

# Sustainable Real Estate Wood

Nur für qualifizierte Investoren zugelassen

Sustainable Real Estate Investments SICAV («SICAV»), SICAV nach schweizerischem Recht der Kategorie «Immobilienfonds»

Teilvermögen Sustainable Real Estate Investments SICAV – Sustainable Real Estate Wood («SICAV-SREW»)

## Emissionsprospekt

3. November 2023

## Erstmission am 7. Dezember 2023

Zeichnungsfrist	8. November 2023 bis 4. Dezember 2023, 14.00 Uhr
Ausgabepreis pro Aktie	CHF 100.00 zzgl. Ausgabeaufschlag
Liberierung	7. Dezember 2023
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA
Depotbank	CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz
Valorenummer / ISIN	129535377 / CH1295353770

Dieser Emissionsprospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anleger geeignet.

## 1. Wichtiger Hinweis

### 1.1. Inhalt des Emissionsprospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Emissionsprospekts noch auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Erstellung dieses Emissionsprospekts keine Veränderungen betreffend der Sustainable Real Estate Investments SICAV, einer SICAV schweizerischen Rechts des Typs «Immobilienfonds», stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach der Ausgabe dieses Emissionsprospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Emissionsprospekt enthalten Vorhersagen, Schätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über die die Fondsleitung am Tag der Erstellung dieses Emissionsprospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die Finanzlage, die Geschäftstätigkeit, die Ergebnisse oder die zukünftige Performance der SICAV. Verschiedene Faktoren, Risiken oder Ungewissheiten können die in diesen zukunftsbezogenen Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

- Schwankungen der Zinssätze,
- Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen,
- Änderungen von Gesetzen, Verordnungen oder Praktiken in den Kantonen, in denen die SICAV tätig ist,
- Instabilität auf den in- und ausländischen Finanzmärkten,
- Schwankungen der Rohstoffkurse,
- Verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen, und
- Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären oder die Börsen betreffenden Bedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden», sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Emissionsprospekt kenntlich zu machen. Es kann jedoch auch sein, dass derartige Aussagen nicht ausdrücklich durch diese Begriffe gekennzeichnet sind.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank sind verpflichtet, die in diesem Emissionsprospekt enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen zu korrigieren, selbst wenn sich diese aufgrund neuer Informationen, neuer Ereignisse oder sonstiger Umstände als unrichtig oder unvollständig erweisen. Alle späteren, der Sustainable Real Estate Investments SICAV zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft sind gänzlich unter dem Blickwinkel der vorgenannten Faktoren zu betrachten.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, von diesem Emissionsprospekt abweichende Informationen zu verbreiten oder Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

## 1.2. Keine Empfehlung

Beschliesst ein Anleger, SICAV-SREW Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollte er seine Entscheidung aufgrund seiner eigenen Analyse des SICAV-SREW treffen und die mit diesen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Der Anleger wird insbesondere aufgefordert, vor jeglicher Transaktion sein Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die spezifischen, mit SICAV-SREW Aktien verbundenen Risiken zu prüfen und sich über die damit verbundenen Risiken zu informieren.

## 2. Verkaufs- und Vertriebsbeschränkungen

Dieser Emissionsprospekt stellt weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere als in diesem Emissionsprospekt genannte Titel dar. Er stellt ferner kein Verkaufsangebot bzw. keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für SICAV-SREW Aktien dar, sofern ein solches Verkaufsangebot bzw. eine solche Aufforderung rechtswidrig wäre. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Registrierung oder Zulassung der SICAV-SREW Aktien in anderen Rechtsordnungen als der Schweiz zu beantragen oder die Titel in anderen Rechtsordnungen als der Schweiz in irgendeiner Form öffentlich anzubieten. In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Emissionsprospekts oder das Angebot und der Verkauf von SICAV-SREW Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Emissionsprospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen und sich gegebenenfalls daran zu halten.

