

Sustainable Real Estate Wood

En novembre 2024

Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60
8002 Zürich | Schweiz

Sommaire

- Idée d'investissement
 - Situation macro
 - Durabilité
 - Conclusion
- Ordonnances et lois
 - Développements en Suisse et à l'étranger
- Construire avec du bois
 - Énergie grise
 - Émissions de CO₂ en cas de construction conventionnelle avec du béton
- Partenaire privilégié
 - Strüby AG
 - Origine du bois
 - Historique

Sommaire

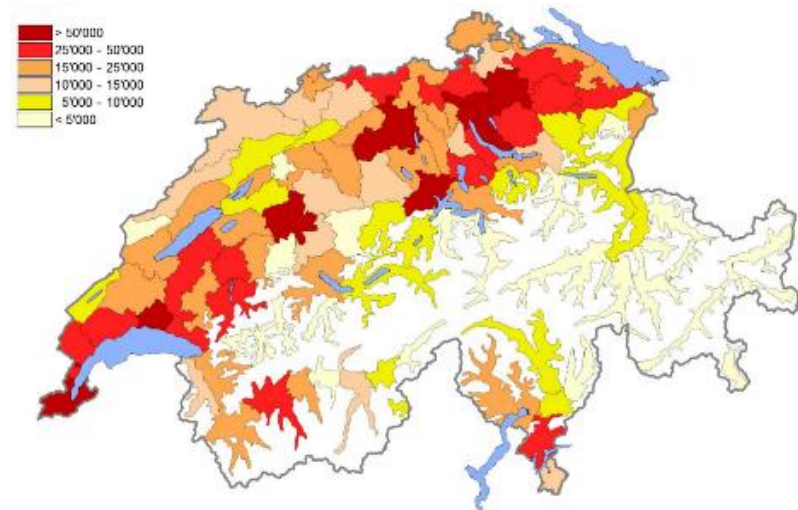
- Stratégie de placement
 - Développement durable
 - Sites
 - Terrains
 - Bâtiments
 - Construction de portefeuille
- Équipe / Organisation
 - Sustainable Real Estate AG : Profil
 - Historique de l'entreprise Sustainable Real Estate AG
 - Historique du fonds Sustainable Real Estate Switzerland
- Construction de fonds
 - Structure et gouvernance
 - Données du produit
 - Structure des coûts
 - Première émission
- Contact

Idée d'investissement

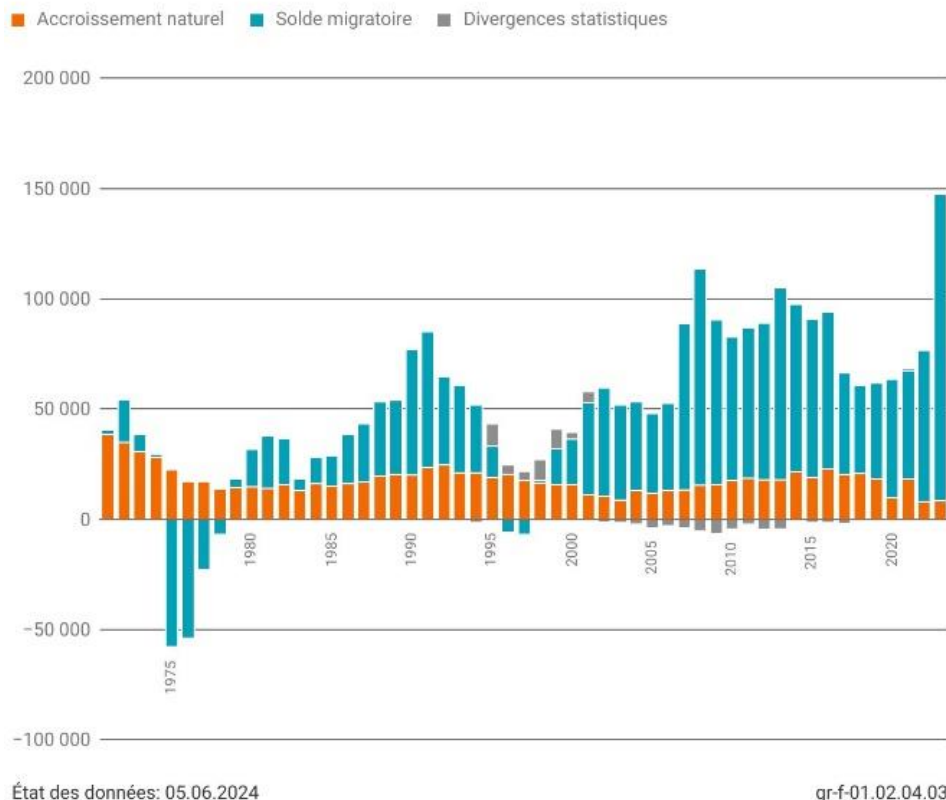
La Suisse a besoin de davantage de logements abordables. Les nouveaux bâtiments sont nécessaires et devraient être construits selon les dernières connaissances en matière d'écologie.

- Avec la poursuite de la forte croissance démographique, il en résulte un excédent de la demande de logements, en particulier dans les centres et les agglomérations.
- Les bâtiments éco-construits, et en particulier les nouvelles constructions, font l'objet d'une forte demande et répondent mieux aux exigences futures du législateur et de la société.

Évolution de la population de 2010 à 2040



Composantes de l'évolution démographique



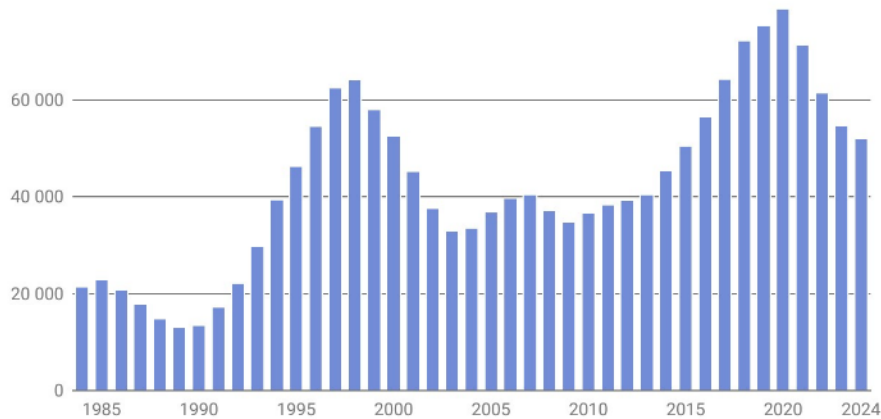
- La population de la Suisse augmente d'environ 75'000 personnes par an (sans compter les réfugiés). Cela nécessite une production importante de nouveaux logements.
- Or, le nombre de demandes de permis de construire pour des logements locatifs est en baisse constante depuis 2017.
- Au 2e trimestre 2024, 34'150 demandes de construction de logements locatifs ont été déposées.

