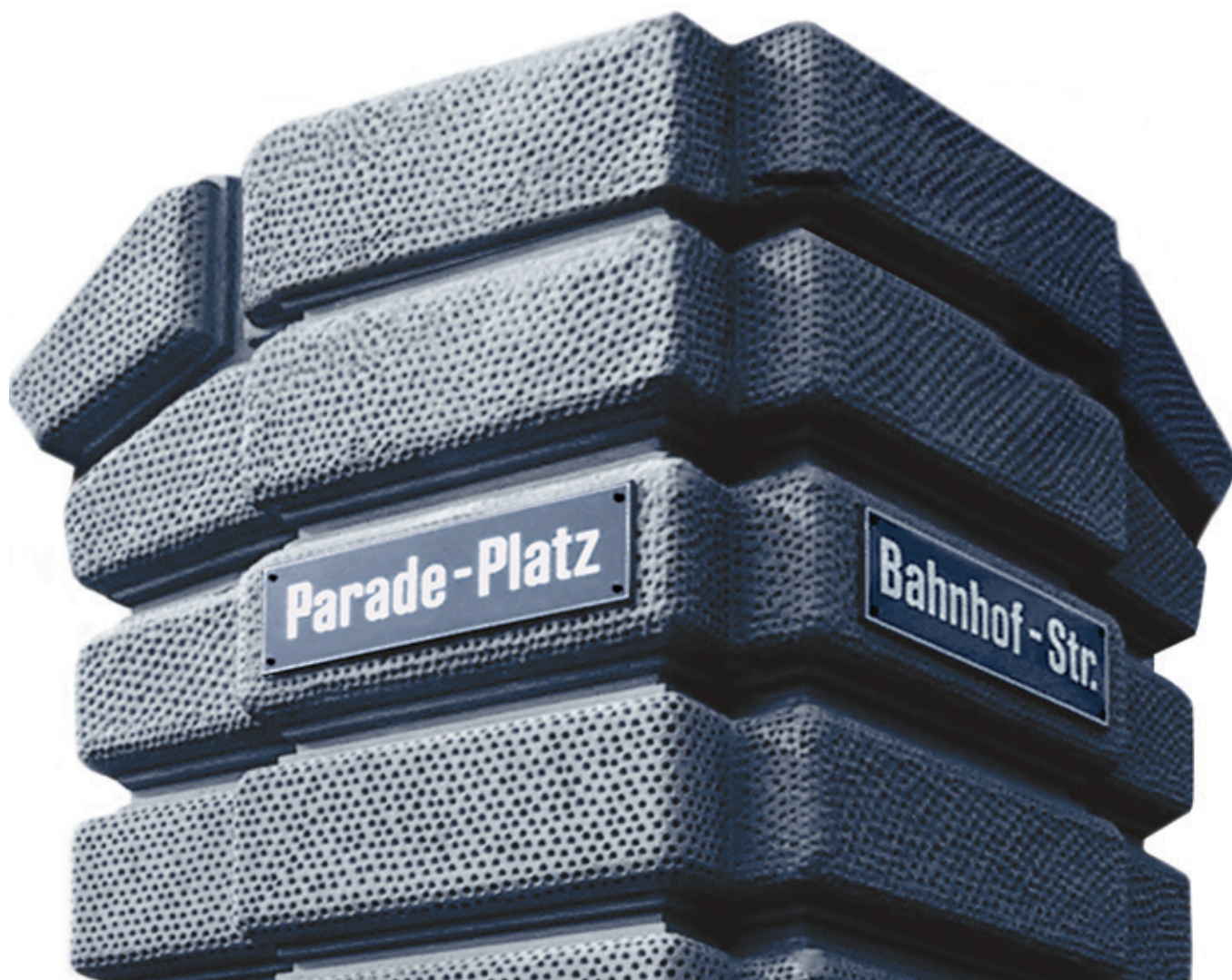


Schroder ImmoPLUS

Vereinfachter Prospekt

Dezember 2014

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»



Schroders

Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den Schroder ImmoPLUS (nachstehend «Immobilienfonds»). Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag geregelt. Dieser regelt u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik des Immobilienfonds. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertriebssträgern kostenlos erhältlich. Zudem können die aktuellsten Informationen im Internet unter www.schroders.ch/institutionell abgerufen werden.

