger<sup>5</sup> nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Anlagefonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

## **1.15 Wesentliche Risiken**

Der Wert der im Immobilienfonds gehaltenen Anlagen sowie deren Erträge können sowohl steigen als auch fallen.

Die Wertentwicklung der Anteile ist von der Marktentwicklung der Anlagen des Immobilienfonds abhängig.

Es besteht keine Gewähr dafür, dass das Anlageziel des Immobilienfonds erreicht wird oder dass der Anleger das gesamte von ihm investierte Kapital zurückerhält, einen bestimmten Ertrag erzielt und/oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt nicht auf künftige Anlageergebnisse schliessen.

Die folgenden, nicht abschliessend aufgezählten Risiken können einzeln oder in Kombination die Wertentwicklung des Immobilienfonds sowie dessen Bewertung beeinträchtigen:

Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung: Der Immobilienfonds investiert ausschliesslich in Immobilienwerte in der Schweiz. Die Wirtschaftlichkeit des Immobilienfonds wird daher durch die Entwicklung der Schweizer Konjunktur und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Der Immobilienfonds investiert überwiegend in kommerziell genutzte Liegenschaften. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel einen erheblichen Einfluss auf die Vermietbarkeit der durch den Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften und damit einhergehend zu höheren und länger andauernden Leerständen führen. Dies wiederum schmälert den Ertrag und kann die Bewertung der Liegenschaften negativ beeinflussen.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung / Inflation: Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen

---

<sup>5</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts: Die vergangene Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Bei Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft. Deshalb ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.

Beschränkte Liquidität: Die Liquidität im Schweizer Immobilienmarkt gilt grundsätzlich als beschränkt. Dies kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Risiken, die sich aufgrund von Fremdfinanzierung ergeben können: Der Immobilienfonds kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für diesen geltenden Kreditlimite teilweise fremdfinanzieren. Insbesondere darf die Fondsleitung für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen. Zudem darf die Fondsleitung Grundstücke verpfänden. Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Demgegenüber kann sich aufgrund einer Fremdfinanzierung das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) für die Anleger erhöhen. Ein höherer Fremdfinanzierungsgrad kann demnach sowohl allfällige Wertsteigerungen als auch mögliche Wertverluste des zugrundeliegenden Immobilienportfolios des Immobilienfonds verstärken.

Bewertungsrisiken: Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Zinsentwicklung, Mieterstruktur, Bonitätsrisiken der Mieter oder Leerstandsrisiken), welche nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung unterliegen. Die vom Immobilienfonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von den unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs.

Umweltrisiken: Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn grundsätzlich auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten oder umweltrelevanten Belastungen kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

Gesetze oder Vorschriften: Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile beeinflussen.

Preisbildung am Sekundärmarkt: Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und die Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein. Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet.

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften: Die oben erwähnten spezifischen Risiken bestehen auch bei Investitionen in Immobilienwerte, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Ferner kann es im Falle der Veräusserung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

Nachhaltigkeitsrisiken: In jedem Stadium des Anlagelebenszyklus von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken entstehen, namentlich beim Erwerb, Grundeigentum und bei der Überbauung und Renovierung. Nachhaltigkeitsrisiken, welche den Wert einer bestimmten Liegenschaft oder eines Portfolios von Immobilienanlagen negativ beeinflussen können, betreffen insbesondere die folgenden Aspekte:

- Umwelt (*Environmental*): Extreme Wetterbedingungen und Risiken im Zusammenhang mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen (sog. physisches Klimarisiko), wie z.B. Überschwemmungen; Produktion von Abfall und Emission von Treibhausgas; Umweltverschmutzungsereignisse; Schädigung der Biodiversität.
- Soziales (*Social*): Sicherheitsprobleme im Bauwesen und bei Baumaterialien; Vorfälle im Bereich Gesundheit und Sicherheit, wie z.B. Verletzungen und Todesfälle.
- Governance (*Governance*): Versäumnis, neue Vorschriften, Steuern oder Industriestandards, einschliesslich der damit verbundenen Übergangsrisiken, zu erkennen und zu verstehen, um nachhaltige Aktivitäten und Praktiken im Anlagelebenszyklus von Immobilien zu bewahren oder zu fördern, wie z.B. Mindestanforderungen an die Energieeffizienz und die Energieeinsparung, die eingeführt werden können.