Conclusion : il se caractérise par un recul du nombre de logements vacants dans toute la Suisse.

Idée d'investissement - situation macro

Il faut plus de logements

Évolution des logements vacants et du taux de logements vacants, de 1984 à 2024



État des données: 10.09.2024

Source: OFS – Dénombrement des logements vacants

gr-f-09.03.04.01

© OFS 2024

- Au 1er juin 2024, on comptait en Suisse 51'974 logements vacants, y compris les maisons individuelles et les propriétés par étage, soit 1,08% du parc total de logements.
- Au total, le nombre de logements vacants a diminué de 2'791 par rapport à l'année précédente, ce qui correspond à une baisse de 5,1%.
- Il s'agit de la quatrième baisse consécutive du nombre de logements vacants, due à la diminution de l'offre de logements locatifs.

Recul dans toutes les grandes régions

- Dans six des sept grandes régions de Suisse, le nombre de logements vacants proposés à la date de référence du 1er juin 2024 était inférieur à celui de l'année précédente.
- La plus forte baisse du taux de vacance a été observée dans la grande région du Nord-Ouest de la Suisse (de 1,22% à 1,06%). Seule la grande région de Zurich a vu son taux de vacance augmenter (de 0,53% à 0,56%).
- Le canton du Jura (2,98%) a affiché le taux de vacance le plus élevé de Suisse.

Idée d'investissement - situation macro

Logements vacants au 1er juin...	2021	2022	2023	2024
Logements vacants de ... pièces d'habitation				
1	6'666	5'825	4'930	4'387
2	12'717	11'334	9'598	8'847
3	24'029	20'716	17'492	16'108
4	18'919	15'743	14'205	13'705
5	5'731	5'029	5'177	5'294
6+	3'303	2'849	3'363	3'633
Total	71'365	61'496	54'765	51'974
dont				
Maisons individuelles	5'940	5'329	6'124	6'822
Nouveaux ¹⁾	7'066	4'863	4'131	4'210
à louer	60'775	52'556	44'213	40'423
à vendre	10'590	8'940	10'552	11'551
Taux de logements vacants ²⁾	1,54	1,31	1,15	1,08

1) Dans des bâtiments de construction récente (jusqu'à 2 ans).

2) Depuis l'année 2010, le taux de logements vacants est calculé sur la base du parc de logements défini dans la statistique des bâtiments et des logements (StatBL).

- La baisse du nombre de logements vacants dans les nouvelles constructions est particulièrement frappante.
- En 2024, le nombre de logements vacants dans les nouvelles constructions a diminué de 2'856 unités, soit 40.4%, par rapport à 2021.
- Sur la même période, la part de tous les logements locatifs a diminué de 19'391 unités, soit 27,2%.

L'approche de développement durable, sans compromis, conduit à des critères économiques, sociaux et écologiques exigeants qui garantissent des revenus stables à long terme.

1. Les exigences sur le plan de l'efficacité énergétique continuent d'être renforcées par le législateur.
2. Les souhaits de confort des locataires augmentent.
3. Les nouvelles constructions en bois et/ou répondant à des critères stricts comme MINERGIE-P répondent mieux aux exigences futures en matière de protection du climat.

Idée d'investissement - Résumé (1/2)

- 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. 3/4)
 - Au moins 51% en construction bois
 - Réduction des émissions de CO₂
 - mode de construction porteur d'avenir
- Revenus courants stables après l'achèvement
 - Objectif : 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)

Idée d'investissement - Résumé (2/2)

- Autorisation exceptionnelle de la FINMA (période transitoire de 5 ans)
 - jusqu'à 50% de terrains à bâtir et de bâtiments en construction, dont 15% au maximum de terrains à bâtir sans permis de construire.
- Possibilité de participer aux bénéfices du développement en s'y prenant à l'avance avec des risques maîtrisables pour les nouvelles constructions (terrains à bâtir avec / sans permis de construire).
- Distributions possibles pendant la phase de construction par:
 - Intérêts intercalaires
 - Revenus locatifs
- Négociation hors bourse assurée par Lienhardt & Partner Privatbank Zurich.
- Entrée en bourse possible au plus tôt 5 ans après le lancement - ce qui ouvre le fonds immobilier à des investisseurs non qualifiés

Ordonnances et lois

Lois et interventions en Suisse

Futures prescriptions pour les bâtiments existants et neufs

- Le MoPEC 2014 (Modèle de prescriptions énergétiques des cantons) est déjà mis en œuvre par 24 cantons et dans les autres cantons, la mise en œuvre légale progresse. Les modèles de prescriptions règlent divers points tels que:
 - obligation d'assainir les chauffages électriques (délai de remplacement de 15 ans)
 - autoproduction d'électricité pour les nouvelles constructions
 - prescriptions relatives à la technique du bâtiment
 - remplacement du chauffage sans système de chauffage fossile
 - réduction de l'indice énergétique « chaleur »
 - L'enveloppe du bâtiment doit être conforme au standard Minergie en cas de rénovation
- En 2025, la loi révisée sur le CO₂, la loi sur le climat et l'innovation (LCI) et la révision prévue de l'ordonnance sur le CO₂ entreront en vigueur.
 - L'objectif de réduction du CO₂ pour 2040 reste inchangé à 50% par rapport à 1990.
 - La moitié de la taxe sur le CO₂, d'un montant de 120 CHF par tonne de CO₂, doit être utilisée pour subventionner le remplacement des chauffages.
 - La LIC fixe l'objectif de réduction des émissions de CO₂ pour 2040. Par rapport à 1990, les émissions de CO₂ du secteur du bâtiment doivent être réduites de 82%.

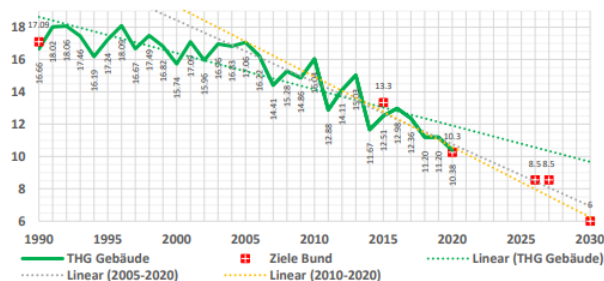
Programme d'encouragement 2023-2024: Habitat et logement durables

Les offices fédéraux du développement territorial (ARE) et du logement (OFL) soutiennent 15 projets innovants qui promeuvent l'habitat durable par le biais du programme d'encouragement pour le développement durable.



Le thème de l'appel à projets de cette année concerne plusieurs objectifs de développement durable (ODD) de l'Agenda 2030 ainsi que les trois thèmes prioritaires de la Stratégie pour le développement durable 2030 "Consommation et production responsables", "Climat, énergie et biodiversité" et "Égalité des chances et cohésion sociale".

