



CYFARFOD CYD-BWYLLGOR LLYWODRAETHU PPC

EIDDO TIROL SCHRODERS CAPITAL

Is-gronfa 1: Cronfa Eiddo Tirol Amrywiol y DU

Is-gronfa 2: Cronfa Leol ac Effaith

8 Rhagfyr 2025

\$111bn

o asedau yn cael eu rheoli

725+

o weithwyr

400+

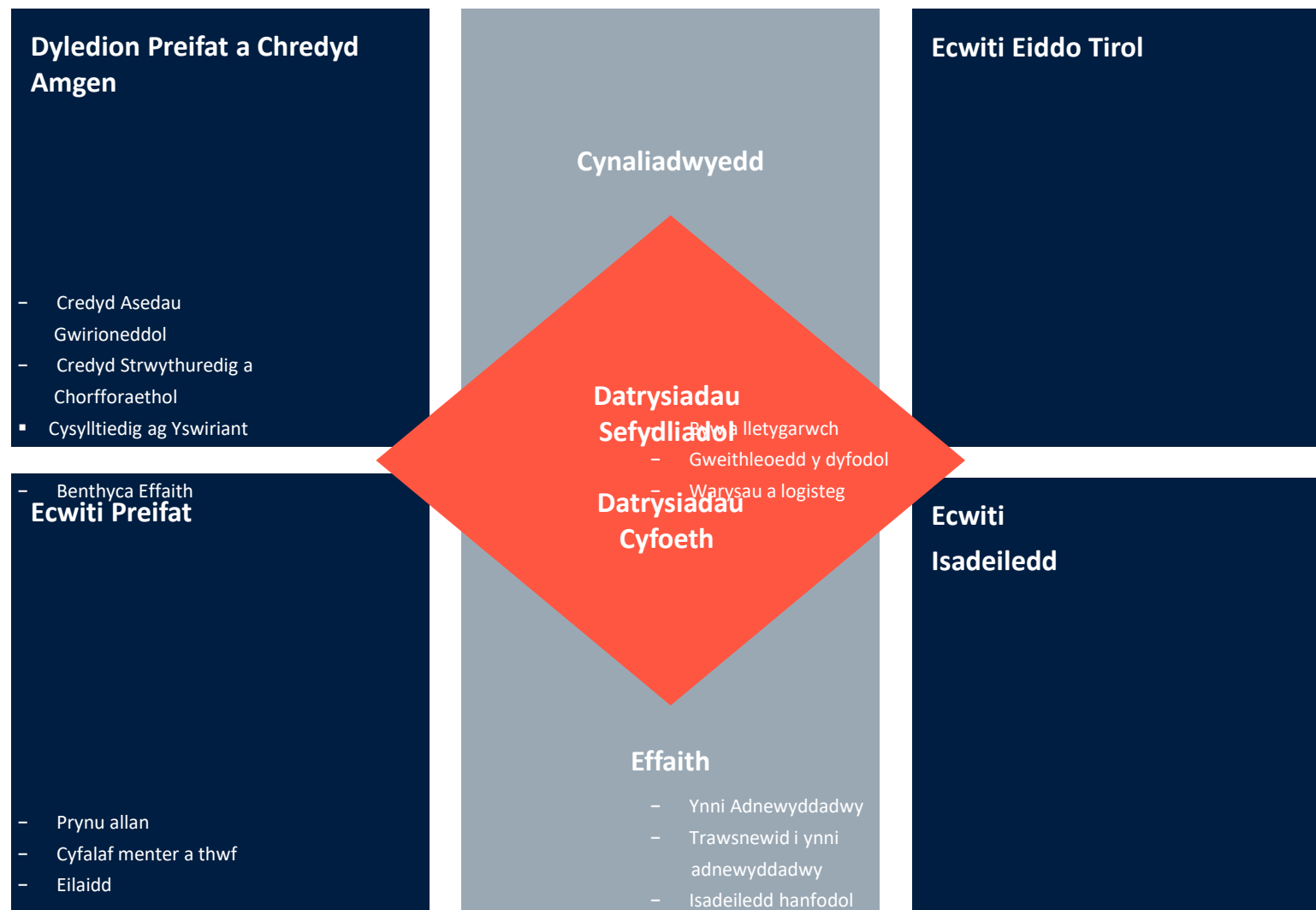
o bobl broffesiynol yn y maes
buddsoddiadau