Besondere Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen: Das Fehlen etablierter Standards und harmonisierter Definitionen im Bereich des nachhaltigen Investierens kann zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann. Die fehlende standardisierte Taxonomie lässt der Fondsleitung ein gewisses subjektives Ermessen bei der Ausgestaltung und Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess, dessen Ausübung nur eingeschränkt nachvollziehbar ist. Die Fondsleitung basiert ihren Analyseprozess sodann auf von Drittanbietern bezogenen Daten (z.B. Energie-Monitoring, ESG Benchmarks, Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate, Energieausweise), deren Erhebung und Evaluation durch den jeweiligen Anbieter aufgrund eigener Prozesse bestimmt werden und deren Richtigkeit und Vollständigkeit von der Fondsleitung nur eingeschränkt überprüfbar sind. Die Verfügbarkeit von Daten zu Mietliegenschaften ist unter Umständen von der Zustimmung Dritter abhängig. Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds beeinflussen. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagefonds mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln.

## 1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt für den Immobilienfonds ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher.

Gemäss den Bestimmungen des Fondsvertrages (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages) können die Anleger ihre Anteile jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive den damit verbundenen Nettovermögensabfluss. In regelmässigen Stresstests wird der Immobilienfonds verschiedenen Extremszenarien, unter anderem grösseren Rücknahmen, ausgesetzt. Die Resultate werden analysiert und falls notwendig Massnahmen definiert, um potenzielle Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds grundsätzlich quartalsweise.

## 2. Informationen über die Fondsleitung

---

### 2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die Schroder Investment Management (Switzerland) AG. Seit der Gründung im Jahre 1988 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

### 2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2023 insgesamt fünf kollektive Kapitalanlagen, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 2,531Mia. belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Vertriebstätigkeit für ausländische kollektive Kapitalanlagen der Schroder Group;
- Vertretung für ausländische kollektive Kapitalanlagen der Schroder Group;
- Erbringung von Vermögensverwaltungsdienstleistungen (einschliesslich damit zusammenhängender administrativer Dienstleistungen) für professionelle und institutionelle Kunden (einschliesslich Kollektivvermögen);
- Erbringung von Anlageberatungsdienstleistungen (einschliesslich damit zusammenhängender administrativer Dienstleistungen) für professionelle und institutionelle Kunden (einschliesslich Kollektivvermögen);
- Erbringung von unterstützenden administrativen Dienstleistungen im Fondsgeschäft für Gesellschaften der Schroder Group.

Auf der Internetseite [www.schroders.ch](http://www.schroders.ch) sind zusätzliche Informationen erhältlich.

### 2.3 Verwaltungs- und Leitungsorgane

Verwaltungsrat	
Karine Szenberg	Präsidentin  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Global Co-Head of Client Group, Schroder Investment Management (Europe) S.A., Paris; Mitglied des Group Management Committee von Schroders plc, London; Mitglied des Verwaltungsrates von BlueOrchard Finance AG, Zürich
Serge Ledermann	Vizepräsident  Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates.  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der XO Investments SA, Neuchâtel; Präsident des Verwaltungsrates der Procimmo SA, Le Mont sur-Lausanne; Vizepräsident des Verwaltungsrates der Rothschild & Co. Bank AG, Zürich; Vizepräsident des Verwaltungsrates der Quilvest (Switzerland) Ltd, Zürich; Präsident des Verwaltungsrates der 1959 Advisors SA, Tannay; Mitglied des Verwaltungsrates der Quaero Capital SA, Genf; Mitglied des Verwaltungsrates der Smartnews SA, Genf; Präsident des Stiftungsrates der BVG-Stiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Präsident des Stiftungsrates der Vorsorgestiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der IST Investmentstiftung, IST2 Investmentstiftung und IST3 Investmentstiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Fondation Leenaards, Lausanne; Präsident des Verwaltungsrates der 4Bridges Holding SA, Neuenburg
Andreas Markwalder	Delegierter des Verwaltungsrates und Geschäftsführer der Fondsleitung

	Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Stiftungsrates der BVG-Stiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Vorsorgestiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Head Client Group EMEA Schroders
Benno Flury	Mitglied  Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates.  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Head of Real Estate Switzerland der Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, St. Gallen; Stiftungsrat der Swisscanto Freizügigkeitsstiftung der Kantonalbanken, Basel; Mitglied des Anlagekomitees des Stilllegungsfonds für Kernanlagen und Entsorgungsfonds für Kernkraftwerke STENFO, Bern; externes Mitglied der Anlagekommission der Pensionskasse der Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft (Swiss Re), Zürich
Dirk Lohmann	Mitglied  Senior Advisor Insurance Linked Securities bei der Fondsleitung  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Aufsichtsrates der Talanx AG, Hannover; Zweigelt Holdings Ltd., Guernsey
Oluremi Tolulope Olupitan	Mitglied  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Head of Multi Asset Growth & Income Strategies, Schroder Investment Management Limited, London

## Geschäftsführung

Andreas Markwalder	Delegierter des Verwaltungsrates und Geschäftsführer  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Stiftungsrates der BVG-Stiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Vorsorgestiftung der Schroder & Co Bank AG, Zürich; Head Client Group EMEA Schroders
Stefan Frischknecht	Stellvertretender Geschäftsführer, Leiter Aktien Schweiz  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der IGIMO AG, Zürich
Daniel Grünig	Mitglied, General Counsel  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der IGIMO AG, Zürich
Marcel Vogt	Mitglied, Chief Operating Officer  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Chief Operating Officer Private Debt Credit Alternatives (PDCA) Schroders Capital
Dirk Dillinger	Mitglied, Head of Finance  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Director der UK PEM Partners Limited, London
Annemarie Lanier	Mitglied, Head of Human Resources  Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

## 2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung betrug am 31. Dezember 2023 CHF 1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Fondsleitung ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Schroder International Holdings Limited, London.

## 2.5 Übertragung von Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat im Rahmen ihrer Tätigkeit als Fondsleitung und Vermögensverwalterin verschiedene Teilaufgaben an die folgenden Gesellschaften der Schroders Gruppe übertragen:

- **Schroder Investment Management Ltd**, London: verschiedene operationelle Dienstleistungen und Nebendienstleistungen zur Unterstützung der Vermögensverwaltungstätigkeit (insb. Trade Execution; Cash Management Services; Derivatives & Broker Management Services; Regulatory Operations Services; Pricing Support Services; Accounting Control Service Management; Performance Data Services; Fee Billing Services; Finance Support Services, Tax Services; Data Management Services; RFP, RFI & DDQ Services; Transition and Implementation Support Services), unterstützende Dienstleistungen in den Bereichen Compliance, Legal & Governance, Risk Management und Finance; IT Dienstleistungen;
- **Schroder Corporate Services Ltd**, Horsham: verschiedene operationelle Dienstleistungen und Nebendienstleistungen (insb. Cash Operations; Asset Servicing; Custodian Oversight, Trade Confirmation/Reporting; Trade Settlements; Reconciliation; Accounting Control Process Management; Regulatory Services; Reporting Services);
- **Schroder Investment Management (Europe) S.A.**, Luxemburg: operationelle Dienstleistungen in den Bereichen Finance, Regulatory & Risk;

Ausserdem hat die Fondsleitung im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienfonds weitere Teilaufgaben an die folgenden Dritten übertragen:

- **PRIVERA AG**, Muri bei Bern: Liegenschaftenverwaltung und technischer Unterhalt;
- **UBS Fund Management (Switzerland) AG**, Basel (vormals **Credit Suisse Funds AG**, Zürich\*): Unterstützung bei der Erstellung der Basisinformationsblätter und Factsheets.

Die obigen Gesellschaften zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung in den entsprechenden Bereichen aus und verfügen jeweils über die für diese Tätigkeiten erforderliche Bewilligung.

Die genaue Ausführung des jeweiligen Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den genannten Gesellschaften abgeschlossener Vertrag.

\* Mit Wirkung per 30. April 2024 erfolgte mit Zustimmung der FINMA eine Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG in der Form einer Absorptionsfusion gemäss dem Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung vom 3. Oktober 2003. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Credit Suisse Funds AG aufgelöst und sämtliche Rechte und Pflichten gingen von Gesetzes wegen (auf dem Weg der Universalsukzession) auf die UBS Fund Management (Switzerland) AG über.

## 2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Anlagefonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

## 3. Informationen über die Depotbank

---

### 3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde am 15. Februar 1870 gegründet und ist als Universalbank tätig.

### 3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt das Risiko mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 5 des Fondsvertrages. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, "FATCA") angemeldet.

## 4. Informationen über Dritte

---

### 4.1 Zahlstellen

Zahlstelle ist die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zürich.