Abb. 5 Émissions de CO₂ des bâtiments selon l'inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse [millions t CO₂]



Source: Inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse, OFEV (2021), présentation EnDK (2021)

Classe	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale
A	Excellente isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtres avec triple vitrage (par ex. Minergie-PI)	Installations techniques du bâtiment à haut rendement pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipements efficaces; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (par ex. Minergie-A)
B	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (par ex. modèles de rénovation Minergie)
C	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (par ex. avec modèles de rénovation Minergie)	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables
D	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans recours à des énergies renouvelables
E	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y.c. avec nouveaux vitrages isolants	Bâtiment ancien partiellement rénové, avec par ex. nouveau générateur de chaleur et évent. de nouveaux appareils et éclairage
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.)
G	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration

Source: CECB



Aide à l'application EN-3 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Edition février 2013

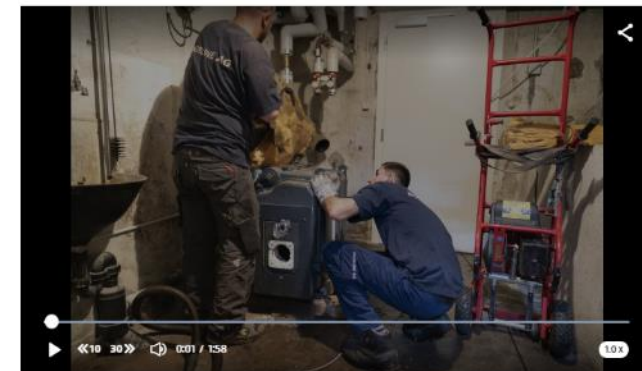
Contenu et but

Cette aide à l'application traite des exigences à respecter pour la conception, la mise en place, la transformation ou le remplacement des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire. Elle se réfère aux dispositions fixées par la norme SIA 384/1 « Systèmes de chauffage dans les bâtiments – Méthode de calcul des déperditions calorifiques de base », édition 2003 (calcul de la puissance thermique à fournir dans des conditions de base conventionnelles) ainsi qu'à la norme SIA 384/1 « Installations de chauffage dans les bâtiments – Bases générales et performances requises », édition 2009. Cette aide à l'application se présente comme suit :

1. Domaine d'application, état de la technique
2. Chauffage avec énergies fossiles
3. Chauffages électriques fixes à résistance
4. Utilisation des rejets thermiques
5. Température de départ du chauffage
6. Température de l'eau chaude sanitaire
7. Production de l'eau chaude sanitaire
8. Isolation des chauffe-eau et accumulateurs de chaleur
9. Isolation des systèmes de distribution de chaleur et d'eau chaude sanitaire
10. Régulation par pièce

En ce qui concerne le décompte individuel des frais de chauffage (DIFC), se référer à l'aide à l'application EN-14 « Décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude (DIFC) dans les bâtiments à construire ».

La nouvelle loi sur l'énergie vaudoise condamne les chauffages fossiles



Le canton de Vaud veut mettre en place une nouvelle loi sur l'énergie / Le 12h30 / 1 min. / le 21 août 2023

Les chauffages à mazout et à gaz devraient être remplacés d'ici 2040 dans le canton de Vaud. Cette mesure phare, qui comporte certaines exceptions, figure dans l'avant-projet de révision complète de la loi cantonale sur l'énergie, présenté lundi par le Conseil d'Etat.

Jusqu'en 2040, tous les chauffages fossiles en fin de vie devront être remplacés par des installations plus écologiques. "Le fossile, c'est fini", a affirmé devant la presse le ministre vaudois de l'environnement, Vassilis Venizelos.

Sachant que les subventions pourront couvrir 15 à 20% de l'investissement, les propriétaires devront mettre la main à la poche. Des exceptions seront toutefois prévues pour ceux qui n'auraient pas les moyens. De même, des dérogations seront envisageables si le remplacement du chauffage est trop compliqué du point de vue technique ou pour des questions de patrimoine.

D'ici 2040, ce sont environ 90'000 chauffages fossiles qui devront être changés en terre vaudoise (67% des bâtiments). Sachant que 1500 chauffages ont été remplacés l'an dernier, le rythme devra largement accélérer pour atteindre l'objectif. "La dynamique est en cours. La loi doit la renforcer et nous permettre d'en faire plus et d'aller plus vite", a estimé Vassilis Venizelos.

Lois et interventions à l'étranger

UE : nouvelle directive européenne sur les bâtiments (EPBD¹). La directive révisée sur la performance globale des bâtiments est entrée en vigueur le 28 mai 2024 :

- Délai de transposition en droit national : 2 ans à compter de l'entrée en vigueur.

Voici les principaux changements :

- À partir de 2030, tous les nouveaux bâtiments devront être à émission zéro.
- Bâtiments existants doivent être transformés en bâtiments à émission zéro d'ici 2050
- À partir de 2030, tous les bâtiments non résidentiels devront être plus performants que les 16% les moins performants en 2020. Il ne pourra donc plus y avoir de bâtiments non résidentiels de classe G
- À partir de 2033, tous les bâtiments non résidentiels devront être meilleurs que les 26% les moins performants en 2020, ce qui signifie qu'il ne pourra plus y avoir de bâtiments non résidentiels de classe F
- Dans les faits, les deux dispositions précédentes impliquent la rénovation, le changement d'affectation ou la démolition
- Les États peuvent définir des possibilités de dérogation, notamment pour les bâtiments classés monuments historiques

¹Energy Performance of Buildings Directive

PROPERTY JOURNAL

What impact will new minimum EPC requirements have?

With a minimum energy performance certificate rating of E required to let commercial property from April this year, what do landlords need to know to ensure they comply?

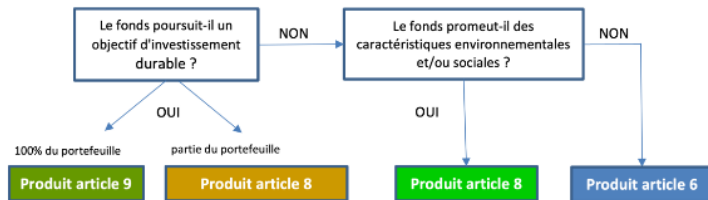
03 March 2023

Author:
Rachel Duncan
Alice Finnear

Quelles sont les réglementations essentielles de la finance durable ?

1. Le règlement SFDR, ou Règlement sur la divulgation en matière de finance durable (Sustainable Finance Disclosure Regulation en anglais) [UE 2019/2088], vise à orienter les flux d'investissement vers des placements durables. Depuis mars 2021, la réglementation SFDR impose des obligations de transparence aux banques, aux assureurs, aux sociétés de gestion et aux conseillers financiers. Ces obligations portent sur l'intégration des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans les produits financiers proposés.