25

dinas yn fyd-eang

6

cyfandir



Schroders Capital - Trosolwg busnes Eiddo Tirol yn y DU

Busnes Eiddo Tirol amrywiol gyda thîm mawr o arbenigwyr yn y maes buddsoddi



£10.8bn o asedau yn cael eu rheoli	101 o weithwyr proffesiynol Eiddo Tirol	15 mlynedd a mwy Cynaliadwyedd ac Effaith - integreiddio	2 Swyddfa yn y DU
---	--	---	-----------------------------

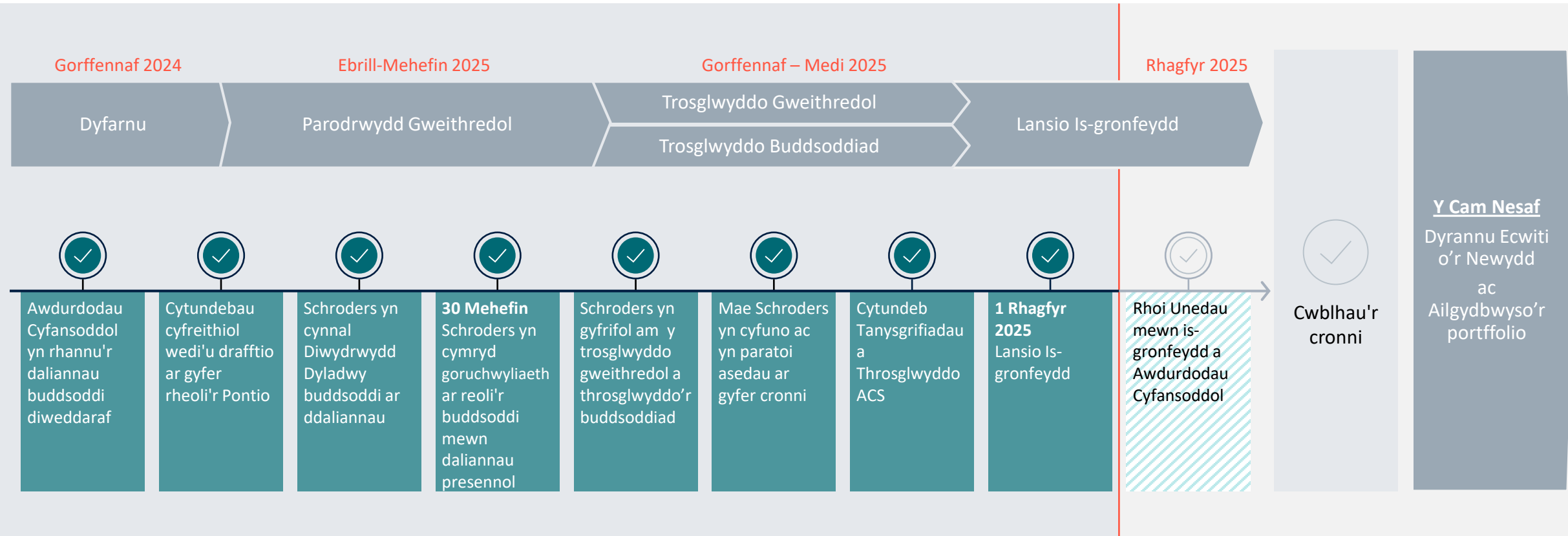


Rheolwr Buddsoddi Profiadol sy'n buddsoddi yn y DU ers 1971 Arbenigedd mewn rheoli asedau ar draws pob rhanbarth a sector ledled y DU	Eiddo Tirol Uniongyrchol		Datrysiadau Eiddo Tirol	Darparwr datrysiadau profiadol sy'n buddsoddi yn y DU ers 1997 Arbenigedd mewn dewis y cronfeydd gorau sy'n buddsoddi ar draws pob rhanbarth a sector ledled y DU
	£7.8bn o asedau uniongyrchol	€	£3.0bn o asedau anuniongyrchol	
	700+ o asedau uniongyrchol	Factory icon	1,000+ o asedau eiddo tirol	
	£2.9bn o drafodion uniongyrchol	Office building icon	£2.4bn o drafodion anuniongyrchol	
	3,000+ o denantiaid ¹	People icon	£16.2bn o gysylltiad sylfaenol ²	

Ffynhonnell: Schroders Capital, Mehefin 2025. ¹Ac eithrio tenantiaid preswyl. ²Yn seiliedig ar faint mandad nodweddiadol. Cyflwyniadau a thrafodion ar sail treigl pum mlynedd at fis Mehefin 2025. Mae Schroders Capital wedi cynnwys ystyriaeth o risgiau Cynaliadwyedd ac Effaith ym mhenderfyniadau'r pwyllgor buddsoddi ers 2010. Nid oes gan holl gynnyrch Schroders Capital nodweddion neu ystyriaethau cynaliadwyedd ac effaith. Nid yw'r holl strategaethau ar gael ym mhob awdurdodaeth.