1. Kurzdarstellung des Immobilienfonds

Fondsleitung	Schroder Investment Management (Switzerland) AG
Rechtsform	Aktiengesellschaft
Sitz	CH-8001 Zürich, Central 2
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Rechtsform	Selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts
Sitz	CH-8001 Zürich, Bahnhofstrasse 9
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG
Rechtsform	Aktiengesellschaft
Sitz	CH-8050 Zürich, Birchstrasse 160

Delegation von Teilaufgaben

Die Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an die Privera AG, Bern, delegiert. Die Liegenschaftsverwaltung zeichnet sich durch eine langjährige Erfahrung in der Liegenschaftsbranche aus. Die genauen Ausführungen des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und Privera AG am 18.9.2009 abgeschlossener Vertrag.

2. Anlageinformationen

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.

Anlagepolitik

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Grundstücke in der ganzen Schweiz.

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör (schwergewichtig kommerziell genutzte Liegenschaften, 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).
- 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.

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen.

Die Anlagen des Immobilienfonds werden nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage verteilt. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik weitere Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen, namentlich in Bezug auf (i) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten (bis höchstens 30%), (ii) Baurechtsgrundstücke (bis höchstens 20%), (iii) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte (bis höchstens 10%) und Anlagen nach lit (i) und (ii) vorstehend zusammen bis höchstens 30%.

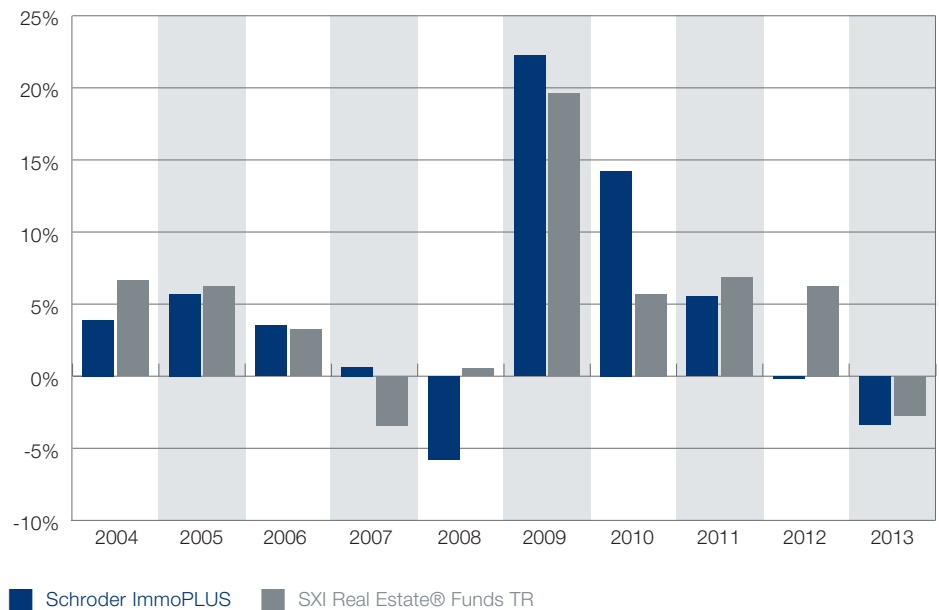
- Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte oder Pensionsgeschäfte.
- Die Fondsleitung setzt Derivate zur Zinssicherung ein.
- Benchmark der kollektiven Kapitalanlage: SXI Real Estate® Funds TR.
- Rechnungswährung der kollektiven Kapitalanlage: Schweizer Franken (CHF).

Risikoprofil des Immobilienfonds

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in den normalen Marktschwankungen und anderen mit der Anlage in Grundstücke und Immobilien verbundenen Risiken.