### 4.2 Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds kann die Fondsleitung Vertreiber beauftragen.

### 4.3 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG, Zürich (Hauptverantwortliche: Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH, und Reto Stiefel, dipl. Architekt ETH), als unabhängige Schätzungsexperten beauftragt.

Die Wüest Partner AG ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Baumarkt sowie Raum- und Standortentwicklung und zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in Bewertungsdienstleistungen für Immobilienportfolios (einschliesslich Immobilienfonds) aus.

Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Wüest Partner AG abgeschlossener Vertrag.

## 5. Weitere Informationen

---

## 5.1 Nützliche Hinweise

Weitere nützliche Hinweise zum Immobilienfonds werden in der Tabelle zum Prospekt ausgewiesen.

## 5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.schroders.ch](http://www.schroders.ch) und auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank, der Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Weitere Publikationen können in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien erfolgen.

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis „exklusive Kommissionen“ bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Die Kurse werden täglich in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien publiziert.

## 5.3 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden, Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen und Erdbeben sowie Terrorschäden versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen.

## 5.4 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- a. Für folgendes Land liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz
- b. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden

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.

## 5.5 Datenschutz

Anleger, die Anteile des Immobilienfonds zeichnen und halten, sollten beachten, dass ihre Daten (einschliesslich persönlicher Daten) von der Fondsleitung und der Depotbank sowie von diesen beauftragten Dritten in der Schweiz und im Ausland bearbeitet werden können, soweit dies zur Erfüllung der im Fondsvertrag vorgesehenen Aufgaben notwendig ist. Die von den Anlegern zur Verfügung gestellten Daten werden insbesondere verarbeitet im Zusammenhang mit der Abwicklung von Zeichnungen, Rücknahmen und dem Umtausch von Anteilen, mit

Ausschüttungen an Anleger sowie zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher, aufsichtsrechtlicher und/oder steuerlicher Verpflichtungen der Fondsleitung, der Depotbank und/oder des Immobilienfonds.

Alle Dienstleistungserbringer sind verpflichtet, die Daten vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die Zwecke zu nutzen, für die sie ihnen zur Verfügung gestellt werden. Die Datenschutzgesetzgebung im Ausland kann von den Datenschutzbestimmungen in der Schweiz abweichen und einen geringeren Schutzstandard vorsehen.

Anleger können sich in eigenem Ermessen weigern, der Fondsleitung oder der Depotbank die notwendigen Daten mitzuteilen. In diesem Fall können Zeichnungsanträge des jeweiligen Anlegers abgelehnt werden.

Die Datenschutzrichtlinie der Fondsleitung wird auf der Webseite der Fondsleitung veröffentlicht ([www.schroders.com/de-ch/ch/professional/datenschutzrichtlinie/](http://www.schroders.com/de-ch/ch/professional/datenschutzrichtlinie/)).

## 6. Weitere Anlageinformationen

---

### 6.1 Bisherige Ergebnisse

Angaben zur Performance des Immobilienfonds werden zusammengefasst in der Tabelle zum Prospekt sowie in detaillierter Weise in den Jahres- und Halbjahresberichten ausgewiesen. Die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung kostenlos bezogen oder auf [www.schroders.ch](http://www.schroders.ch) bzw. auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) heruntergeladen werden.

Die historische Performance des Immobilienfonds stellt keine Indikation für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

### 6.2 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die am Schweizer Immobilienmarkt partizipieren wollen und ihren Fokus gleichzeitig auf einen nachhaltigen Ertrag setzen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

## 7. Ausführliche Bestimmungen

---

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Tabelle zum Prospekt:

<b>Valorenummer</b>	39571886
<b>ISIN Nr.</b>	CH0395718866
<b>Kotierung</b>	SIX Swiss Exchange
<b>Rechnungsjahr</b>	1. Oktober bis 30. September
<b>Rechnungseinheit</b>	Schweizerfranken (CHF)
<b>Laufzeit</b>	unbeschränkt
<b>Verwendung der Erträge</b>	Ausschüttung innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres
<b>Total Expense Ratio im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen (TER<sub>REF</sub>GAV)*</b>	
<b>Rechnungsjahr 2020/21</b>	0,72%
<b>Rechnungsjahr 2021/22</b>	0,74%
<b>Rechnungsjahr 2022/23</b>	0,73%
<b>Total Expense Ratio im Verhältnis zum Marktwert (TER<sub>REF</sub>MV)*</b>	
<b>Rechnungsjahr 2020/21</b>	0,96%
<b>Rechnungsjahr 2021/22</b>	1,00%
<b>Rechnungsjahr 2022/23</b>	1,04%
<b>Bisherige Ergebnisse /Performance*</b>	
<b>Rechnungsjahr 2020/21</b>	13.2%
<b>Rechnungsjahr 2021/22</b>	-13.5%
<b>Rechnungsjahr 2022/23</b>	2,7%