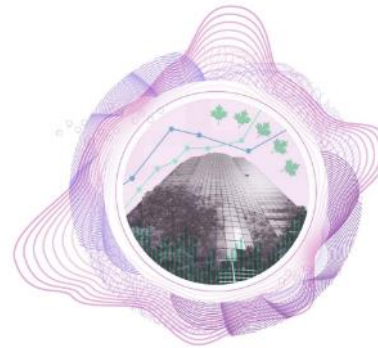
Les produits financiers sont classés en trois catégories en fonction de leurs caractéristiques de durabilité, selon la logique suivante :



Source : *Décryptage du règlement SFDR. OID Mars 2023*

Les acteurs concernés, qui ont une certaine envergure, doivent maintenant rendre compte de leur politique de gestion des risques, de leur prise en compte des critères ESG et de leurs investissements. À partir du 1er janvier 2023, les règles détaillées dans les Regulatory Technical Standards (RTS) prévoient des modèles à remplir. D'ici le 30 juin 2023, un premier rapport sur les impacts négatifs liés aux facteurs de durabilité (au niveau de l'entité pour l'exercice 2022) devra être soumis à l'AMF dans le cadre des rapports annuels.

Deloitte.



L'avenir de l'immobilier durable est intelligent

Convertir les défis de la décarbonation en nouvelles occasions rentables

Les changements climatiques représentent un enjeu crucial pour le secteur immobilier, qui produit près de 40 % des émissions mondiales de carbone. Les risques climatiques offrent aussi une occasion de créer des solutions qui améliorent l'efficacité opérationnelle, génèrent de nouveaux revenus et augmentent les rendements et la valeur des actifs tout en réduisant l'empreinte

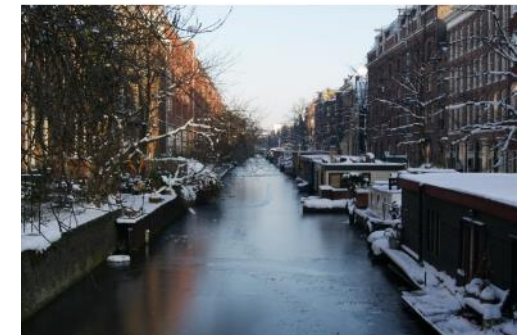
Emissions de gaz à effet de serre, agriculture, biodiversité... le Pacte vert est la feuille de route environnementale de la Commission européenne. Il vise à transformer de nombreux secteurs de la société avec une ambition principale : faire en sorte que l'Union européenne atteigne la neutralité climatique en 2050.



Services financiers
Décembre 2022

Les Etats membres vers la réduction des émissions nettes de gaz à effet de serre, avec l'objectif de d'au moins 55 % d'ici à 2030 par rapport aux niveaux de 1990 - Crédits : Sarayut / iStock

PAYS-BAS : UNE CRISE DU LOGEMENT QUI N'EN FINIT PAS DE DURER



Aux Pays-Bas, les prix flambent et s'affichent parmi les plus chers d'Europe. Conséquence : un marché très tendu, entre investisseurs souhaitant mettre en location, nouveaux acquéreurs en quête d'une résidence principale et manque criant de logements faute de nouveaux projets. Face à cela, diverses mesures gouvernementales et locales ont été prises pour favoriser l'accès aux résidents principaux au détriment des investisseurs. L'extrême droite, arrivée en tête des dernières élections législatives, entend quant à elle durcir ces mesures au profit des seuls Néerlandais. Photographie d'un pays en quête de solutions immobilières.

Construction en bois

- Pour une nouvelle construction conventionnelle actuelle, les émissions grises de CO₂ sont, avec 40 à 50 kWh/m² par an, à peu près aussi élevées que les émissions dues à l'énergie d'exploitation (calculées sur une durée d'exploitation de 60 ans).
- La construction hybride en bois permet d'économiser 10 à 20% des émissions de CO₂ grises lors de la construction par rapport à une construction massive.
 - Des taux de réduction plus élevés sont possibles avec une construction purement en bois.
 - A cela s'ajoutent les économies réalisées lors de la déconstruction (par exemple grâce à la valorisation énergétique).
- Les bâtiments construits en bois sont des réservoirs de CO₂ durables. Une tonne de bois stocke environ 1,9 tonne de CO₂.
- Pour les nouvelles constructions, les rénovations et les nouvelles constructions de remplacement, il convient donc de mettre fortement l'accent sur la réduction de l'énergie primaire et des émissions de CO₂.

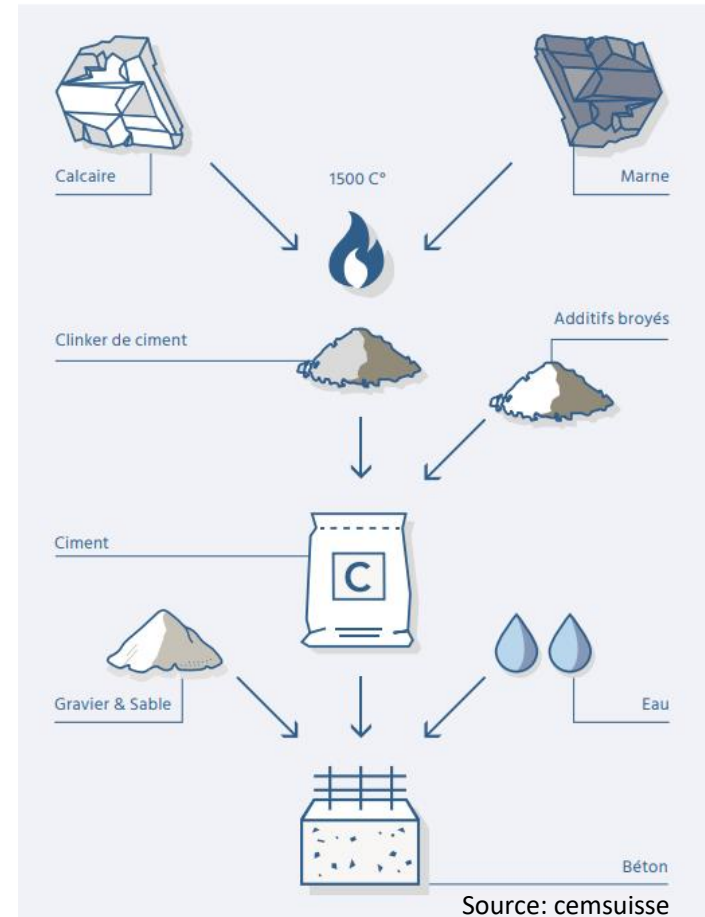
Émissions de CO₂ dans la construction conventionnelle en béton

Les six cimenteries de Suisse émettent environ 5% des émissions nationales de CO₂

