

## Fondsziele und Anlagepolitik

Das Anlageziel des Anlagefonds besteht hauptsächlich darin, durch Investitionen in Schweizer Immobilien, an gut erschlossenen Standorten und attraktiven Lagen ein langfristiges Kapitalwachstum zu erreichen. Die Fondsleitung investiert dabei in erster Linie mit einem Schwergewicht in Geschäftliegenschaften mit einem Wertsteigerungspotenzial, welches durch aktive Bewirtschaftung ausgeschöpft wird. Der Anlagefonds eignet sich für Anleger, mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, welche sich an einem diversifizierten Portfolio renditestarker Liegenschaften beteiligen und gleichzeitig an einer attraktiven und nachhaltigen Ausschüttung interessiert sind.

Die mit einer Anlage in diesen Fonds verbundenen relevanten Risiken sind umseitig aufgeführt und sollten vor einer Anlage sorgfältig geprüft werden. Oben wird das Anlageziel des Fonds dargelegt.

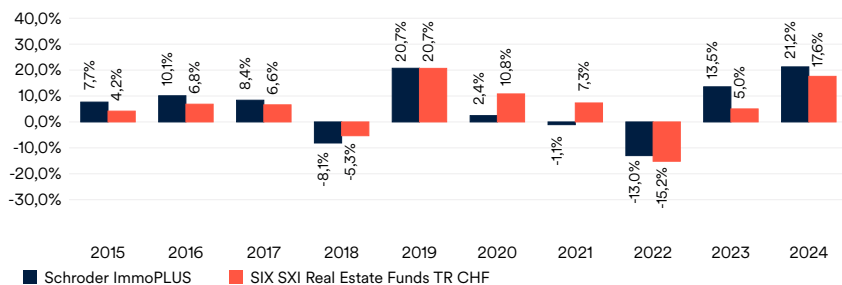
Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf den künftigen Wertverlauf und lässt sich möglicherweise nicht wiederholen. Der Wert von Anlagen und die Erträge daraus können sowohl steigen als auch fallen und Anleger erhalten das von ihnen investierte Kapital möglicherweise nicht zurück. Wechselkursänderungen können sowohl zu einem Wertverlust als auch zu einem Wertzuwachs der Anlagen führen. In den Performancedaten sind etwaige Provisionen und Kosten, die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen eines Fonds erhoben werden, nicht berücksichtigt.

## Wertentwicklung der Anteilsklasse (%)

Kumulierte Wertentwicklung	1 Monat	3 Monate	Lfd. Jahr	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
Fonds	7,7	13,0	21,2	21,2	19,8	21,4	73,0
Vergleichsindex	2,9	7,1	17,6	17,6	4,8	24,6	68,9

12 Monate Leistung	Jährliche Wertentwicklung - Dez.					Wertentwicklung im Kalenderjahr				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023
Fonds	2,4	-1,1	-13,0	13,5	21,2	20,7	2,4	-1,1	-13,0	13,5
Vergleichsindex	10,8	7,3	-15,2	5,0	17,6	20,7	10,8	7,3	-15,2	5,0

## Wertentwicklung über 10 Jahre (%)



## Fakten zum Fonds

Fondsmanager	Roger Hennig
Verwaltet/en den Fonds seit	01.06.2001
Fondsmanagement - gesellschaft	Schroder Investment Management (Switzerland) AG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Domizil	Schweiz
Aufgabe des Fonds	17.12.1997
Auflagedatum der Anteilsklasse	17.12.1997
Fonds-Basiswährung	CHF
Währung der Anteilsklasse	CHF
Gesamtfondsvermögen (in Millionen)**	CHF 2.141,60
Vergleichsindex	SIX SXI Real Estate Funds TR CHF
Unit Share Price	CHF 178,00
Handelstage	Täglich
Ausschüttungs -häufigkeit	Jährlich

## Gebühren und Kosten

Jährliches Verwaltungsentgelt**	0,60%
---------------------------------	-------

## Kaufdetails

Mindestbetrag für Erstzeichnung	N/A
---------------------------------	-----

## Wertpapierkennnummern

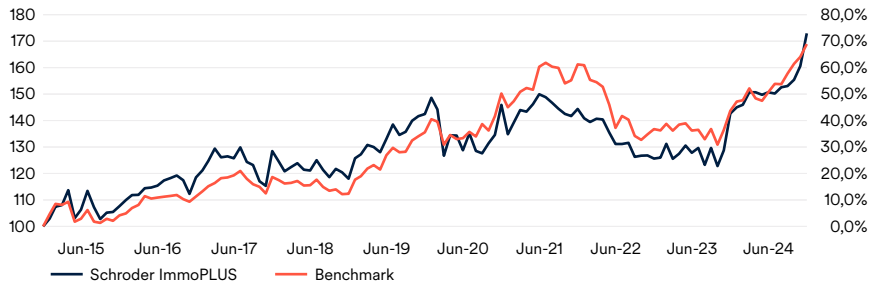
ISIN	CH0395718866
Valorenummer	39571886
Bloomberg	SRI SW

## Emissions-/Rücknahmekommission

Max. Ausgabeaufschlag	2,00%
Max. Rücknahmegebühr	1,50%

\*\* Daten @ 30/09 gemäß Geschäftsbericht

### Wertentwicklung von CHF 100 über 10 Jahre



Die Grafik dient lediglich zur Veranschaulichung und stellt nicht den tatsächlichen Ertrag einer Anlage dar.

