

# Sustainable Real Estate Wood

Factsheet de l'émission initiale du  
25 novembre 2024 - 13 janvier 2025

## Objectif d'investissement

Le Sustainable Real Estate Wood vise la préservation à long terme du capital investi et la distribution de revenus appropriés.

Le compartiment vise 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).

## Stratégie d'investissement

Le compartiment 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 terrains (habitation, commerce, usage mixte). Au moins 51 % des revenus locatifs du compartiment doivent provenir de logements (y compris les places de parking correspondantes).

La politique de placement durable est mise en œuvre au moyen de l'intégration ESG (intégration des aspects de durabilité dans les décisions de placement et dans la gestion), 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 de critères d'exclusion concernant les locataires commerciaux. Les nouveaux bâtiments doivent être construits en priorité avec le bois comme matériau de construction et/ou selon la norme Minergie-P. Les bâtiments existants doivent être construits avec du bois.

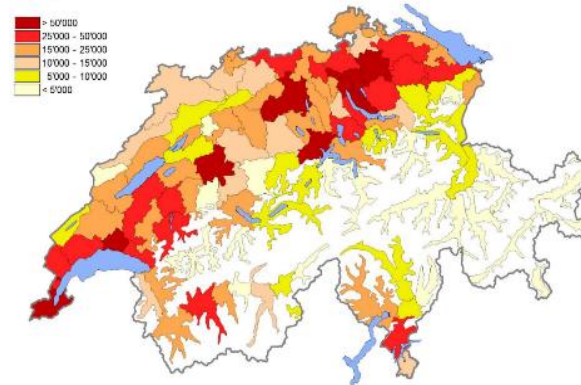
## Idée d'investissement - Résumé

- Premier fonds immobilier suisse axé sur les nouvelles constructions en bois et / ou les bâtiments MINERGIE-P
- Fonds immobilier selon la LPCC pour investisseurs qualifiés
- Accent sur l'immobilier résidentiel (env. 2/3)
  - au moins 51 % en construction bois
  - mode de construction porteur d'avenir
  - réduction des émissions grises de CO<sub>2</sub>

- Exclusion des systèmes de chauffage à énergie fossile
- Revenus courants stables après l'achèvement
  - Objectif : env. 2,5 % de distribution des revenus locatifs
- Accès assuré à l'une des plus grandes entreprises suisses de construction en bois
- Propriété immobilière directe (avantages fiscaux pour les personnes physiques en Suisse)
- Participation au bénéfice de développement possible grâce à une entrée précoce avec des risques gérables pour les nouvelles constructions (terrain à bâtir avec / sans permis de construire)
- Autorisation exceptionnelle de la FINMA (période transitoire de 5 ans) :
  - jusqu'à 50 % dans des terrains à bâtir et dans des immeubles en construction
  - jusqu'à 15 % de terrain à bâtir sans permis de construire
  - Dérogation aux obligations légales telles que par exemple : diversification de 10 terrains ne doit pas être atteint après 2 ans
- Distribution possible pendant la phase de construction :
- Intérêts de construction, rémunération des comptes bancaires
- Négociation hors bourse assurée par Lienhardt & Partner Privatbank Zurich
- Introduction en bourse possible au plus tôt 5 ans après le lancement - ce qui ouvre le fonds immobilier à des investisseurs non qualifiés

## Situation macro

### Évolution de la population de 2010 à 2040

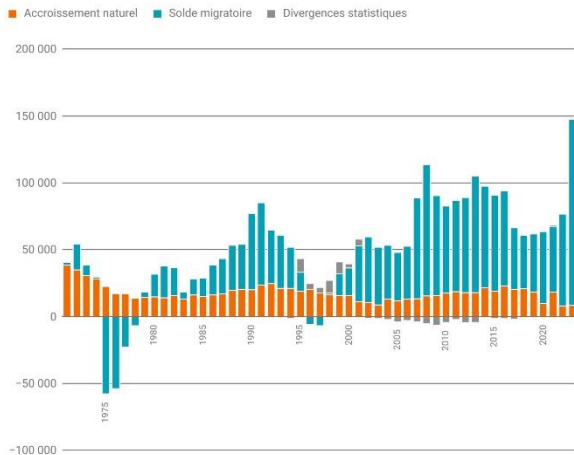


Source: Office fédéral du développement territorial

- La population suisse continue de croître fortement
- Avec la croissance démographique, il en résulte un excédent de demande de logements, en particulier dans les centres et les agglomérations
- Le nombre de demandes de permis de construire pour

- des logements locatifs a toutefois diminué depuis 2017 pour passer sous la barre des 50 000 unités par an
- Les bâtiments construits de manière écologique, et en particulier les nouvelles constructions, font l'objet d'une forte demande et répondent aux exigences futures du législateur et de la société

Composantes de l'évolution démographique



État des données: 05.06.2024

Source: OFS – BEVNAT, ESPOP, STATPOP

gr-f-01.02.04.03

- Conclusion : une baisse générale du nombre de logements vacants dans toute la Suisse est déjà un fait et, parallèlement, les logements nouvellement construits devraient faire l'objet d'une forte demande