- 4,7 millions de tonnes de ciment par an
- 600 kg de CO₂ par tonne de ciment

Les émissions de CO₂ ont deux origines

- Besoin de chaleur pour la formation du clinker dans le four à ciment à 1500°C
- Émissions géogènes : Transformation du calcaire en chaux vive :
 $\text{CaCO}_3 \rightarrow \text{CaO} + \text{CO}_2$



- Le bois est une matière première naturelle qui ne cesse de croître.
- En Suisse, il pousse beaucoup plus de bois qu'on n'en utilise.
- Le bois et les produits à base de bois transfèrent le carbone dans les bâtiments, dans lesquels il reste fixés pendant de longues périodes, ce qui contribue à la protection du climat. Ainsi, la construction en bois crée un réservoir de carbone et d'énergie qui ne cesse de croître à long terme.
- Le recyclage du bois est simple
- Les nouvelles constructions en bois et/ou répondant à des critères stricts comme MINERGIE-P répondent mieux aux exigences futures en matière de réduction ou de neutralité du CO₂.
- Le bois possède d'excellentes propriétés d'isolation thermique

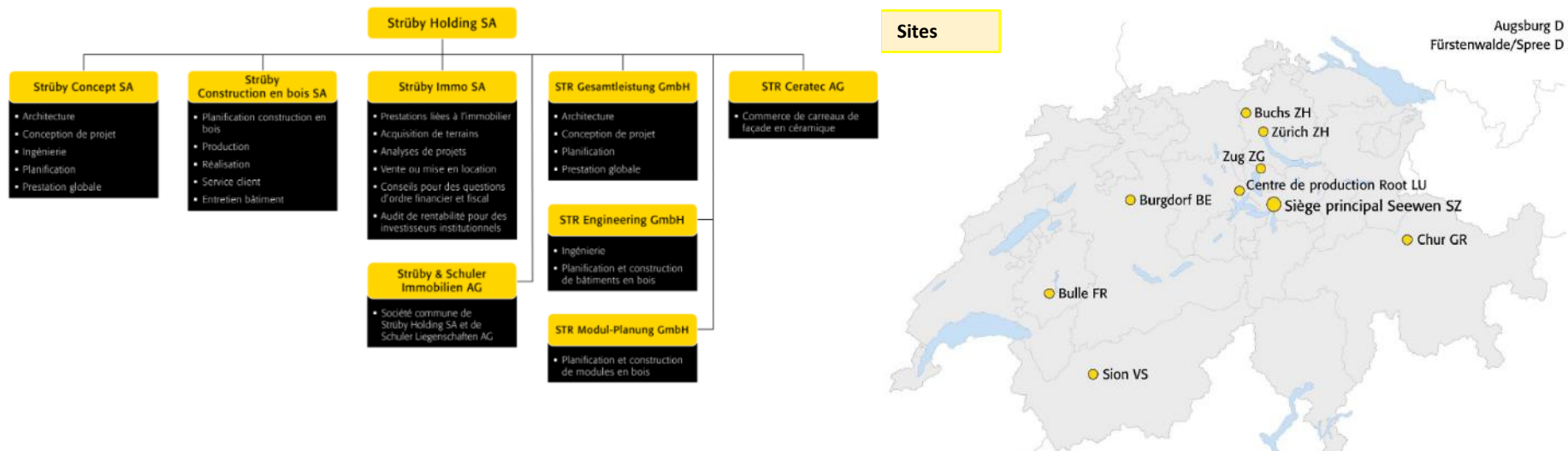
Avantages sociaux et économiques

- C'est une matière première locale qui génère une valeur ajoutée locale.
- Le montage de la construction en bois s'effectue sans bruit et sans émissions.
- Rapidité et flexibilité. Temps de construction court grâce à la construction à sec
- Livraison des éléments de construction en bois juste à temps, d'où un encombrement réduit

Partenaire privilégié

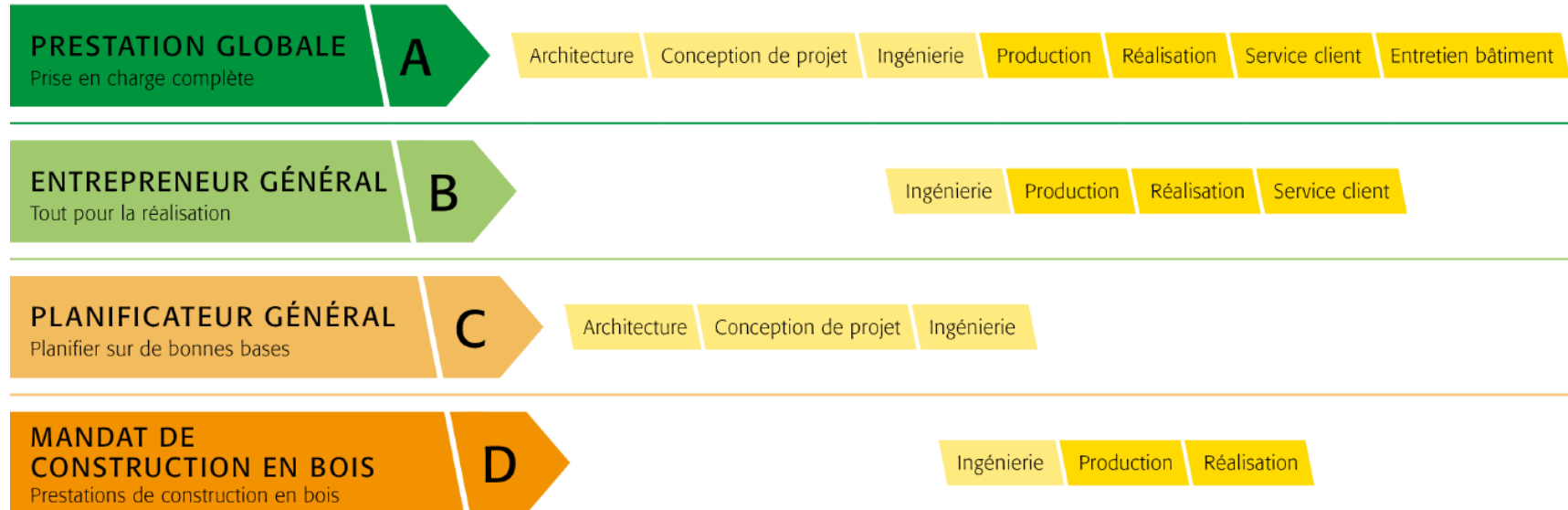
Partenaire privilégié: Strüby AG

- 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 m³ de bois suisse sont transformés.
- Propriété de la famille Strüby en deuxième génération.



