

Sustainable Real Estate Wood

Factsheet zur Erstemission vom
25. November 2024 – 13. Januar 2025

Anlageziel

Der Sustainable Real Estate Wood strebt langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung angemessener Erträge an.

Das Teilvermögen strebt ein bezüglich Standorten und Gebäuden nachhaltiges Portfolio an. Dabei liegt der Fokus auf dem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen, dem Klimaschutz sowie der Bereitstellung von bedürfnisgerechtem und erschwinglichem Wohnraum. Der Schwerpunkt liegt mit mindestens 51% des Teilvermögens bei bebauten Grundstücken und angefangenen Bauten in Holzbauweise (einschl. Holzhybridbauweise). Damit sollen graue Energie und Treibhausgasemissionen reduziert und die Attraktivität der Grundstücke für Mieter und auf dem Immobilienmarkt erhöht werden. Das Teilvermögen investiert auch in Bauland und unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung mit dem Ziel, dort Neubauten in Holzbauweise zu errichten (Development-Strategie).

Anlagestrategie

Das Teilvermögen wird grundsätzlich eine geographische Diversifikation der Investitionen mit Schwerpunkt auf neu zu erstellenden Grundstücken in den Agglomerationen, die gute soziodemographische und wirtschaftliche Bedingungen bieten, gewährleisten. Ausserdem wird das Teilvermögen eine Diversifikation bezüglich der Art der Grundstücke (Wohnen, Gewerbe, gemischte Nutzung) gewährleisten. Mindestens 51% der Mietzinseinnahmen des Teilvermögens müssen aus Wohnungen (einschl. der zugehörigen Parkplätze) resultieren.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels ESG Integration (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung), Thematische Anlagen (Investitionen überwiegend in Grundstücke in Holzbauweise zur Reduktion der grauen Energie und der grauen Treibhausgasemissionen) und Ausschlusskriterien in Bezug auf kommerzielle Mieter. Neubauten sollen in erster Linie mit dem Baustoff Holz und/oder im MINERGIE-P-Standard erstellt werden.

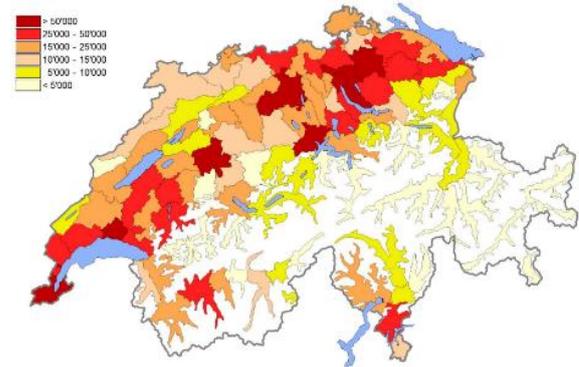
Investmentidee - Zusammenfassung

- Erster Schweizer Immobilienfonds mit Fokus auf Neubauten aus Holz und/oder MINERGIE-P Gebäude
- Immobilienfonds nach KAG für qualifizierte Anleger
- Schwerpunkt Wohnimmobilien (ca. 2/3)
 - mindestens 51% in Holzbauweise
 - zukunftsfähige Bauweise
 - Reduktion der grauen CO₂-Emissionen

- Ausschluss von fossilen Heizungssystemen
- Stabile laufende Erträge nach Fertigstellung
 - Ziel: ca. 2.5% Ausschüttung aus Mieterträgen
- Zugang zu einem der grössten Schweizer Holzbau-Unternehmen gesichert
- Direkter Immobilienbesitz (Steuervorteile für natürliche Personen in der Schweiz)
- Partizipierung am Entwicklungsgewinn durch frühzeitigen Einstieg mit überschaubaren Risiken bei Neubauten (Bauland mit / ohne Baubewilligung) möglich
- Ausnahmebewilligung der FINMA (Übergangszeit 5 Jahre):
 - bis 50% in Bauland und in im Bau befindliche Gebäude
 - bis 15% Bauland ohne Baubewilligung
 - Abweichung gegenüber gesetzlichen Auflagen wie zum Beispiel: Diversifikation von 10 Grundstücken nach 2 Jahren muss nicht erreicht werden
- Ausschüttungen während der Aufbauphase möglich: Bauzinsen, Verzinsung auf Bankkonti
- Ausserbörslicher Handel durch Lienhardt & Partner Privatbank Zürich sichergestellt
- Börsengang frühestens 5 Jahre nach Lancierung möglich – dadurch Öffnung des Immobilienfonds für nicht qualifizierte Investoren

Makrosituation

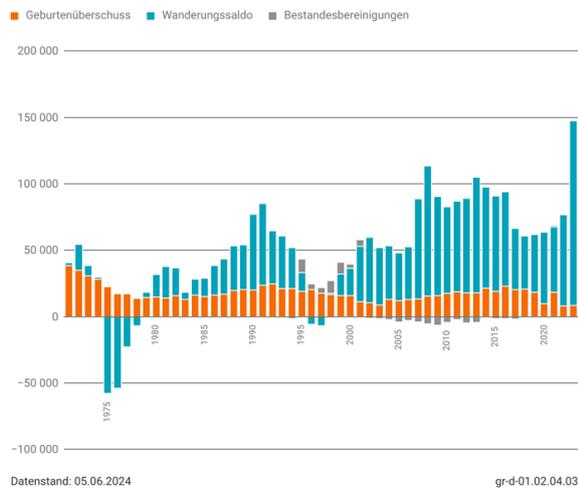
Entwicklung der Bevölkerung 2010 bis 2040



Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung

- Die Bevölkerung der Schweiz wächst weiterhin stark
- Mit dem Bevölkerungswachstum ergibt sich ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum, besonders in Zentren und Agglomerationen
- Die Anzahl Baugesuche für Mietwohnungen ist jedoch seit 2017 auf unter 50'000 Einheiten pro Jahr zurückgegangen
- Ökologisch gebaute Gebäude und insbesondere Neubauten werden stark nachgefragt und erfüllen zukünftige Anforderungen von Gesetzgeber und Gesellschaft

Komponenten der demografischen Entwicklung



Quelle: BFS – BEVNAT, ESPOP, STATPOP

- Fazit: Ein genereller Rückgang des Leerstands in der gesamten Schweiz ist seit Jahren im Gange und gleichzeitig werden neu gebaute Wohnungen stark nachgefragt

Nachhaltigkeit

- Anforderungen an Energieeffizienz werden durch den Gesetzgeber weiter verschärft
- Komfortwünsche der Mieter an behaglichem Wohnen werden steigen
- Neubauten aus Holz und/oder nach strengen Kriterien wie MINERGIE-P erfüllen zukünftige Anforderungen betreffend CO₂-Reduktion bzw. CO₂-Neutralität besser

Ökologische und funktionale Vorteile bei Bauen mit Holz

- Holz ist ein natürlicher Rohstoff, der stetig nachwächst. In der Schweiz wächst erheblich mehr Holz, als genutzt wird
- Bei einem heutigen Neubau ist die graue Energie mit 40 bis 50 kWh/m² etwa so hoch wie die Betriebsenergie (gerechnet über eine Betriebsdauer von 60 Jahren)
- Bei Neubauten, Sanierungen und Ersatzneubauten sollte daher ein starker Fokus auf die Reduktion von grauer Energie und grauen CO₂-Emissionen gelegt werden
- Mit Holz-Hybrid-Bauweise lassen sich bei der Errichtung im Vergleich zu Massivbauweise 10 bis 20% der grauen CO₂-Emissionen einsparen
- Gebäude in Holzbauweise sind CO₂-Speicher. Eine Tonne Holz speichert rund 1.9 Tonnen CO₂
- Hinzu kommen Vorteile beim Rückbau (z.B. durch energetische Verwertung)
- Holz verfügt über hervorragende Wärmedämmeigenschaften

Soziale und ökonomische Vorteile bei Bauen mit Holz

- Holz ist ein lokaler Rohstoff, der eine lokale Wertschöpfung generiert
- Holzbaumontage findet geräuscharm statt

- Kurze Bauzeit dank Vorfertigung, dadurch frühere Fertigstellung und Vermietung

Preferred Partner: Strüby Holding AG

- Gegründet 1949. Im Besitz der Familie Strüby in zweiter Generation
- Als Gesamtleistungsanbieterin mit einem langjährigen Track Record und rund 400 Mitarbeitenden an 12 Standorten vereinen die Strüby Unternehmung(en) Entwicklung, Planung und Holzbau unter einem Dach
- Pro Jahr werden über 30'000 m³ Schweizer Holz verarbeitet. Dieser Bedarf wächst in nur 36 Stunden in der Schweiz nach
- Eigenes Produktionszentrum in Root LU
- Strüby arbeitet seit Jahrzehnten mit denselben Sägereien zusammen. Das Holz stammt ausschliesslich aus der Innerschweiz. Dadurch ist man nicht von internationalen Lieferkettenproblemen und schwankenden Holzpreisen auf dem Weltmarkt betroffen



Quelle: Strüby Holding AG

- Das Produktionszentrum von Strüby befindet sich in Root LU und somit in der Nähe der Sägereien



Quelle: Strüby Holding AG

Track Record: Strüby Holding AG

- 1949 Gründung der Zimmerei Strüby
- 1994 Errichtung der ersten «Landi» in Ebikon LU
- 1998 Gründung der Strüby Konzept AG: Expansion der Wertschöpfungskette mit Projektentwicklung, Architektur und Planung
- 2005 Gründung der Strüby Immo AG: Erweiterung der Dienstleistungen mit Akquisition von geeigneten Grundstücken, Projektanalysen, Verkauf oder Erstvermietung, Beratung bei Finanzierungs- und Steuerfragen und Wirtschaftlichkeitsprüfung für institutionelle Anleger