## Durabilité

- Les exigences en matière d'efficacité énergétique seront encore renforcées par le législateur
- Les souhaits de confort des locataires en matière d'habitat confortable vont augmenter
- Les nouvelles constructions en bois et / ou répondant à des critères stricts tels que MINERGIE-P répondront mieux aux exigences futures en matière de réduction ou de neutralité du CO<sub>2</sub>

## Avantages écologiques et fonctionnels de la construction en bois

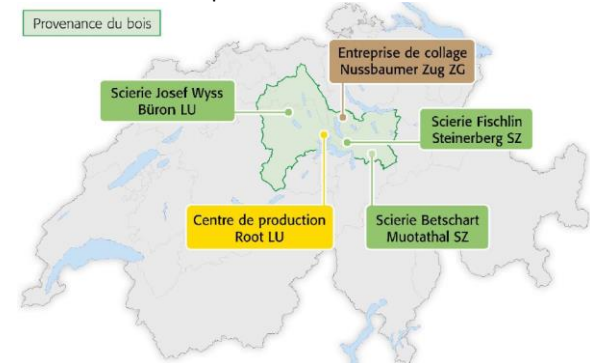
- Le bois est une matière première naturelle qui ne cesse de croître. En Suisse, il pousse beaucoup plus de bois qu'il n'en est utilisé
- Dans une nouvelle construction actuelle, l'énergie grise (40 à 50 kWh/m<sup>2</sup>) est à peu près aussi élevée que l'énergie d'exploitation (calculée sur une durée d'exploitation de 60 ans)
- Pour les nouvelles constructions, les rénovations et les constructions de remplacement, il convient donc de mettre l'accent sur la réduction de l'énergie grise et des émissions de CO<sub>2</sub> grises
- La construction hybride en bois permet d'économiser 10 à 20 % des émissions de CO<sub>2</sub> grises lors de la construction par rapport à la construction massive
- Les bâtiments en bois sont des réservoirs de CO<sub>2</sub> durables. Une tonne de bois stocke environ 1,9 tonne de CO<sub>2</sub>
- A cela s'ajoutent des avantages lors de la déconstruction (par ex. par la valorisation énergétique)
- Le bois possède d'excellentes propriétés d'isolation thermique

## Avantages sociaux et économiques de la construction en bois

- C'est une matière première locale qui génère une valeur ajoutée locale
- Le montage des constructions en bois se fait sans bruit
- Temps de construction court grâce à la préfabrication, d'où un achèvement et une location plus rapides

## Preferred Partner: Strüby Holding AG

- Fondée en 1949, elle appartient à la deuxième génération de la famille Strüby
- En tant que fournisseur de prestations globales avec un track record de longue date et environ 400 collaborateurs sur 12 sites, la ou les entreprises Strüby réunissent sous un même toit le développement, la planification et la construction en bois
- Chaque année, plus de 30'000 m<sup>3</sup> de bois suisse sont transformés. Ce besoin repousse en Suisse en seulement 36 heures
- Propre centre de production à Root LU
- Strüby travaille depuis des décennies avec les mêmes scieries. Le bois provient exclusivement de Suisse centrale. Ainsi, on n'est pas concerné par les problèmes de chaînes d'approvisionnement internationales et les fluctuations des prix du bois sur le marché mondial



Source: Strüby Holding AG

- Le centre de production de Strüby se trouve à Root LU et donc à proximité des scieries



Source: Strüby Holding AG

Track Record: Strüby Holding AG

- 1949 Fondation de la charpenterie Strüby
- 1994 Construction du premier « Landi » à Ebikon LU
- 1998 Fondation de Strüby Konzept AG : expansion de la chaîne de création de valeur avec le développement de projets, l'architecture et la planification
- 2005 Création de Strüby Immo AG : extension des services avec l'acquisition de terrains appropriés, l'analyse de projets, la vente ou la première location, le conseil en matière de financement et de fiscalité et l'examen de la rentabilité pour les investisseurs institutionnels

- 2011 Mise en service du centre de production à Root LU
- 2017 Construction des premiers immeubles collectifs Minergie-A-ECO
- 2018 Mise en service du nouveau hall logistique à Seewen SZ avec son propre laboratoire acoustique
- 2020 Obtention du 1000e certificat Minergie-A dans toute la Suisse
- 2021 Création de STR Gesamtleistung GmbH en Allemagne
- 2024 Agrandissement et modernisation du centre de production à Root LU

## Objet de référence Logement (Fischermättli, Burgdorf BE)



(Fischermättli, Burgdorf BE)

## Objet de référence Bâtiments commerciaux



(LANDI Furt- und Limmattal, immeuble commercial, Würenlos AG)



(Bergrausch, Emetten NW)



(Pilatus Flugzeugwerke AG, centre de competence, Buochs NW)



(Im Stutz, St. Niklaus LU)