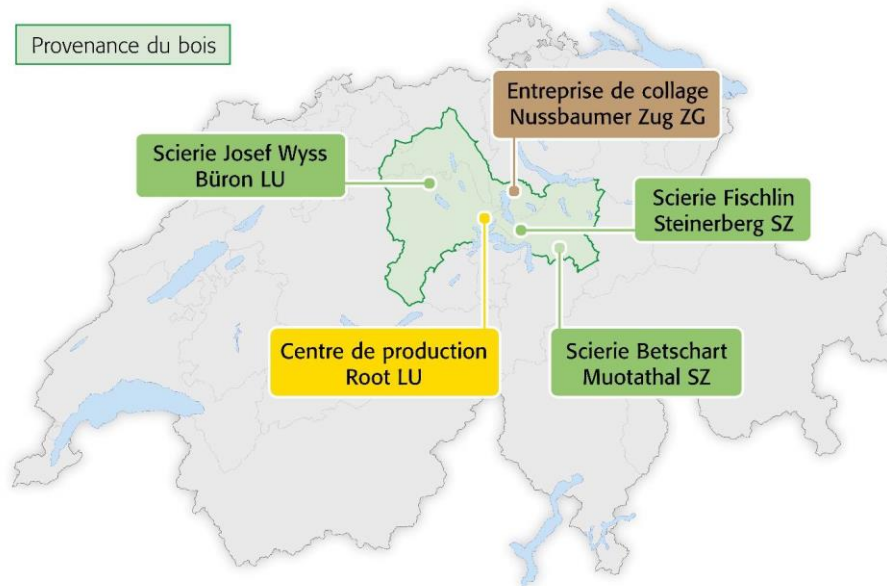
Partenaire privilégié: Strüby AG

- Offre de modèles de prestations flexibles jusqu'à la prestation globale



Origine du bois

L'approvisionnement en bois suisse est assuré par le lien contractuel qui existe depuis des décennies entre les scieries qui travaillent avec Strüby. Strüby achète exclusivement du **bois suisse** auprès des scieries mentionnées. Un **centre de production propre à Root LU** permet une planification et un traitement rapides et précis des commandes. Ainsi, on n'est pas dépendant des problèmes de la chaîne d'approvisionnement internationale et des prix du bois très fluctuants.



Historique: Strüby 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 acquisition de terrains appropriés, analyses de projets, vente ou première location, conseil en matière de financement et de fiscalité et 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 Fondation de STR Gesamtleistung GmbH en Allemagne
- 2024 Extension et modernisation du centre de production à Root LU

Objets de références: logements



Objets de références: logements



Objets de références: commerciales



Stratégie de placement

Catalogue de critères d'acquisition

Développement durable

- Le fonds investira exclusivement dans des terrains qui remplissent les critères de durabilité prévus par le gestionnaire de fortune Sustainable Real Estate AG.
- Ceux-ci comprennent des indicateurs démographiques, économiques et sanitaires relatifs au terrain et à son emplacement, notamment des considérations relatives à l'infrastructure et à l'environnement, à la mobilité, à l'énergie et à l'environnement, au confort et au bien-être ainsi qu'à l'utilité et à la flexibilité.
- Un système de points est utilisé pour évaluer la durabilité :
 - Le fonds investira principalement dans des terrains qui obtiennent un nombre de points supérieur à la moyenne lors de l'évaluation de la durabilité.
 - Les immeubles qui ne remplissent pas cette exigence minimale peuvent être acquis dans la mesure où, par exemple, la mise en œuvre de mesures d'économie d'énergie permet d'atteindre le nombre de points minimum.

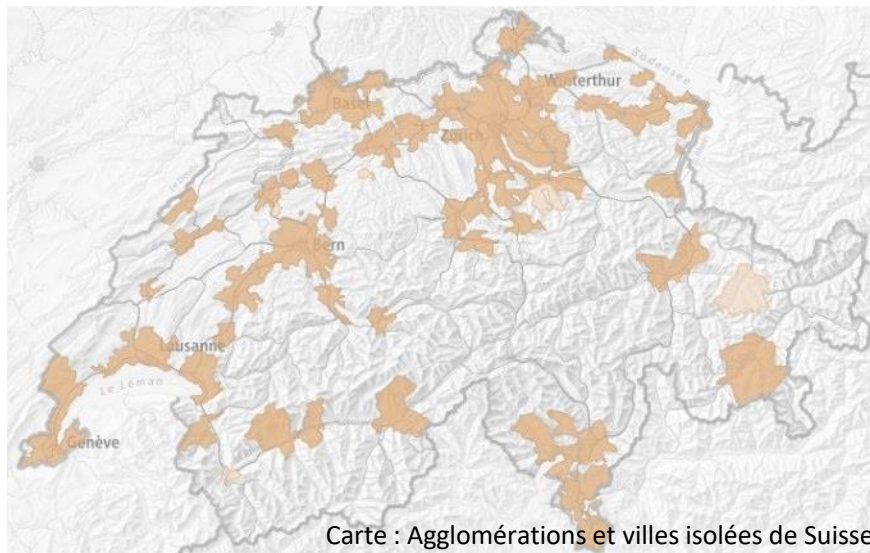
Catalogue de critères d'acquisition

- En outre, les risques naturels (par exemple le risque de radon) et les substances nocives présentes sur le terrain et dans le bâtiment sont analysés et, si nécessaire, des mesures appropriées sont prises (par exemple le désamiantage). L'examen a lieu avant l'acquisition d'un terrain.
- Des exigences minimales sont fixées pour les projets de construction en ce qui concerne certains éléments de construction, notamment les classes d'efficacité énergétique pour:
 - les robinets d'eau
 - appareils électriques
 - les sources lumineuses
 - Matériaux peu polluants

Aucun chauffage à énergie fossile n'est installé.

Sites

- Suisse alémanique et romande
- Villes/agglomérations
- Bonne qualité du site
- Bonne desserte par les transports publics



Sites

- Terrain à bâtir et constructions commencées
 - Max. 50% dans les trois premières années après le lancement
 - Max. 40% de terrain la quatrième année
 - Max. 30% à partir de la cinquième année
 - Dont au maximum 15% de points de terrains non construits sans permis de construire en vigueur
- Possible en droit de la construction

Bâtiments

- Essentiellement des bâtiments résidentiels (au moins trois quarts sont prévus).
- Bâtiments à usage mixte et commercial en mélange
- Possibilité de parties de sites avec infrastructure commune (p. ex. parking souterrain)
- Immeubles avec plusieurs bâtiments et vente partielle en propriété par étage possible en vue d'une optimisation du rendement
- Niveau moyen des loyers
- Mix de logements selon une analyse de marché individuelle
- Pas de chauffage fossile

Construction de portefeuille	
Style d'investissement	Build and let (niveau de loyer moyen)
Types d'utilisation	> 50% de logements (trois quarts stratégiques), mélange de commerces (vente au détail, bureaux, etc.)
Taille de l'objet / du projet	env. CHF 10 à 35 millions
Propriété immobilière	Propriété immobilière directe (avantages fiscaux pour les personnes physiques)