Amserlen: Cyfuno Eiddo Tirol PPC

Y Cynnydd hyd yma

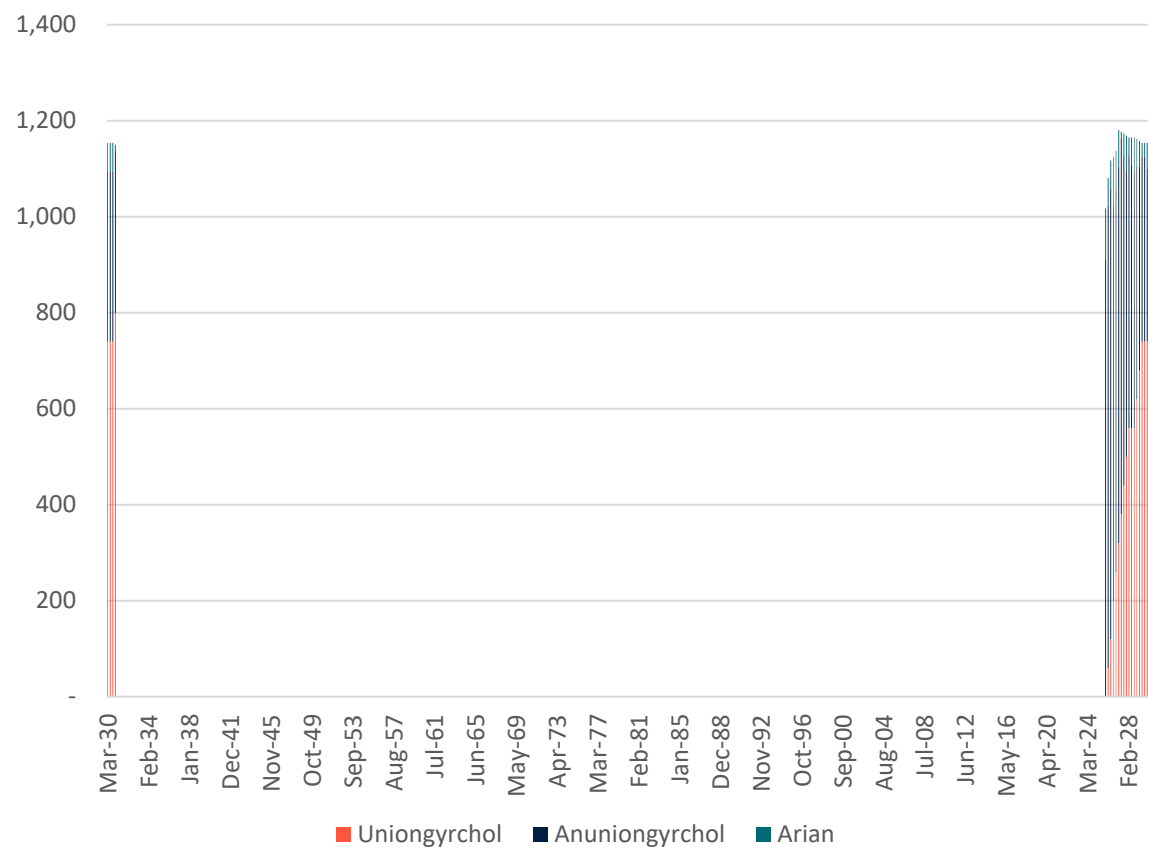


Ffynhonnell: Schroders Capital, Rhagfyr 2025.