(LAVEBA coopérative, immeuble commercial, Appenzell AI)

## Données de base

Nom du fonds	Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood	Frais d'émission lors de la première émission dépendant du volume de souscription :	
Valor / ISIN	129535377 / CH1295353770	≥ CHF 15 mio.	0.000 %
Émission initiale, période de souscription	25 novembre 2024 au 13 janvier 2025	≥ CHF 10 mio. et < CHF 15 mio.	0.125 %
Date de valeur	au 16 janvier 2025	≥ CHF 5 mio. et < CHF 10 mio.	0.250 %
Volume de souscription	max. CHF 100 mio.	≥ CHF 1 mio. et < CHF 5 mio.	0.500 %
Monnaie	CHF	< CHF 1 mio.	0.750 %
Exercice	1 <sup>er</sup> juillet au 30 juin		
Affectation des revenus	distribution		
Gestionnaire de fortune	Sustainable Real Estate AG		
Direction du fonds	CACEIS (Switzerland) SA		
Distributeur	Sustainable Real Estate AG		
Société d'audit	KPMG SA		
Banque dépositaire	CACEIS Bank, Montrouge, Succursale de Nyon/Suisse		
Autorité de surveillance	FINMA		
Commission de gestion	0.450 % p.a. sur la fortune du fonds		
TER <sub>REF</sub> (GAV) / TER <sub>REF</sub> (MV)	n.a. / n.a.		
Taux de financement externe	max. 33.33 %		

## Contact

Sustainable Real Estate AG  
Stockerstrasse 60  
8002 Zurich

Marc Blaser  
Téléphone : +41 58 255 78 81  
E-Mail : [marc.blaser@sustainable-real-estate.ch](mailto:marc.blaser@sustainable-real-estate.ch)  
Site internet : [www.sustainable-real-estate.ch](http://www.sustainable-real-estate.ch)

## Remarques importantes

Le présent document ne constitue pas une offre, une incitation ou une recommandation d'achat ou de vente de actions du fonds ou de tout autre instrument d'investissement en vue d'effectuer toute transaction ou de conclure tout acte juridique de quelque nature que ce soit, mais sert uniquement à des fins d'information. Les souscriptions aux actions de ce fonds de placement ne devraient être effectuées que sur la base du règlement d'investissement, des statuts corporatifs, du dernier rapport annuel ainsi que d'éventuels rapports intermédiaires. Ce document est adressé uniquement aux investisseurs qualifiés selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Ces documents, la VNI actuelle ainsi que d'autres informations peuvent être obtenus gratuitement auprès de Sustainable Real Estate AG, Zurich, comme partenaire de distribution, CACEIS Banque, Montrouge, succursale Nyon/Suisse, comme banque dépositaire, et CACEIS (Switzerland) SA, Nyon, comme société de direction du fonds. Bien que Sustainable Real Estate AG («SRE») soit d'avis que les informations figurant dans le présent document s'appuient sur des sources fiables, SRE décline toute responsabilité quant à la qualité, l'exactitude, l'actualité et l'exhaustivité desdites informations. Sauf autorisation émanant des lois de droits d'auteur, aucune de ces informations ne pourra être reproduite, adaptée, téléchargée pour une tierce partie, reliée, mise en exergue, publiée, distribuée ou transmise sous quelque forme que ce soit par quelque processus que ce soit sans le consentement écrit spécifique de SRE. Dans toute la mesure permise par la législation applicable, SRE décline toute responsabilité résultant de toute perte ou de tout dommage que vous encourez occasionné(e) par l'utilisation ou l'accès aux présentes informations, ou de son incapacité à fournir les présentes informations. Notre responsabilité pour négligence, violation contractuelle ou contravention à la loi résultant de notre incapacité à fournir les présentes informations dans leur intégralité ou en partie, ou pour tout problème posé par ces informations, qui ne peut être licitement exclu, se limite à la retransmission des présentes informations en intégralité ou en partie ou au paiement pour assurer cette retransmission, à notre gré et dans la mesure autorisée par la loi en vigueur. Aucun exemplaire du présent document ni aucune copie de celui-ci ne peuvent être distribués dans toute juridiction où sa distribution est limitée par la loi. Les personnes recevant le présent document doivent être conscientes de ces restrictions et les accepter. Ce document en particulier ne doit être ni distribué ni remis à des personnes américaines ni être distribué aux Etats-Unis. Toutes les entreprises décrites dans ce document peuvent, mais ne doivent pas, faire l'objet d'une position dans nos portefeuilles. Tous les pronostics, toutes les prévisions, estimations et autres hypothèses de ce document se basent sur une série d'estimations et d'hypothèses. Aucune garantie ne saurait être donnée quant au fait que ces estimations et hypothèses s'avèrent exactes si bien que les résultats effectifs peuvent fortement différer de ceux pronostiqués.

Sustainable Real Estate Investments SICAV  
c/o Sustainable Real Estate AG  
Stockerstrasse 8002  
8002 Zurich