Renditen werden auf Basis der Rücknahmepreise (das bedeutet, dass in der Wertentwicklung der Effekt etwaiger Ausgabeaufschläge nicht enthalten ist), mit Wiederanlage der Nettoerträge und nach Abzug von Gebühren berechnet.

### Risikohinweise

**Kontrahentenrisiko:** Der Kontrahent aus einem Derivat oder einer sonstigen vertraglichen Vereinbarung oder einem synthetischen Finanzprodukt könnte unfähig sein, seine Verpflichtungen gegenüber dem Fonds zu erfüllen, was dem Fonds einen Teil- oder Gesamtverlust verursachen könnte.

**Risiko in Verbindung mit Derivaten:** Ein Derivat kann sich anders entwickeln als erwartet und Verluste verursachen, die die Kosten des Derivats überschreiten.

**Zinsrisiko:** Bei steigenden Zinssätzen fallen im Allgemeinen die Preise von Anleihen.

**Operationelles Risiko:** Ausfälle bei Dienstleistern können Störungen der Geschäftsabläufe oder Verluste verursachen.

### Financial Ratios (%)

	28.03.2024	30.09.2024
Nettoinventarwert je Aktie (CHF)	142,73	145,8
Anlagerendite	2,1	4,3
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,1	4,2
EBIT-Marge	76,1	76,5
Nettorendite der fertigen Bauten	4,3	4,3
Ausschüttungsrendite	-	3,1
Ausschüttungsrate	-	85,6
Ausschüttung (CHF) (11.12.2024)	5,0	5,0
Leverage	21,6	19,3
Premium/Discount	11,7	11,1
Mietzinsausfallrate	1,1	1,2
WAULT (y)	6,3	6,6

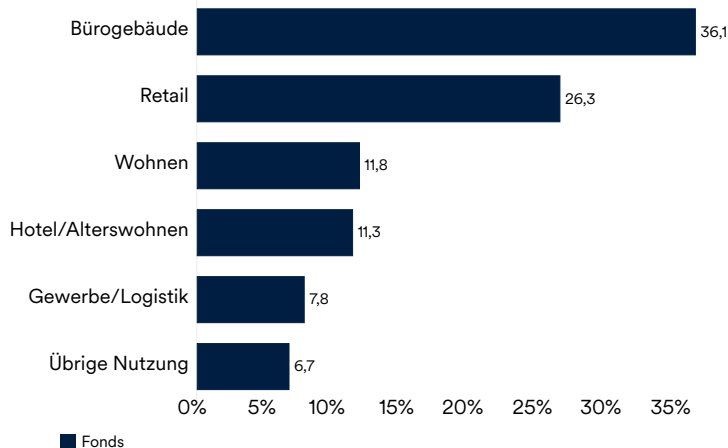
Daten @31/03 gemäss Halbjahresbericht; Daten @30/09 gemäss Jahresbericht

### Vermögensaufteilung

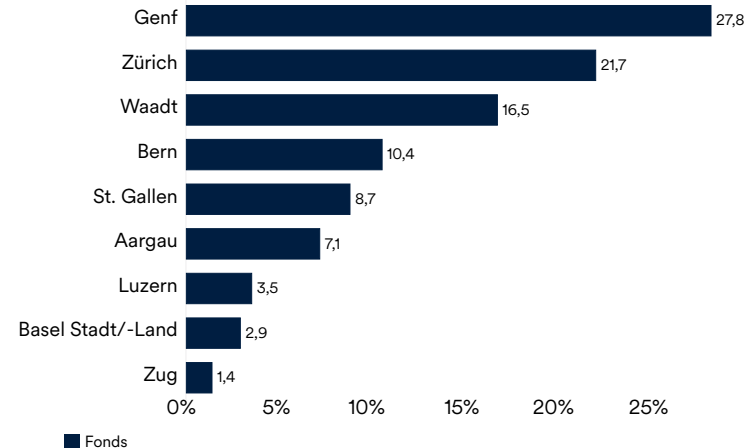
Daten per 30/09/2023 Quelle: Schroders.

Quelle: Schroders. Top-Positionen und Vermögensaufteilung auf Fondsebene.