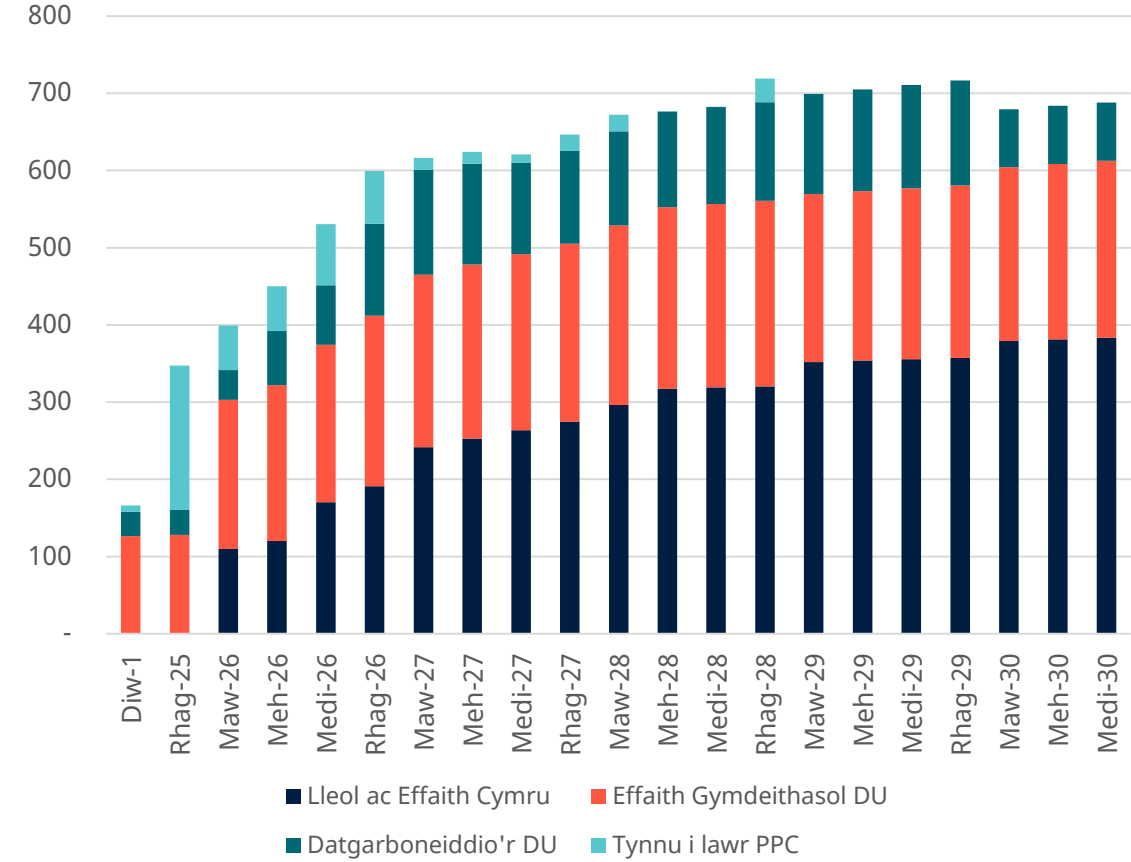
Amserlen: Cyfuno Eiddo Tirol PPC

Dyrannu Ecwiti o'r Newydd ac Ailgydbwyso'r Portffolio

Is-gronfa 1: Dyrannu (£m)