- 2011 Inbetriebnahme des Produktionszentrums in Root LU
- 2017 Erstellung der ersten Minergie-A-ECO Mehrfamilienhäuser
- 2018 Inbetriebnahme der neuen Logistikhalle in Seewen SZ mit eigenem Schalllabor
- 2020 Erhalt des schweizweit 1000. Minergie-A-Zertifikates
- 2021 Gründung der STR Gesamtleistung GmbH in Deutschland
- 2024 Erweiterung und Modernisierung des Produktionszentrums in Root LU

Referenzobjekte Wohnen



Fischermättli, Burgdorf BE



Bergausch, Emetten NW



Im Stutz, St. Niklaus LU

Referenzobjekte Gewerbebauten



LANDI Furt- und Limmattal, Geschäftshaus, Würenlos AG



Pilatus Flugzeugwerke AG, Kompetenzzentrum, Buochs NW



LAVEBA Genossenschaft, Geschäftshaus, Appenzel AI

Stammdaten

Fondsname	Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood	Ausgabeaufschlag bei Erstemission abhängig vom Zeichnungsvolumen:	
Valor / ISIN	129535377 / CH1295353770	≥ CHF 15 Mio.	0.000%
Zeichnungsfrist Erstemission	25. November 2024	≥ CHF 10 Mio. und < CHF 15 Mio.	0.125%
	bis 13. Januar 2025	≥ CHF 5 Mio. und < CHF 10 Mio.	0.250%
Valuta	per 16. Januar 2025	≥ CHF 1 Mio. und < CHF 5 Mio.	0.500%
Zeichnungsvolumen	max. CHF 100 Mio.	< CHF 1 Mio.	0.750%
Währung	CHF		
Geschäftsjahr	1. Juli bis 30. Juni		
Ertragsverwendung	ausschüttend		
Vermögensverwalter	Sustainable Real Estate AG		
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA		
Vertriebsträger	Sustainable Real Estate AG		
Prüfgesellschaft	KPMG SA		
Depotbank	CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz	Kontakt	
Aufsichtsbehörde	FINMA	Sustainable Real Estate AG	
Verwaltungskommission	0.450 % p.a. auf das Gesamtfondsvermögen	Stockerstrasse 60	
TER _{REF} (GAV) / TER _{REF} (MV)	noch nicht verfügbar	8002 Zürich	
Mindestzeichnung	CHF 100'000.00	Marc Blaser	
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%	Telefon: +41 58 255 78 81	
		E-Mail: marc.blaser@sustainable-real-estate.ch	
		Homepage: www.sustainable-real-estate.ch	

Wichtige Hinweise

Die vorliegende Dokumentation ist keine Offerte zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien, sondern dient lediglich zu Informationszwecken. Zeichnungen von Aktien des Anlagefonds sollten nur auf der Grundlage des Anlagereglements, der Statuten, des aktuellen Jahresberichts sowie allfälliger unterjähriger Berichte erfolgen. Ein Investment in diesen Fonds birgt Risiken, die im Anlagereglement erläutert sind. Dieses Dokument richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Alle oben genannten Unterlagen, der aktuelle Nettoinventarwert sowie weitere Informationen können kostenlos bei folgenden Stellen bezogen werden: Sustainable Real Estate AG, Zürich, als Vertriebspartner, CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz, als Depotbank, und CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, als Fondsleitung. Obwohl die Sustainable Real Estate AG («SRE») der Meinung ist, dass die hierin enthaltenen Angaben auf verlässlichen Quellen beruhen, kann die SRE keinerlei Gewährleistung für die Qualität, Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen übernehmen. Ausser soweit im Rahmen der anwendbaren Urheberrechtsgesetze vorgesehen, darf die hier wiedergegebene Information ohne die ausdrückliche Zustimmung der SRE weder in Teilen noch in ihrer Gesamtheit wiederverwendet, angepasst, einer Drittpartei zur Verfügung gestellt, verlinkt, öffentlich aufgeführt, weiterverbreitet oder in anderer Art und Weise übermittelt werden. Die SRE lehnt, soweit gemäss dem geltenden Recht möglich, jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden oder Verluste ab, die sich aus den hier zur Verfügung gestellten Informationen oder deren Fehlen ergeben. Haftungsansprüche, die infolge unterlassener oder unvollständiger Übermittlung dieser Informationen oder allfälliger Probleme mit diesen Informationen wegen Fahrlässigkeit, Vertragsbruch oder Gesetzesverstössen gegen uns geltend gemacht werden könnten, beschränken sich nach unserem Ermessen und soweit gesetzlich zulässig auf die erneute Bereitstellung dieser Informationen beziehungsweise eines Teils davon beziehungsweise auf die Zahlung eines dem Aufwand für die Beschaffung dieser Informationen oder eines Teils davon entsprechenden Geldbetrages. Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in Ländern zur Verfügung gestellt oder Personen in solchen Ländern zugänglich gemacht werden, wo dies aufgrund der geltenden Gesetze verboten ist. Personen, denen dieses Dokument zur Verfügung gestellt wird, sind verpflichtet, sich über solche Einschränkungen kundig zu machen und die lokalen Gesetze zu befolgen. Insbesondere darf dieses Dokument weder US-Personen zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt noch in den USA verbreitet werden.

Sustainable Real Estate Investments SICAV
c/o Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60
8002 Zürich