

Sustainable Real Estate Wood

Réservé aux investisseurs qualifiés

Sustainable Real Estate Investments SICAV (« SICAV »), SICAV de droit suisse, catégorie « fonds immobiliers »

Compartiment Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood (ci-après « SICAV-SREW »)

Prospectus d'émission

22 novembre 2024

Émission initiale du 16 janvier 2025

Période de souscription	du 25 novembre 2024 au 13 janvier 2025, 14h00
Prix de souscription	CHF 100.00 en plus commission d'émission
Libération	16 janvier 2025
Direction de fonds	CACEIS (Switzerland) SA
Banque dépositaire	CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse
Numéro de valeur / ISIN	129535377 / CH1295353770

Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. Avertissement important

1.1. Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs à la SICAV, SICAV de droit suisse faisant partie de la catégorie « fonds immobiliers » depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures de la SICAV. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

- des fluctuations des taux d'intérêt;
- des changements dans les conditions économiques;
- des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où la SICAV est active;
- une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers;
- des fluctuations dans les cours des matières premières;
- une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes; et
- des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable à la SICAV doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

1.2. Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions de la SICAV-SREW, il doit se fonder sur sa propre analyse, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux actions de la SICAV-SRWS et à se renseigner sur les risques inhérents.

2. Restrictions de distribution ou de vente

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des actions de la SICAV dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions de la SICAV ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des actions de la SICAV peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

La SICAV est limitée aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3-5 et l'art. 5 al. 1 LSFIn, qui ne sont pas des « US Persons » selon le Securities Act of 1933 ou la législation fiscale des Etats-Unis d'Amérique.

Par investisseur qualifié au sens de la loi, on entend notamment :

- intermédiaires financiers au sens de la Loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne du 8. November 1934 (LB), de la Loi sur l'infrastructure des marchés financiers du 15. Juni 2018 (LIMF) et du LPCC;
- entreprises d'assurance soumises au LSA;
- les clients étrangers soumis à une surveillance prudentielle;
- banques centrales;
- les institutions de droit public qui disposent d'une trésorerie professionnelle;
- les institutions de prévoyance ou les institutions servant à la prévoyance professionnelle qui disposent d'une trésorerie professionnelle;
- entreprises disposant d'une trésorerie professionnelle;
- grandes entreprises;
- des structures de placement privées avec une trésorerie professionnelle, créées pour des clients fortunés;
- les clients privés fortunés en cas d'opting-out;
- Les clients privés pour lesquels un intermédiaire financier au sens de l'art. 4 al 3 lettre du LIMF ou un intermédiaire financier étranger soumis à une surveillance prudentielle équivalente, qui fournit des services de gestion de fortune ou de conseil en placement au sens de l'art. 3 al c chiffres 3 et 4 du LIMF dans le cadre de relations à long terme de gestion de fortune ou de conseil en placement.

Les actions de la SICAV immobilière ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des US Persons telles que définies dans le Securities Act of 1933, respectivement dans le droit fiscal des Etats-Unis d'Amérique.

3. Offre de souscription

3.1. Actions émises

La SICAV émet à **1'000'000 actions de la SICAV-SREW au maximum**. L'émission initiale se fait selon le principe du « best effort », c'est-à-dire : les actions non souscrites n'ont pas été émises.

Le nombre d'actions nouvellement émises sera déterminé par la SICAV après la clôture de la période de souscription sur la base des demandes de souscription reçues. Par conséquent, le volume final de l'émission peut être inférieur à 1'000'000 d'actions.

La SICAV se réserve le droit de clôturer la période de souscription de manière anticipée. En cas de sursouscription, les attributions peuvent être réduites. En outre, le conseil d'administration de la SICAV se réserve le droit de retirer l'offre de souscription jusqu'au 14 janvier 2025. Les souscripteurs n'ont droit à aucun dédommagement en cas de retrait de l'offre de souscription.

3.2. Prix de souscription

Le prix de souscription est de CHF 100,00 net par nouvelle action de la SICAV-SREW.

S'y ajoute une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, du gestionnaire de fortune et du distributeur, du gérant de fonds et du distributeur. La commission d'émission sert à couvrir les frais d'émission et de placement des actions (y compris les commissions de distribution).

La commission d'émission de l'émission initiale dépend du volume de souscription :

Volume de souscription	Commission d'émission
≥ CHF 15 mio.	0.000 %
≥ CHF 10 mio. et < CHF 15 mio.	0.125 %
≥ CHF 5 mio. et < CHF 10 mio.	0.250 %
≥ CHF 1 mio. et < CHF 5 mio.	0.500 %
< CHF 1 mio.	0.750 %

3.3. Montant minimum d'investissement

Le montant minimum d'investissement par investisseur est de CHF 100'000.00.

3.4. Droit de souscription

Le compartiment SICAV-SREW sera lancé lors de la libération le 16 janvier 2025. Il n'y a donc pas de droits de souscription.

3.5. Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 16 janvier 2025.