\* Gemäss der Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

# Teil II - Fondsvertrag

---

## I. Grundlagen

### § 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung Schroder ImmoPLUS besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. in Verbindung mit Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»).
2. Fondsleitung ist die Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.

## II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

### § 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben an Dritte übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 27).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.

8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treupflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

#### **§ 4 Die Depotbank**

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:
  - a. über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b. einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c. die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
  - d. die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrages verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

## **§ 5 Die Anleger**

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung, wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a. dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
  - b. der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
- a. die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
  - b. Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrages oder des Prospekts erworben haben oder halten.
  - c. die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

### **§ 6 Anteile und Anteilsklassen**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.
4. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
5. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
6. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

## **III. Richtlinien der Anlagepolitik**

### **A. Anlagegrundsätze**

#### **§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften**

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wiederherzustellen.

## § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

1. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, langfristig ein attraktives inneres Wachstum zu erzielen. Neben traditionellen wirtschaftlichen Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte und -risiken in ihre Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des im Prospekt beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes **«ESG-Integration» (Gebäude-Optimierung, Gebäude-Zertifizierung und ESG-Benchmarking)** über den Anlagelebenszyklus von Immobilien (d.h. von der Due Diligence bei Liegenschaftskäufen, dem Asset Management, der Liegenschaftsverwaltung durch Dritte, den Gebäudesanierungen und -entwicklungen bis hin zum Verkauf, Renovierung, Neu- und Ersatzbauten sowie Abriss) verfolgt der Immobilienfonds mit einer Dekarbonisierungsstrategie das Ziel von Netto-Null CO<sub>2</sub>e-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 mit Zwischenzielen in den Jahren 2025 und 2030 sowie auch das Ziel einer Verbesserung des Energieeffizienzprofils der Bestandsimmobilien und einer Vergrösserung des Anteils der in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zertifizierten Immobilienanlagen im Fondsvermögen. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität des Immobilienportfolios werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandsimmobilien regelmässig gemessen und jährlich in einen Bericht aufgenommen. Der Abdeckungsgrad für den Immobilienfonds, d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden, beträgt mindestens 80%. Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.
2. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz.
3. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - a. Grundstücke (einschliesslich Zugehör)  
Als Grundstücke gelten:
    - Wohnbauten
    - Kommerziell genutzte Liegenschaften
    - Bauten mit gemischter Nutzung
    - Stockwerkeigentum
    - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
    - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
  - b. Beteiligungen an und Forderungen gegen Schweizer Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener, im Sinne des BewG nicht bewilligungspflichtiger Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
  - c. Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
4. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

## **§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel**

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse sowie Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

## **B. Anlagetechniken und -instrumente**

### **§ 10 Effektenleihe**

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

### **§ 11 Pensionsgeschäfte**

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### **§ 12 Derivate**

1. Die Fondsleitung darf Derivate nur zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und im Basisinformationsblatt genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Immobilienfonds führt. Der Einsatz der Derivate hat ausschliesslich eine engagementreduzierende Wirkung zum Ziel.
2. Bei der Risikomessung gelangt der modifizierte Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
  - a. Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt;
  - b. Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen.
4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung einem Verkauf (engagementreduzierendes Derivat) eines Basiswertes ähnlich.
5.
  - a. Die mit engagementreduzierenden Derivaten eingegangenen Verpflichtungen müssen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrundeliegenden Basiswerte gedeckt sein.
  - b. Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
    - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
    - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
    - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
  - c. Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
  - d. Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem "Delta" gewichtet werden.

6. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
  - a. Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit dem erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
  - b. Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig.
7. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
8.
  - a. Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
  - b. Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
  - c. Ist für ein OTC-Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
  - d. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwertes entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.
9. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
10. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
  - zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
  - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Immobilienfonds;

- zu den Gegenparteirisiken von Derivaten
- zur Sicherheitenstrategie.