Équipe / Organisation

Sustainable Real Estate AG: Profil

- Pionnier dans l'évaluation de la durabilité des biens immobiliers
- Actif dans sept pays
- Plus de CHF 1,2 milliard d'actifs sous conseil en développement durable
- Propres systèmes d'évaluation de la durabilité pour:
 - 1'000 villes européennes et toute la Suisse
 - Microsites et bâtiments
- Plus de 15 ans d'expérience dans la mise en œuvre de la durabilité dans l'immobilier
- Promoteur de fonds et actionnaire d'entreprise de Sustainable Real Estate Investment SICAV
- Gérant de fortune et conseiller de clients institutionnels (institutions de prévoyance, assurances, etc.) licencié par la FINMA
- Premier gestionnaire de biens collectifs licencié par la FINMA selon les règles AMAS du 22 septembre 2022 pour les gestionnaires d'actifs durables

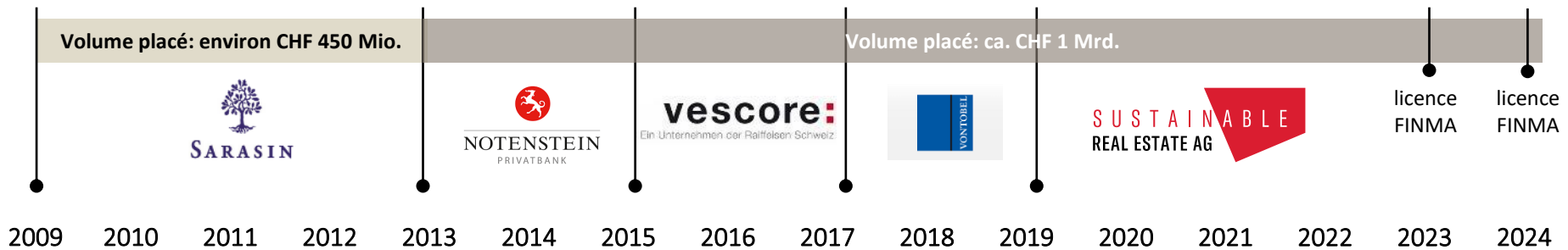


Pionnier de l'immobilier durable

Depuis plus de 15 ans, nous faisons avancer ensemble le thème de la durabilité dans l'immobilier

L'équipe, composée de spécialistes de la durabilité dans la gestion d'actifs ainsi que dans la structuration et la distribution de fonds immobiliers, a une **expérience de plus de 15 ans** dans la conception, la mise en place et la gestion de fonds immobiliers durables suisses et européens. Gestionnaire de fortune collective durable avec licence FINMA. Gestionnaire de fortune collective durable (2023) et gestionnaire de fortune et conseiller de clients institutionnels (2024) avec licence FINMA.

Jalons de l'équipe chez des prestataires de services financiers connus et création de Sustainable Real Estate AG



Fondation d'investissement propre / fonds et fonds de notre partenaire Quadoro



¹ Au moment du lancement: Notenstein Sustainable Real Estate Switzerland

² Au moment du lancement: Notenstein Sustainable Real Estate Europe

Exemples du Sustainable Real Estate Switzerland

Projets de nouvelles constructions que nous avons intégrés avec succès dans le fonds immobilier «Sustainable Real Estate Switzerland»



Prilly VD

Route de Cossonay 55, 57

Utilisation habitation:	mixte
Année de construction:	2018
Nombre de logements:	40
Surface locative totale:	3'663 m ²
- Habitation:	2'426 m ²
- Commercial:	1'237 m ²
Places de parking:	42
Chauffage:	chauffage à distance
Divers:	Certifié Minergie®, système photovoltaïque 31.6 kW _p
Achat au:	20 juin 2018



Zofingen AG

Riedtalstrasse 20b, 20d

Utilisation habitation:	habitation
Année de construction:	2020
Nombre de logements:	29
Surface locative totale:	1'768 m ²
- Habitation:	1'768 m ²
- Commercial:	0 m ²
Places de parking:	40
Chauffage:	Pompe à chaleur à air, solaire
Divers:	Certifié Minergie-P®
Achat au:	mars 2020



Liestal BL

Gasstrasse 34

Utilisation habitation:	habitation
Année de construction:	2018
Nombre de logements:	34
Surface locative totale:	2'442 m ²
- Habitation:	2'442 m ²
- Commercial:	0 m ²
Places de parking:	54
Chauffage:	gaz, solaire
Divers:	Système photovoltaïque 32.6 kW _p avec regroupements de consommation propre (RCP)
Achat au:	23 février 2017