Diese bestehen insbesondere in Form der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, der Veränderung des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt, dem Mietzinsausfallrisiko, der beschränkten Liquidität des schweizerischen Immobilienmarkts insbesondere bei grösseren Immobilienprojekten, von Veränderungen der Kapitalmarktzinsen und Hypothekarzinsen, der subjektiven Bewertung der Immobilien, von inhärenten Risiken beim Erstellen von Bauten, der Umweltrisiken (u.a. Altlasten), der ungewissen Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt, der Änderung von Gesetzen oder Vorschriften und von möglichen Interessenkonflikten. Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilkurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Performance



Durchschnittliche jährliche Performance per 30.9.2014

Letzte 3 Jahre: 1,33%
 Letzte 5 Jahre: 6,48%
 Seit Lancierung: 6,32%

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung der Immobilienfondsanteile. Diese hängt davon ab, wie sich die Märkte und die Erträge der Anlagen entwickeln und wie erfolgreich der Fondsmanager die Anlagepolitik umsetzt. Die Performancedaten lassen auch die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont. 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.

Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird grundsätzlich jährlich in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen. Bis zu maximal 30 % des Nettoertrages der kollektiven Kapitalanlage (Einkommen, welches der Fonds von seinen gehaltenen Beteiligungen erzielt) inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als a) 1 % des Nettofondsvermögens und b) CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet werden und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

Anteilsklasse

Es besteht nur eine Anteilsklasse.

3. Wirtschaftliche Informationen

Vergütungen und Nebenkosten	2012	2013	2014
Bei Zeichnung und Rücknahme direkt dem Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten			
Ausgabekommission und Vertriebssträger-Zuschlag maximal	5,00%	5,00%	5,00%
Rücknahmekommission maximal	1,50%	1,50%	1,50%
Laufend dem Fondsvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten			
Verwaltungskommission der Fondsleitung zusammen maximal	1,00%	1,00%	1,00%
Performance Fee	Keine	Keine	Keine
Kommission der Depotbank maximal	0,10%	0,10%	0,10%
Zusätzliche, in effektiver Höhe belastete Kosten (jährliche Gebühren der Aufsicht über den Fonds in der Schweiz, Druck der Jahres- und Halbjahresberichte usw., ohne Titeltransaktionskosten)	0,01%	0,01%	0,01%
Total Expense Ratio (TER) (ohne Titeltransaktionskosten)	0,82%	0,82%	0,82%
Portfolio Turnover Rate PTR nach EU-Norm	n.a.	n.a.	n.a.

Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Es bestehen keine Gebührenteilungsvereinbarungen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich Retrozessionen in Form von so genannten «soft commissions» geschlossen.

Steuerliches (Immobilienfonds)

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.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Abgeltende Quellensteuer:

Dieser Immobilienfonds ist für die abgeltende Quellensteuer im Vereinigten Königreich und in Österreich nicht transparent, d.h. die Erhebung der abgeltende Quellensteuer basiert nicht auf den konkreten Steuerfaktoren des Anlagefonds (Fonds-Reporting), sondern wird aufgrund einer Ersatzbemessung erfolgen.

EU-Zinsbesteuerung:

Die ausgeschütteten Erträge und/oder der beim Verkauf bzw. der Rückgabe realisierte Zins unterliegen nicht der europäischen Zinsbesteuerung.

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.

4. Den Handel betreffende Informationen

Preispublikation

Preisveröffentlichungen erfolgen bei Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Kurse können daneben in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien publiziert werden.

Die Nettoinventarwerte sind jederzeit bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.

Publikationsorgane des Immobilienfonds

Publikationsorgane des Immobilienfonds sind das Schweizerische Handelsblatt sowie Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch). Weitere Publikationen können in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien erfolgen.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Art und Weise der Zeichnung und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

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 und der Fondsvertrag regeln die Einzelheiten.

Kurzdarstellung des Immobilienfonds

Fondstypus	Offener vertraglicher Fonds der Art «Immobilienfonds»
Fondsdomizil	Schweiz
Lancierungsdatum	17. Dezember 1997
Rechnungswährung	Schweizer Franken
Rechnungsjahr	1. Oktober – 30. September
Fondsleitung	Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich
Asset Manager	Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Delegation von Teilaufgaben	Privera AG, Bern
Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Laufzeit	unbegrenzt
Kotierung	SWX
Valorenummer	725141
ISIN Nr.	CH0007251413
Bloomberg	SRI SW
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA Einsteinstrasse 2, 3003 Bern
Kontaktstelle	Schroder Investment Management (Switzerland) AG Central 2, 8001 Zürich

Schroder Investment Management (Switzerland) AG

Central 2

CH-8001 Zürich

Tel. +41 (0)44 250 11 11

www.schroders.ch

contact@schroders.ch