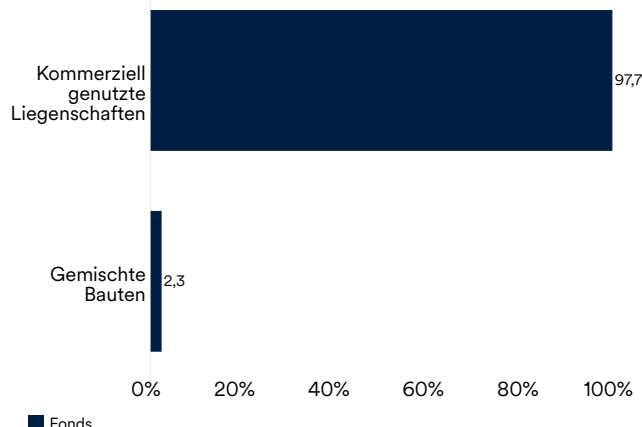
#### Mieterträge (%)



#### Geografische Aufteilung (%)



## Portfoliostrategie (%)



## Kontaktdaten

Schroder Investment Management (Switzerland) AG  
Central 2  
Zürich  
Switzerland  
CH-8001  
Tel: +41 (0)44 250 11 11

Für Ihre Sicherheit kann die Kommunikation aufgezeichnet oder überwacht werden.

## Wichtige Hinweise

Dieses Dokument stellt Marketingmaterial dar und dient ausschliesslich zu Informationszwecken.

Keine der in diesem Dokument enthaltenen Information stellt eine Aufforderung, ein Angebot oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Schroder Fonds oder anderen Finanzinstrumenten, zur Durchführung von Transaktionen oder zum Abschluss von Rechtsgeschäften irgendeiner Art dar. Die Informationen berücksichtigen keine persönlichen Umstände und stellen keine allgemeine oder persönliche Anlageempfehlung oder –beratung dar.

Der Schroder ImmoPLUS (der «Fonds») ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» gemäss dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen. Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich, ist die Fondsleitung («Fondsleitung») und Zürcher Kantonalbank, Zürich, die Depotbank des Fonds. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte («Fondsdokumente») können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Anlage- oder andere Entscheidungen sollten ausschliesslich auf der Grundlage der relevanten Fonds- und Produktdokumente des jeweiligen Fonds getroffen werden. Es ist wichtig, dass Sie die relevanten Fonds- und Produktdokumente lesen, bevor Sie Investitionen tätigen, um sicherzustellen, dass Sie die Anlagepolitik, die Gebühren, die spezifischen Risiken und andere wichtige Angelegenheiten verstehen, um festzustellen, ob es sich um ein für Sie geeignetes Produkt handelt. Wir empfehlen Ihnen, sich an einen unabhängigen Finanzberater, Steuerberater oder einen anderen qualifizierten Experten zu wenden, um festzustellen, ob eine Anlage in ein bestimmtes Finanzinstrument Ihren spezifischen Anforderungen und Ihrem bevorzugten Risikoprofil entspricht. Dieses Dokument stellt keine Anlage-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung dar, und nichts in diesem Dokument ist als solche Beratung auszulegen. Alle Verweise auf die CS können auch die UBS AG, ihre verbundenen Unternehmen, Tochtergesellschaften und Niederlassungen umfassen.

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die wir als zuverlässig erachten. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Allfällige hierin geäusserten Meinungen widerspiegeln unsere derzeitige Einschätzung und können sich ohne vorgängige Ankündigung ändern.

Externe Daten sind Eigentum oder Lizenzobjekt des Datenlieferanten und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht reproduziert, extrahiert oder zu anderen Zwecken genutzt bzw. weiterverarbeitet werden. Externe Daten werden ohne jegliche Garantien zur Verfügung gestellt. Der Datenlieferant und der Herausgeber des Dokuments haften in keiner Weise für externe Daten. Der Verkaufsprospekt bzw. [www.schroders.ch](http://www.schroders.ch) enthalten weitere Haftungsausschlüsse in Bezug auf externe Daten.

Aussagen über die Wertentwicklung in der Vergangenheit dürfen nicht als Hinweis auf die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung verstanden werden. Der Wert von Anlagen und die daraus resultierenden Erträge können schwanken. Eine gute Wertentwicklung in der Vergangenheit wird sich möglicherweise in der Zukunft nicht wiederholen. Es ist möglich, dass Anlegerinnen und Anleger nicht den vollen investierten Betrag zurückerhalten. Die Wertentwicklungsdaten berücksichtigen keine Kommissionen und Kosten, die Anlegerinnen oder Anlegern bei der Zeichnung oder Rücknahme von Anteilen des Fonds entstehen.

Dieses Dokument wurde von Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central 2, CH-8001 Zürich, Schweiz, einer von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern, Schweiz, bewilligten und beaufsichtigten Fondsleitung, herausgegeben.