3.6. Livraison des titres

Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

3.7. Droit au dividende

Les nouvelles actions donnent droit au dividende pour l'exercice raccourci 2024/25 (à partir du 16 janvier 2025).

4. Informations générales sur la SICAV

4.1. Sustainable Real Estate Investments SICAV

Sustainable Real Estate Investments SICAV est une SICAV à gestion externe en vertu du droit suisse ayant été approuvée par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (« FINMA »).

Les informations clés de la SICAV sont disponibles dans les statuts, le règlement de placement et dans le rapport annuel audité au 30 juin 2024.

4.2. Destination du résultat de l'émission

Le résultat de l'émission des actions sera investi dans des immeubles situés dans toute la Suisse, dans le cadre de l'objectif et de la politique de placement du compartiment (voir avenant au règlement de placement pour le compartiment SICAV-SREW).

4.3. Objectif et politique de placement

L'objectif de placement du compartiment SICAV-SREW consiste principalement à préserver le capital investi à long terme et à distribuer des revenus appropriés. En outre, des gains en capital sont possibles grâce au développement de nouveaux projets de construction.

Le compartiment SICAV-SREW assurera en principe une diversification géographique des investissements en privilégiant les terrains à bâtir dans les agglomérations offrant de bonnes conditions sociodémographiques et économiques. En outre, le compartiment assurera une diversification en ce qui concerne le type de terrain (immeubles d'habitation, commerce, usage mixte). Au moins 50% des revenus locatifs du compartiment doivent provenir de logement (y compris les places de parking correspondantes).

Le compartiment SICAV-SREW vise à constituer un portefeuille durable en termes de sites et de bâtiments. L'accent est mis sur une gestion prudente des ressources non renouvelables, sur la protection du climat ainsi que sur la mise à disposition de logements adaptés aux besoins et abordables. L'accent est mis, avec au moins 51% du compartiment, sur les terrains construits et les constructions commencées en bois (y compris les constructions hybrides en bois). Il s'agit ainsi de réduire l'énergie grise et les émissions de gaz à effet de serre et d'augmenter l'attractivité des terrains pour les locataires et sur le marché immobilier. Le compartiment investit également dans des terrains à bâtir et des terrains non bâtis sans permis de construire définitif dans le but d'y ériger de nouvelles constructions en bois (stratégie de développement).

La mise en œuvre de la politique d'investissement durable s'effectue au moyen de l'intégration ESG (intégration des aspects de durabilité dans les décisions d'investissement et dans la gestion des terrains), des placements thématiques (investissements principalement dans des terrains construits en bois afin de réduire l'énergie grise et les émissions grises de gaz à effet de serre) et des critères d'exclusion relatifs aux locataires.

4.4. Données historiques

Le compartiment SICAV-SREW sera lancé lors de la libération le 16 janvier 2025. Il n'existe donc pas de données historiques sur l'évolution de la fortune du fonds, de la valeur nette d'inventaire par action, des distributions, etc.

4.5. Autres

Le conseil d'administration de Sustainable Real Estate Investments SICAV a décidé de confier la gestion de fortune de la SICAV-SREW à Sustainable Real Estate AG. Sustainable Real Estate AG dispose d'une autorisation de la FINMA en tant que gestionnaire de fortune collective et remplit d'ores et déjà les exigences de l'AMAS en matière de transparence et de publication pour les fortunes collectives se référant à la durabilité.

5. Autres documents et documents annexes

Les statuts, le règlement de placement et le rapport annuel audité en date du 30 juin 2024 peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds ou sur www.swissfunddata.ch.

6. Contacts

6.1. Sustainable Real Estate Investments SICAV

Adresse postale	Sustainable Real Estate Investments SICAV c/o Sustainable Real Estate AG Stockerstrasse 60 8002 Zurich
Téléphone	058 255 78 79
E-Mail	andre.wiederkehr@sustainable-real-estate.ch
Internet	www.swissfunddata.ch

6.2. Banque dépositaire

Adresse postale	CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse Route de Signy 35 1260 Nyon
Téléphone	058 261 94 16 / 058 261 94 43
Fax	058 261 94 70
E-Mail	opsch-ta@caceis.com
Internet	www.caceis.com

6.3. Direction de Fonds

Adresse postale	CACEIS (Switzerland) SA Route de Signy 35 1260 Nyon
Téléphone	058 261 94 21
Fax	058 261 94 90
E-Mail	immo@caceis.com / LEGAL_CH@caceis.com
Internet	www.caceis.ch

6.4. Distribution

Adresse postale	Sustainable Real Estate AG Stockerstrasse 60 8002 Zürich
Téléphone	058 255 78 81
Email	marc.blaser@sustainable-real-estate.ch
Internet	www.sustainable-real-estate.ch

Responsabilité quant au contenu du prospectus

La SICAV assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière de la SICAV n'est intervenu.

Seule la version allemande de ce prospectus fait foi.

Zürich, le 22 novembre 2024