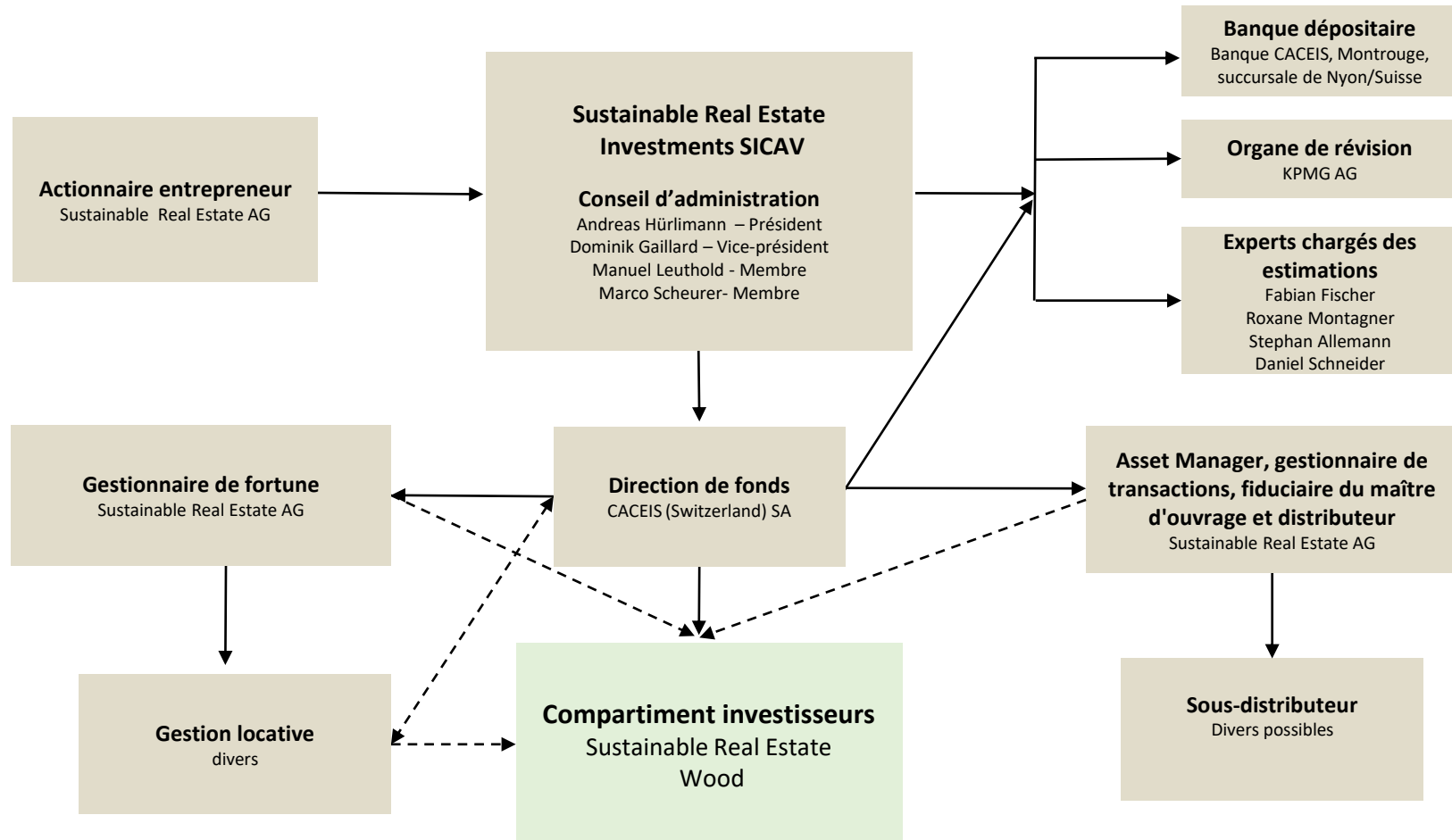


Oensingen SO

Klusstrasse 13, 15, 17, 19, 21

Utilisation habitation:	habitation
Année de construction:	2024
Nombre de logements:	34
Surface locative totale:	3'647 m ²
- Habitation:	3'647 m ²
- Commercial:	0 m ²
Places de parking:	67
Chauffage:	Pompe à chaleur avec sonde géothermique
Divers:	Système photovoltaïque 174 kW _p avec regroupements de consommation propre (RCP)
Achat au:	7 décembre 2022

Construction du fonds



Données du produit

Forme juridique / cotation	SICAV / non coté
Surveillance	FINMA
Valor / ISIN	129535377 / CH1295353770
Gérant de portefeuilles	Sustainable Real Estate AG
Gérant d'actifs / gestionnaire de transactions	Sustainable Real Estate AG
Direction de fonds	CACEIS (Switzerland) SA
Partenaires de distribution	Sustainable Real Estate AG
Gérant d'immeubles	Diverse
Banque dépositaire	CACEIS Bank, Montrouge, Succursale Nyon/Suisse
Société d'audit	KPMG SA
Utilisation des revenus	Distribution
Audit de la VNI	annuel
Exercice	1 juillet – 30 juin

Sustainable Real Estate Wood	NAV jusqu'à CHF 125 millions	NAV de CHF 125 à CHF 325 millions	NAV de CHF 325 à CHF 500 millions	NAV > CHF 500 millions
Managementfee	0.450%	0.425%	0.400%	0.375%

Rémunération des transactions et des mesures de construction et gestion des immeubles

Pour les achats et les ventes	max. 2.50%
Prestations pendant la construction, la rénovation ou la transformation (calculées sur les coûts de construction)	max. 3.00%
Gestion des immeubles (par rapport aux loyers perçus)	max. 5.00%

Sustainable Real Estate Wood

Période de souscription	25 novembre 2024 – 13 janvier 2025
Date de valeur au	16 janvier 2025
Volume de souscription de l'émission initiale	max. CHF 100 millions

Frais d'émission initiale (commission de distribution) dépendant du volume de souscription

≥ CHF 15 millions	0.000%
≥ CHF 10 millions et < CHF 15 millions	0.125%
≥ CHF 5 millions et < CHF 10 millions	0.250%
≥ CHF 1 millions et < CHF 5 millions	0.500%
< CHF 1 million	0.750%

Contact



Marco Scheurer

Sustainable Real Estate AG
Directeur général

+41 58 255 78 80
marco.scheurer@sustainable-real-estate.ch
www.sustainable-real-estate.ch



Marc Blaser

Sustainable Real Estate AG
Relationship Manager

+41 58 255 78 81
marc.blaser@sustainable-real-estate.ch
www.sustainable-real-estate.ch

La présente documentation ne constitue pas une offre d'achat ou de souscription d'actions, mais sert uniquement à des fins d'information. Il s'agit de matériel publicitaire pour un instrument financier au sens de l'article 68 de la FIDLEG. Ce document s'adresse aux investisseurs non qualifiés (privés) et qualifiés au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC).

Le Sustainable Real Estate Wood est un compartiment de Sustainable Real Estate Investments SICAV, un fonds immobilier de droit suisse. La direction du fonds est CACEIS (Switzerland) SA, Nyon. La banque dépositaire est CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon.

Les achats ou souscriptions d'actions du fonds immobilier ne devraient être effectués que sur la base du prospectus avec règlement de placement intégré, de la fiche d'information de base, des statuts, ainsi que du rapport annuel ou semestriel actuel (si celui-ci est plus récent). Un investissement dans ce fonds comporte des risques qui sont expliqués dans le prospectus. Tous les documents susmentionnés, la valeur nette d'inventaire actuelle ainsi que d'autres informations peuvent être obtenus gratuitement auprès des organismes suivants : Sustainable Real Estate AG (« SRE ») en tant que distributeur, auprès de la banque dépositaire et auprès de la direction du fonds.

Bien que la SRE estime que les informations contenues dans le présent document reposent sur des sources fiables, la SRE ne peut garantir la qualité, l'exactitude, l'actualité ou l'exhaustivité des informations contenues dans ce document. Sauf dans la mesure prévue par les lois applicables en matière de droits d'auteur, les informations reproduites ici ne peuvent être réutilisées, adaptées, mises à la disposition d'un tiers, reliées, publiées, rediffusées ou transmises de quelque manière que ce soit, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse de la SRE.

La SRE n'est responsable du contenu de ce document que si celui-ci contient des informations inexactes, trompeuses ou non conformes aux exigences légales, si la SRE n'a pas fait preuve de la diligence requise et si l'acquéreur du fonds a subi de ce fait un préjudice causal.

Ni ce document ni aucune copie de celui-ci ne peuvent être mis à disposition ou rendus accessibles à des personnes dans des pays où cela est interdit par la législation en vigueur. Les personnes auxquelles ce document est mis à disposition sont tenues de se renseigner sur de telles restrictions et de se conformer aux lois locales. En particulier, ce document ne doit pas être mis à la disposition ou remis à des personnes américaines, ni être diffusé aux États-Unis.

Cette présentation ne peut être copiée, distribuée ou publiée de quelque manière que ce soit sans l'autorisation expresse de Sustainable Real Estate AG.