

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die potenziellen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Produktname/ISIN	Schroder ImmoPLUS (das Produkt); ISIN CH0395718866; in Fondswährung CHF
Produkthersteller	Schroder Investment Management (Switzerland) AG , Central 2, 8001 Zürich. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +41 44 250 1111 oder auf der Website www.schroders.ch .
Zuständige Aufsichtsbehörde	Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) ist für die Überwachung der Schroder Investment Management (Switzerland) AG in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt verantwortlich

Dieses Dokument wurde am 1. März 2024 erstellt.

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach und möglicherweise schwer zu verstehen ist.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

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

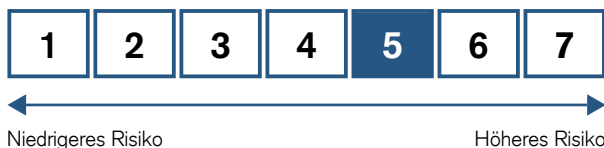
Laufzeit: Dieses Produkt hat kein Verfalldatum. Das Produkt besteht auf unbestimmte Zeit. Gemäss dem Fondsvertrag können die Fondsleitung und die Depotbank die Auflösung des Produkts einseitig durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer zweimonatigen Kündigungsfrist herbeiführen, wenn die Fortführung des Produkts nicht mehr im Interesse der Anleger ist. Der Betrag, den der Anleger bei vorzeitiger Kündigung erhält, kann geringer sein als der investierte Betrag.

Ziele: Das Anlageziel des Produkts besteht hauptsächlich darin, langfristig ein attraktives inneres Wachstum zu erzielen. Um dies zu erreichen, wird das Produkt 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 im Prospekt 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 CO₂e-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 Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Produkts in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, d.h. Grundstücke (einschliesslich Zugehör), 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 Produkt vereinigt sind. Das Produkt 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. Das Produkt hält Immobilien in indirektem Grundbesitz. Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen.

Kleinanleger-Zielgruppe: Dieses Produkt richtet sich an professionelle und institutionelle Anleger sowie sachkundige Kleinanleger mit ausreichenden Kenntnissen und Erfahrungen in Bezug auf kollektive Kapitalanlagen und ähnliche Produkte, der Fähigkeit, einen durchschnittlichen Anlageverlust zu tragen, und einem langfristigen Anlagehorizont.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

(A) Gesamtrisikoindikator



Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 7 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig auflösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen, und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln. Wir haben dieses Produkt als 5 von 7 eingestuft, eine mittelhohe Risikoklasse, und es ist wahrscheinlich, dass ungünstige Marktbedingungen unsere Fähigkeit, Sie auszuzahlen, beeinträchtigen. **Beachten Sie das Währungsrisiko**, wenn Ihre Referenzwährung anders lautet als die Währung des Produkts. Sie erhalten unter Umständen Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängen wird. Anleger werden darauf hingewiesen, dass das Produkt weiteren Risiken ausgesetzt sein könnte, wie etwa operationellen, Gegenpartei-, politischen, Nachhaltigkeits- und rechtlichen Risiken, die der Gesamtrisikoindikator nicht berücksichtigt. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

(B) Performance-Szenarien

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten. **Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.**

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts / eines geeigneten Benchmarks in den letzten 12 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Empfohlene Haltedauer:		7 Jahre	
Anlagebeispiel:		CHF 10'000	
Szenarien		Wenn Sie aussteigen nach 1 Jahr	Wenn Sie aussteigen nach 7 Jahren (Empfohlene Haltedauer)
Stressszenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten Jährliche Durchschnittsrendite	CHF 2'077 -79,2%	CHF 1'163 -26,5%
Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage Schroder ImmoPLUS zwischen 02.2020-02.2024.			
Pessimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten Jährliche Durchschnittsrendite	CHF 8'402 -16,0%	CHF 9'018 -1,5%
Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage Schroder ImmoPLUS zwischen 03.2012-03.2019.			
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten Jährliche Durchschnittsrendite	CHF 10'085 0,9%	CHF 14'039 5,0%
Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage Schroder ImmoPLUS zwischen 12.2013-12.2020.			
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten Jährliche Durchschnittsrendite	CHF 12'186 21,9%	CHF 16'570 7,5%

Was geschieht, wenn Schroder Investment Management (Switzerland) AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Anlegern, die in dieses Produkt investiert haben, drohen bei einem Zahlungsausfall der Schroder Investment Management (Switzerland) AG keine finanziellen Verluste, da das Produkt als eigenständiger Rechtsträger mit getrennt geführten Vermögenswerten betrachtet wird.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0% Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt
- CHF 10'000 sind angelegt

	Wenn Sie aussteigen nach 1 Jahr	Wenn Sie aussteigen nach 7 Jahren (Empfohlene Haltedauer)
Gesamtkosten	CHF 437	CHF 976
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	4,4%	1,3%

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr 6,3% vor Kosten und 5,0% nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie aussteigen nach 10 Jahren
Einstiegskosten	2,0% des Werts Ihrer Anlage beim Einstieg.	CHF 200
Ausstiegskosten	1,5% des Werts Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird.	CHF 152
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0,7% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr.	CHF 75
Transaktionskosten	0,1% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	CHF 10
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Performance-Gebühren	Bei diesem Produkt fällt keine Performance-Gebühr an.	n/a

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 7 Jahre

Die empfohlene Haltedauer wird auf der Basis des oben dargestellten Gesamtrisikoindiktors errechnet. Gemäss dem oben beschriebenen Anlageziel ist das Produkt auf einen langfristigen Anlagehorizont ausgelegt. Es handelt sich um ein offenes Produkt. Der Anleger kann seine Anteile jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres des Produkts, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. 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. Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Anteile an der SIX Swiss Exchange sicher. Im Normalfall können Sie das Produkt jederzeit auf dem Sekundärmarkt verkaufen.

Wie kann ich mich beschweren?

Eine Beschwerde hinsichtlich der für die Beratung oder den Verkauf des Produkts zuständigen Person kann direkt an diese Person oder die Bank gerichtet werden. Beschwerden hinsichtlich des Produkts oder dieses Dokuments können unter folgender Adresse schriftlich eingereicht werden: Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central 2, 8001 Zürich. Hinweis für Anleger: Beschwerden können auch per E-Mail eingereicht werden an info-sim@schroders.com oder besuchen Sie die Website: www.schroders.ch.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Basisinformationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Weitere Informationen über den Schroder ImmoPLUS, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos in deutscher Sprache angefordert werden bei der Schroder Investment Management (Switzerland) AG, den zuständigen Vertriebsstellen oder online unter www.schroders.ch. Dort finden Sie ebenfalls Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den vergangenen 10 Jahren.

Monatlich aktualisierte Berechnungen früherer Performance-Szenarien finden Sie unter www.fundinfo.com.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzen keine individuelle Beratung durch die Bank oder den Berater des Anlegers. Die neueste Version dieses Basisinformationsblatts ist erhältlich unter: www.schroders.ch.

Die Depotbank dieses Produkts ist: Zürcher Kantonalbank, Zürich