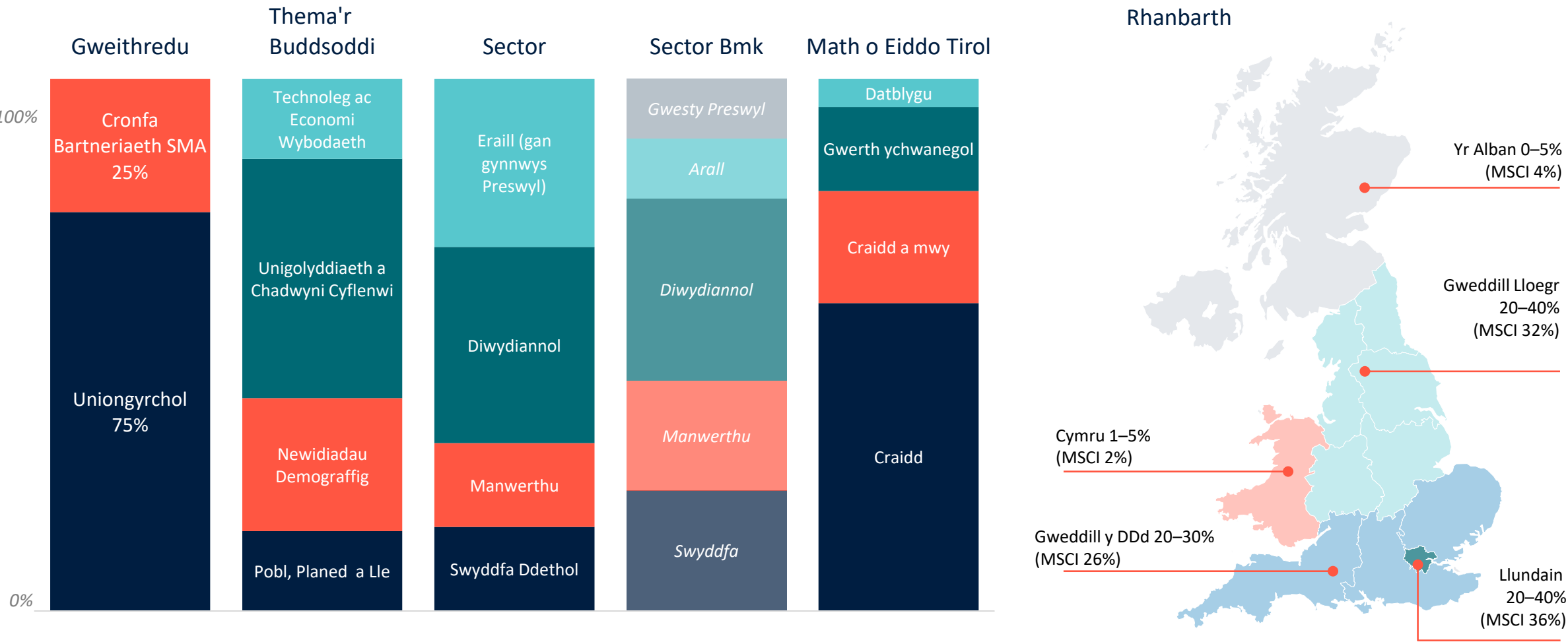
Is-gronfa 2: Dyrannu (£m)



Ffynhonnell: Schroders Capital, Rhagfyr 2025.