### **§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten**

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

### **§ 14 Belastung der Grundstücke**

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfungsgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

## **C. Anlagebeschränkungen**

### **§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a. Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
  - b. Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - c. Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - d. Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

## **IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen**

### **§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten**

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die

keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
5. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
6. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Richtlinie für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS).
7. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
8. 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.

#### **§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - a. der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - b. sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a. ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b. ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

- c. wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
  - d. zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde, der Depotbank sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
  7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

## V. Vergütungen und Nebenkosten

### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2,00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 1,50% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetrages im Falle der Auflösung des Immobilienfonds berechnet die Depotbank dem Anleger auf dem Nettoinventarwert der Anteile eine Kommission von bis zu 0,30%.

### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds belastet die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich höchstens 1,00% des Gesamtfondsvermögens des Immobilienfonds (Verwaltungskommission). Die Berechnung und Belastung der Verwaltungskommission erfolgen jeweils halbjährlich per 31. März bzw. per 30. September des laufenden Rechnungsjahres. Als Berechnungsgrundlage für die Periode vom 1. Oktober bis 31. März dient das Gesamtfondsvermögen des Immobilienfonds zu Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres (30. September) und für die Periode vom 1. April bis 30. September das Gesamtfondsvermögen des Immobilienfonds zum Halbjahresabschluss des laufenden Rechnungsjahres (31. März).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds, die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank sowie die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich höchstens 0,10% des Gesamtfondsvermögens des Immobilienfonds (Depotbankkommission). Die Berechnung und Belastung der Depotbankkommission erfolgen halbjährlich per 31. März und per 30. September des jeweils laufenden Rechnungsjahres. Als Berechnungsgrundlage dient das Gesamtfondsvermögen des Immobilienfonds zu Beginn des Rechnungsjahres.

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a. Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
  - b. Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - c. Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d. Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründung, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - e. Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründung, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - f. Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - g. Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
  - h. Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters und/oder der Zahlstelle im Ausland;
  - i. Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - j. Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - k. alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
4. Zusätzlich können die folgenden Nebenkosten dem Fondsvermögen belastet werden:
- a. Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
  - b. marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
  - c. marktübliche Kosten für die Verwaltung von Liegenschaften durch Dritte;
  - d. Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalt- und Betriebskosten, einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
  - e. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
  - f. Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger; Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit der Neuausgabe von Fondsanteilen (Kapitalerhöhung) bzw. der Rücknahme von Fondsanteilen (Kapitalreduktion) und/oder mit einer allfälligen Kotierung bzw. der Sicherstellung des börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds (einschliesslich Market Making).
5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a. Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis höchstens 1,5% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises;
  - b. Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis höchstens 2% der Baukosten;
  - c. Verwaltung der einzelnen Liegenschaften, bis höchstens 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 a werden direkt dem Einstandspreis zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
8. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

## **VI. Rechenschaftsablage und Prüfung**

### **§ 20 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizerfranken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis am 30. September.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

### **§ 21 Prüfung**

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland (AMAS) eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## **VII. Verwendung des Erfolges**

### **§ 22**

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit an die Anleger ausgeschüttet.
2. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
3. Bis zu 30 % des Nettoertrages des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds betragen, und
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds betragen.
4. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## VIII. Publikationen des Immobilienfonds

### § 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen im Publikationsorgan.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## IX. Umstrukturierung

### § 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - a. die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b. sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c. die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
    - die Rücknahmebedingungen,
    - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
  - d. am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - e. weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 3 Bst. b, d und e.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.

4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

## **§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
  - a. der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
  - b. der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c. der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwertes,
    - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
    - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
    - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
    - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
    - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,

- das Publikationsorgan;
  - d. die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
  - e. Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
  4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
  5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
  6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
  7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
  8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

## **§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung**

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer zweimonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizerfranken (CHF) (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

## X. Änderung des Fondsvertrages

### § 27

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In den Publikationen informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

## XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

### § 28

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 (KKV) sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 (KKV-FINMA).

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung in Zürich.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 1. Februar 2023 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Oktober 2020.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die FINMA: 6. Januar 2023.

Die Fondsleitung:

Schroder Investment Management (Switzerland) AG

Die Depotbank:

Zürcher Kantonalbank

Schroder Investment Management (Switzerland) AG  
Talstrasse 11, CH-8001 Zürich  
Tel. +41 (0)44 250 11 11

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