**Der Kreis der Aktionäre ist auf qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG, die nicht als «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von 1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika gelten, beschränkt.**

Als qualifizierten Anleger im Sinne des Gesetzes sind insbesondere zu verstehen:

- Finanzintermediäre im Sinne des Bankgesetzes vom 8. November 1934 (BankG), des Bundesgesetzes vom 15. Juni 2018 über die Finanzinstitute (FinfraG) und des KAG;
- Versicherungsunternehmen, die dem VAG unterliegen;
- ausländische Kunden, die einer prudentiellen Aufsicht unterliegen;
- Zentralbanken;
- öffentlich-rechtliche Einrichtungen, die über eine professionelle Tresorerie verfügen;
- Vorsorgeeinrichtungen oder Einrichtungen, die der beruflichen Vorsorge dienen, die über eine professionelle Tresorerie verfügen;
- Unternehmen, die über eine professionelle Tresorerie verfügen;
- große Unternehmen;
- private Anlagestrukturen mit professioneller Tresorerie, die für vermögende Kunden eingerichtet wurden;
- vermögende Privatkunden im Falle eines Opting-out;
- Privatkunden, für die ein Finanzintermediär im Sinne von Art. 4 Abs. 3 Bst. a FinfraG oder ein ausländischer Finanzintermediär, der einer gleichwertigen prudentiellen Aufsicht unterstellt ist, im Rahmen langfristiger Vermögensverwaltungs- oder Anlageberatungsbeziehungen Vermögensverwaltungs- oder Anlageberatungsdienstleistungen im Sinne von Art. 3 Bst. c Ziff. 3 und 4 FinfraG erbringt.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Aktien der Immobilien-SICAV (i) in den Vereinigten Staaten von Amerika oder einem ihrer Hoheits- oder Herrschaftsgebiete oder ihrer Rechtsprechung unterstehenden Gebiete, sowie (ii) an «US Persons» gemäss dem US-amerikanischen Securities Act von

1933 bzw. dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika sind untersagt.

### 3. Zeichnungsangebot

#### 3.1. Ausgegebene Aktien

Die Sustainable Real Estate Investments SICAV gibt **maximal 1'000'000 SICAV-SREW Aktien** aus. Die Erstemission erfolgt nach dem «best effort»-Prinzip, d.h. nicht gezeichnete Aktien werden nicht ausgegeben.

Die Anzahl der neu ausgegebenen Aktien wird von der SICAV nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb kann sich das endgültige Emissionsvolumen auf weniger als 1'000'000 Aktien belaufen.

Die SICAV behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Im Falle einer Überzeichnung können die Zuteilungen gekürzt werden. Ferner behält sich der Verwaltungsrat der SICAV das Recht vor, bis zum 5. Dezember 2023, das Zeichnungsangebot zurückzuziehen. Zeichnern entsteht im Fall des Rückzugs des Zeichnungsangebots kein Schadensersatzanspruch.

#### 3.2. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis beträgt **CHF 100.00** netto pro neuer SICAV-SREW Aktie.

Hinzu kommt eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, des Vermögensverwalters und des Vertriebsträgers. Die Ausgabekommission dient zur Deckung der Kosten für die Ausgabe und die Platzierung der Aktien (inkl. Vertriebsvergütung).

Die Ausgabekommission bei der Erstemission ist abhängig vom Zeichnungsvolumen:

<b>Zeichnungsvolumen</b>	<b>Ausgabekommission</b>
≥ CHF 20 Mio.	0.125 %
≥ CHF 10 Mio. und < CHF 20 Mio.	0.250 %
≥ CHF 5 Mio. und < CHF 10 Mio.	0.500 %
≥ CHF 1 Mio. und < CHF 5 Mio.	0.750 %
< CHF 1 Mio.	1.000 %

#### 3.3. Mindestinvestitionsbetrag

Der Mindestinvestitionsbetrag pro Investor beträgt CHF 100'000.00.

#### 3.4. Bezugsrechte

Das Teilvermögen SICAV-SREW wird mit der Liberierung am 7. Dezember 2023 lanciert. Daher gibt es keine Bezugsrechte.

### **3.5. Liberierung**

Die Liberierung der neuen Aktien erfolgt am 7. Dezember 2023.

### **3.6. Lieferung der Aktien**

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

### **3.7. Dividendenberechtigung**

Die neuen Aktien berechtigen für das verkürzte Geschäftsjahr 2023/24 (ab dem 7. Dezember 2023) zur Auszahlung einer Dividende.