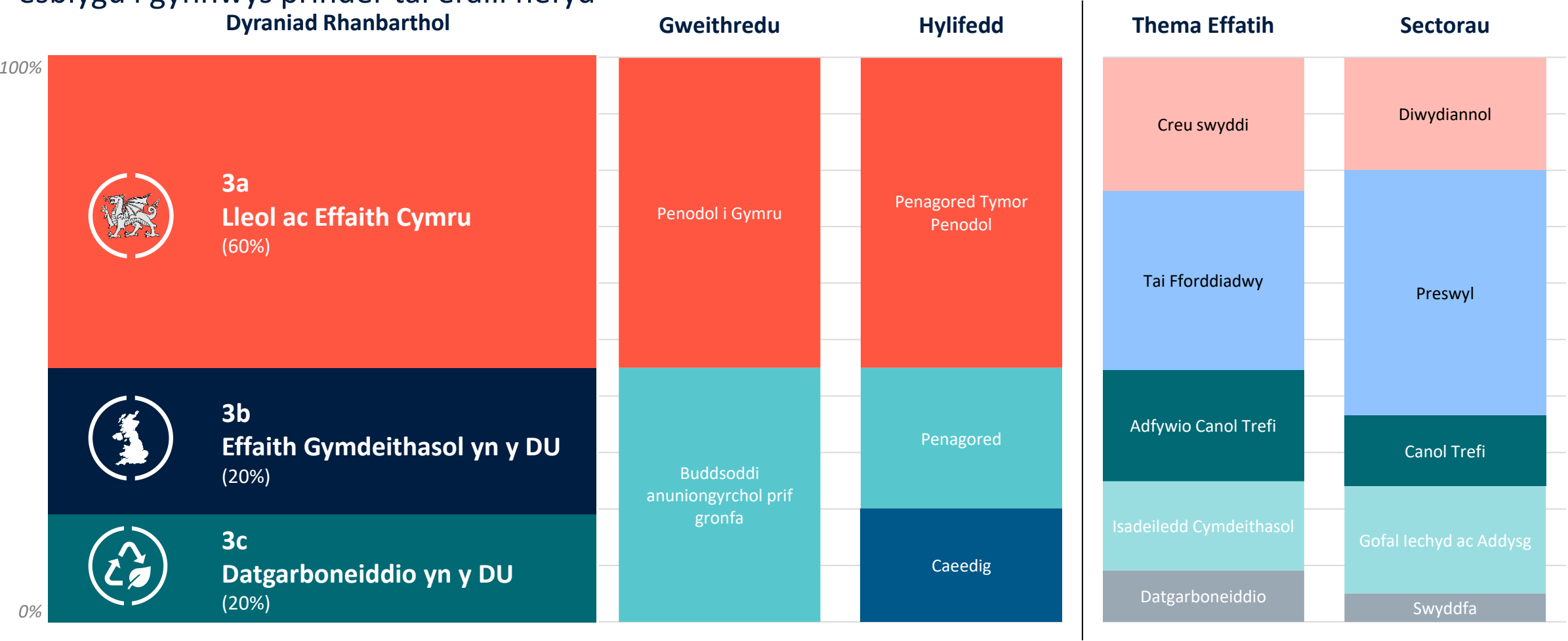
Is-gronfa 1: Llunio'r Portffolio Targed

Strategaeth fuddsoddi strategol ar sail tueddiadau seciwlar i gyflawni amcanion PPC



Is-Gronfa 2: Llunio'r Portffolio Targed

Mae tair is-strategaeth targed i gyflawni ein Hamcanion Effaith cyffredin, er bod 'Tai Fforddiadwy' wedi esblygu i gynnwys prinder tai eraill hefyd



Ffynhonnell: Schroders Capital, 2024. Darperir fel enghraifft yn unig. Targedau yn unig yw'r rhagolygon hyn ac nid disgwyliadau o ran elw. Ni all fod unrhyw sicrwydd y gellir cyflawni'r targedau hyn.

Is-gronfa 2 Y Biblinell a'n Hamcanion Effaith

81 o Gyfleoedd i Fuddsoddi sy'n gyfystyr â £2,279m wedi'u hadolygu neu sy'n cael eu hadolygu

Thema Effaith¹



Prinder Tai

Gwella mynediad at dai fforddiadwy a thai o safon mewn ardaloedd ble mae prinder



Creu Swyddi

Cynyddu a gwella mynediad at gyfleoedd cyflogaeth



Adfywio Canol Trefi

Cynyddu'r gweithgarwch yng nghanol trefi gydag effeithiau cadarnhaol ar economïau lleol



Isadeiledd Cymdeithasol

Gwella mynediad at ganolfannau Gofal Iechyd ac Addysg



Datgarboneiddio

Cynnydd mesuradwy tuag at nodau Datgarboneiddio'r DU

Piblinell

Banc Datblygu Cymru

Ymrwymiad posibl o £50m Mawrth 2026

Cyllid adeiladwyr tai ar gyfer cartrefi newydd ledled Cymru



Banc Datblygu Cymru

Aml-Osod Diwydiannol

Buddsoddiad posibl o £80m Rhagfyr 2025

Portffolio Aml-Osod diwydiannol gyda chyfleoedd cyflogaeth mewn busnesau bach a chanolig yn lleol



Gwesty ar Les yng Nghaerdydd

Buddsoddiad posibl o £20m Mawrth 2026

Gwesty ar les - 210 o wlaŵ, Glanfa'r Iwerydd



Premier Inn, Bae Caerdydd

Cartrefi Gofal Cymru

Ymrwymiad posibl o £50m Mawrth 2026

Datblygu ac adnewyddu cartrefi gofal ledled Cymru



Elevation Healthcare Properties

Tir Cyfyngedig yn y DU

Ymrwymiad posibl o £50m Mehefin 2026

22,000 erw o Goedwigaeth, Tir Fferm, Cyfalaf Naturiol



Savills Investment Management

Ffynhonnell: Schroders Capital, 2024. 1. Crynodebau yw'r amcanion Effaith Targed a restrir - cyfeiriwch at brosbectws y Gronfa am fanylion llawn ar y Themâu Effaith targed, y dangosyddion perfformiad allweddol (KPIs), a'r Buddiolwyr dan sylw. Ni all fod unrhyw sicrwydd y gellir cyflawni'r Amcanion Effaith hyn nac y bydd targedu Amcanion Effaith yn arwain at ganlyniadau buddsoddi ffafriol.



CWESTIYNAU

30 Medi 2025

Ystyriaethau Risg

Dylai darpar fuddsoddwyr fod yn ymwybodol o'r risgiau cysylltiedig a'r ffactorau arbennig yn y dosbarth asedau Eiddo Tirol nad ydynt yn gysylltiedig â buddsoddiadau mewn offerynnau rhestredig traddodiadol. Tynnir sylw at y risgiau penodol hyn:

Risg o ran credyd	Gallai dirywiad yn iechyd ariannol cyhoeddwr achosi i werth ei fondiau, benthyciadau neu offerynnau dyled eraill ostwng neu fod yn ddiwerth.
Risg o ran arian	Gall y Gronfa golli gwerth o ganlyniad i symudiadau mewn cyfraddau cyfnewid tramor.
Risg o ran cyfraddau llog	Gall y Gronfa golli gwerth o ganlyniad uniongyrchol i newidiadau mewn cyfraddau llog.
Risg o ran hylifedd	Mae'r Gronfa yn buddsoddi mewn offerynnau anhylif. Mae anhylifedd yn cynyddu'r risgiau na fydd y gronfa yn gallu gwerthu ei daliannau yn amserol er mwyn bodloni ei rhwymedigaethau ariannol ar ryw adeg benodol. Gall hefyd olygu y gallai fod oedi wrth fuddsoddi cyfalaf ymrwymedig yn y dosbarth asedau.
Risg y farchnad	Gall gwerth buddsoddiadau fynd i fyny ac i lawr ac efallai na fydd buddsoddwr yn cael y swm a fuddsoddwyd yn ôl yn wreiddiol.
Risg weithredol	Gall prosesau gweithredol fethu, gan gynnwys y rheiny sy'n ymwneud â diogelu asedau. Ym mis Mehefin, arweiniodd at golledion i'r gronfa.
Risg o ran perfformiad	Mae amcanion buddsoddi yn mynegi'r canlyniad sydd dan sylw ond nid oes unrhyw sicrwydd y bydd canlyniad o'r fath yn cael ei gyflawni. Yn dibynnu ar amodau'r farchnad a'r macro-amgylchedd economaidd, gall amcanion buddsoddi ddod yn anoddach i'w cyflawni.
Risg o ran datblygu eiddo	Gall y Gronfa fuddsoddi mewn datblygu eiddo a allai wynebu risg, gan gynnwys - risgiau sy'n ymwneud â chynllunio a mathau eraill o gymeradwyaeth reoleiddiol, cost cwblhau gwaith adeiladu a chwblhau'n amserol, risg gyffredinol y farchnad a gosod, a chyllid parhaol ac adeiladu sydd ar gael ar delerau ffafriol.
Risg o ran eiddo tirol ac eiddo	Mae buddsoddiadau eiddo tirol yn ddarostyngedig i amrywiaeth o amodau risg megis amodau economaidd, newidiadau yn y gyfraith (e.e. amgylcheddol a pharthau) a dylanwadau eraill ar y farchnad.

Ffynhonnell: Schroders Capital, 2024.

Gwybodaeth bwysig



Gwybodaeth Bwysig:

Gallai'r holl delerau a ddisgrifir yma newid. Nid yw'r wybodaeth hon yn gynnig, yn anogaeth nac yn argymhelliad i brynu neu werthu unrhyw offeryn ariannol na mabwysiadu unrhyw strategaeth fuddsoddi. Nid ydym yn rhoi sicrwydd na sylw ynghylch pa mor gyflawn neu fanwl gywir yw'r wybodaeth sydd yma.

Enghreifftiol yw unrhyw gyfeiriad at sectorau/gwledydd/stociau/gwarantâu, nid argymhelliad i brynu neu werthu unrhyw offeryn ariannol/gwarantâu na mabwysiadu unrhyw strategaeth fuddsoddi. Nid bwriad y deunydd yw rhoi cyngor cyfrifyddol, cyfreithiol neu dreth, neu argymhellion buddsoddi, ac ni ddylid dibynnu arno ar gyfer hynny.

Ni ddylid dibynnu ar unrhyw farn neu wybodaeth yn y deunydd wrth wneud penderfyniad am fuddsoddiad unigol ac/neu strategol.

Bwriad y ddogfen hon yw rhoi gwybodaeth yn unig. Nid bwriad y deunydd yw rhoi cynnig nac anogaeth ar gyfer prynu neu werthu unrhyw offeryn ariannol. Nid bwriad y deunydd yw rhoi cyngor cyfrifyddol, cyfreithiol neu dreth, neu argymhellion buddsoddi, ac ni ddylid dibynnu arno ar gyfer hynny. Credir bod yr wybodaeth yma yn ddibynadwy ond nid yw Schroders yn rhoi sicrwydd bod yr wybodaeth yn gyflawn nac yn fanwl gywir. Ni ellir derbyn unrhyw gyfrifoldeb am gamgymeriadau am ffeithiau neu farn. Ni ddylid dibynnu ar y safbwyntiau a'r wybodaeth yn y ddogfen wrth wneud penderfyniadau am fuddsoddiad unigol ac/neu strategol. Mae unrhyw ffioedd y cyfeirir atynt yn ddangosol ac yn destun newid, ond nid ydynt yn rhwymo.

Nid yw perfformiad yn y gorffennol yn rhoi syniad dibynadwy o ganlyniadau yn y dyfodol - gall prisiau cyfrandaliadau a'r incwm ohonynt ostwng yn ogystal â chodi ac efallai na fydd buddsoddwyr yn cael y swm a fuddsoddwyd yn wreiddiol yn ôl. Gall gwerth buddsoddiadau a'r incwm ohonynt fynd i lawr yn ogystal ag i fyny ac efallai na fydd buddsoddwyr yn cael y swm a fuddsoddwyd yn wreiddiol yn ôl. Gall cyfraddau cyfnewid wneud i werth unrhyw fuddsoddiadau tramor godi neu ostwng.

Mae Schroders wedi mynegi ei farn a'i safbwyntiau ei hun yn y cyflwyniad hwn a gall y rhain newid. Credir bod yr wybodaeth yma yn ddibynadwy ond nid yw Schroders yn rhoi sicrwydd bod yr wybodaeth yn gyflawn nac yn fanwl gywir. Safbwyntiau a barn yr awdur sydd yma, neu'r unigolyn a nodir, ac efallai na fyddant o reidrwydd yn cynrychioli safbwyntiau a fynegir neu a welir mewn gohebiaeth, strategaethau neu gronfeydd eraill.

I'r graddau na ellir eithrio atebolrwydd o dan gyfreithiau perthnasol, nid oes unrhyw endid Schroders yn derbyn unrhyw atebolrwydd am unrhyw gamgymeriad neu hepgoriad yn y deunydd hwn neu am unrhyw golled neu ddifrod sy'n deillio o hynny (boed yn uniongyrchol, yn anuniongyrchol, o ganlyniad neu fel arall). Gall y cyflwyniad hwn gynnwys gwybodaeth sy'n "edrych ymlaen", fel rhagolygon neu ragfynegiadau. Sylwch nad yw unrhyw wybodaeth o'r fath yn rhoi sicrwydd o unrhyw berfformiad yn y dyfodol ac nid oes sicrwydd y bydd unrhyw ragolwg neu ragfynegiad yn cael ei wireddu. Gall ffactorau economaidd allanol neu ffactorau eraill effeithio ar ragolygon a rhagdybiaethau.

Darparwr y data sy'n berchen ar ddata trydydd parti ac ni ellir ei atgynhyrchu na'i echdynnu a'i ddefnyddio at unrhyw ddiben arall heb ganiatâd darparwr y data. Darperir data trydydd parti heb unrhyw warantiad o unrhyw fath. Ni fydd gan ddarparwr y data a chyhoeddwr y ddogfen unrhyw atebolrwydd mewn cysylltiad â'r data trydydd parti. Mae telerau ymwadiadau penodol y trydydd parti, os oes rhai, wedi'u nodi yn yr adran Gwybodaeth Bwysig yn www.schroders.com.

Mae'r holl hawliau eiddo deallusol i ddata GRESB B.V. yn perthyn i GRESB B.V. yn unig. Cedwir pob hawl. Nid oes gan GRESB B.V. unrhyw atebolrwydd i unrhyw berson (gan gynnwys person naturiol, corff corfforaethol neu gorff anghorfforedig) am unrhyw golledion, iawndal, costau, treuliau neu rwymedigaethau eraill a ddioddefir o ganlyniad i unrhyw ddefnydd neu ddibyniaeth ar unrhyw un o'r wybodaeth y gellir ei briodoli iddo.

Schroders fydd y rheolydd data mewn perthynas â'ch data personol. Am wybodaeth am sut y gallai Schroders brosesu eich data personol, edrychwch ar ein Polisi Preifatrwydd sydd ar gael ar www.schroders.com/en/privacy-policy neu gallwch wneud cais am yr wybodaeth os na allwch chi fynd ar y dudalen we.

Nid oes unrhyw reoleiddiwr wedi adolygu'r deunydd hwn. Nid yw pob strategaeth ar gael ym mhob awdurdodaeth.

Er eich diogelwch, gellir cofnodi neu fonitro gohebiaeth.

Cyhoeddwyd ym mis Medi 2025 gan Schroder Real Estate Investment Management Limited, 1 London Wall Place, London EC2Y 5AU. Rhif cofrestru 1188240 Lloegr. Wedi'i awdurdodi a'i reoleiddio gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol (FCA).