## **4. Allgemeine Informationen zu der SICAV**

### **4.1. Sustainable Real Estate Investments SICAV**

Die Sustainable Real Estate Investments SICAV ist eine fremdverwaltete SICAV schweizerischen Rechts und von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht («FINMA») genehmigt.

Die Hauptinformationen der SICAV sind in den Statuten, dem Anlagereglement, dem Prospekt und dem geprüften Jahresbericht per 30. Juni 2023 verfügbar.

### **4.2. Verwendung des Emissionserlöses**

Der Erlös aus der Ausgabe der Aktien wird im Rahmen von Anlageziel und Anlagepolitik des Teilvermögens in Immobilien in der ganzen Schweiz investiert (siehe Nachtrag zum Anlagereglement für das Teilvermögen SICAV-SREW).

### **4.3. Anlageziel und Anlagepolitik**

Das Anlageziel des Teilvermögens SICAV-SREW besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals und der Ausschüttung angemessener Erträge. Zusätzlich sind Kapitalgewinne aus der Entwicklung von Neubauprojekten möglich.

Das Teilvermögen SICAV-SREW 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 (Wohnung, Gewerbe, gemischte Nutzung) gewährleisten. Mindestens 50% der Mietzinseinnahmen des Teilvermögens müssen aus Wohnungen (einschl. der zugehörigen Parkplätze) resultieren.

Das Teilvermögen SICAV-SREW 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). Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels ESG Integration (Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Grundstücke), Thematische Anlagen (Investitionen überwiegend in Grundstücke in Holzbauweise zur Reduktion der grauen Energie und der grauen Treibhausgasemissionen) und Ausschlusskriterien in Bezug auf die Mieter.

#### 4.4. Vergangenheitsdaten

Das Teilvermögen SICAV-SREW wird mit der Liberierung am 7. Dezember 2023 lanciert. Daher gibt es keine Vergangenheitsdaten über die Entwicklung des Fondsvermögens, des Nettoinventarwerts pro Aktie, der Ausschüttungen etc.

#### 4.5. Sonstiges

Der Verwaltungsrat der Sustainable Real Estate Investments SICAV hat die Vermögensverwaltung des SICAV-SREW der Sustainable Real Estate AG zu übertragen. Die Sustainable Real Estate AG verfügt über eine Bewilligung der FINMA als Verwalter von Kollektivvermögen und erfüllt bereits heute die Vorgaben der AMAS betreffend Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug.

### 5. Sonstige Dokumente und Anlagen

Statuten, Anlagereglement, Prospekt und geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2023 können bei der Fondsleitung oder unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) bezogen werden.

### 6. Kontakt

#### 6.1. Sustainable Real Estate Investments SICAV

Postanschrift	Sustainable Real Estate Investments SICAV c/o Sustainable Real Estate AG Stockerstrasse 60 8002 Zürich
Telefon	058 255 78 79
E-Mail	<a href="mailto:andre.wiederkehr@sustainable-real-estate.ch">andre.wiederkehr@sustainable-real-estate.ch</a>
Internet	<a href="http://www.swissfunddata.ch">www.swissfunddata.ch</a>

## 6.2. Depotbank

Postanschrift	CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz Route de Signy 35 1260 Nyon
Telefon	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. Fondsleitung

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

## 6.4. Vertrieb

Postanschrift	Sustainable Real Estate AG Stockerstrasse 60 8002 Zürich
Telefon	058 255 78 81
E-Mail	marc.blaser@sustainable-real-estate.ch
Internet	www.sustainable-real-estate.ch

### Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts

Die SICAV haftet für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die in diesem Emissionsprospekt enthaltenen Informationen nach ihrem Wissen richtig sind und keine wichtigen Umstände ausgelassen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben nach ihrem Kenntnisstand und nach Durchführung entsprechender Überprüfungen den tatsächlichen Umständen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Emissionsprospekt enthaltenen Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die Finanzlage der SICAV signifikant ändern könnte.

Der vorliegende Emissionsprospekt ist auch in französischer Übersetzung verfügbar. Bei unterschiedlicher Auslegung ist der deutsche Wortlaut massgebend.

Zürich, 3. November 2023