

FONDATION DE PLACEMENT LOSINGER MARAZZI

ERFAHREN SIE, WAS UNS
ANTREIBT





ÜBER DAS ERSCHAFEN UND ERHALTEN VON WERTEN FÜR KLIMAFREUNDLICHE UND PROFITABLE IMMOBILIENANLAGEN



Liebe Leserinnen und Leser, werte Anlegerinnen und Anleger

Das Interesse an nachhaltigen Immobilienanlagen bei Schweizer Vorsorgeeinrichtungen und Pensionskassen nimmt gerade wegen erhöhter Klimaschutzanforderungen zu. Um diese neuen Bedürfnisse abzudecken, möchten wir Ihnen die Fondation de placement Losinger Marazzi vorstellen. Die Fondation de placement Losinger

Marazzi ist eine Anlagestiftung nach Schweizer Recht, die ausschliesslich für steuerbefreite Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen bestimmt ist und durch die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) kontrolliert wird.

Bei unserer Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» geht es um die Kreation von besonders nachhaltigen Lebenswelten. Denn Immobilien müssen schon heute auf die Bedürfnisse von morgen und übermorgen ausgelegt werden.

Stifterin und Partnerin der Anlagestiftung Fondation de placement Losinger Marazzi für klimafreundliche Immobilien ist die über 100-jährige Losinger Marazzi AG, eine im Schweizer Markt bedeutende Entwicklerin und Totalunternehmerin. Im Bereich intelligentes Bauen führend, nimmt das Unternehmen gesellschaftliche und ökologische Verantwortung im Interesse heutiger und kommender Generationen wahr.



Investitionen in Projektentwicklungen mit neuer Bausubstanz sind eine hervorragende Möglichkeit, Nachhaltigkeitsanforderungen nicht nur zu erreichen, sondern sogar zu übertreffen. Das Angebot an Anlagestiftungen, die sich auf Entwicklungsprojekte mit Nachhaltigkeitscharakter konzentrieren, ist derzeit überschaubar. In diesem Segment verdeutlichen wir mit unserer ersten Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» unsere ambitionierte Zielsetzung, nachhaltiges Bauen in der Schweiz zum Standard zu machen. Unter nachhaltiger Immobilienentwicklung und Realisation verstehen wir die zukunftstaugliche Entwicklung von Siedlungen und Infrastrukturen. Immobilien sollen stets im Kontext von Quartier-, Stadt- und Raumentwicklung und über ihren gesamten Lebenszyklus betrachtet werden.

Mit der «FLM für klimafreundliche Immobilien» werden Sie als Anleger von der äusserst attraktiven und gut diversifizierten Projektentwicklungspipeline mit der Generierung von frühen Cashflows profitieren. Zur Erreichung Ihrer finanziellen Ziele setzen wir unser ganzes Wissen, unsere grosse Fachkompetenz und umfassende Erfahrung ein.

Wir freuen uns auf die Kooperation mit Ihnen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Bärtschi'.

Pascal Bärtschi
Präsident des Stiftungsrates

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Schneider'.

Manuel Schneider
Chief Executive Officer



B6 Vergé, GreenCity, Zürich (ZH)¹

Wohnfläche: ca. 4'700 m²
Gewerbefläche: ca. 1'600 m²
Parkplätze: ca. 40
Realisierung: Q1/24 - Q3/26

WEGWEISEND IN SACHEN NACHHALTIGKEIT

Herausforderungen

Rund 25 Prozent der Treibhausgasemissionen in der Schweiz werden von der Bau- und Immobilienbranche verursacht. Bis 2050 strebt der Bundesrat eine Schweiz ohne Treibhausgasemissionen an. Dementsprechend sind die Anstrengungen des Immobiliensektors, die zur Zielerreichung beitragen, essenziell. Wichtig dabei ist die Berücksichtigung sämtlicher Aspekte über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Von der Wahl nachhaltiger Materialien bereits in der Planungsphase über die Reduktion von grauer Energie bei der Realisation bis hin zum möglichst klimaneutralen Betrieb von Gebäuden. Neben ökologischen spielen auch soziale und ökonomische Aspekte eine wichtige Rolle.

Vision Mission Werte

Wir schaffen nachhaltige Werte, denn wir konzentrieren uns verantwortungsbewusst auf die Entwicklung und Realisierung klimafreundlicher Lebensräume, welche die Wünsche und Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Generationen übertreffen. Entsprechend den Zielsetzungen des Bundesrates wollen wir bis 2050 klimaneutral werden. Unsere Vision ist es, im Schweizer Immobilienmarkt eine Vorreiterrolle in Sachen Nachhaltigkeit zu übernehmen und einen spürbaren Einfluss auf das Klimathema auszuüben, indem wir deutlich über die heute gültigen regulatorischen Verpflichtungen hinausgehen.

Zur Umsetzung unserer Vision verpflichten wir uns zu einer Reihe von definierten Key Performance Indicators (KPIs). Dabei messen wir in regelmässigen Abständen die erreichten Fortschritte und kommunizieren transparent entsprechende Herausforderungen und Erfolge. Ebenso beteiligen wir uns an der Identifizierung und der Verbreitung von Best Practices und priorisieren Marktteilnehmer, die sich ebenfalls für eine Reduktion der Klimaauswirkungen einsetzen.

Wir verfügen über ein Team von ausgewiesenen Spezialisten, das partnerschaftlich orientiert arbeitet und kosteneffizient seine gesamte Energie zur Erreichung der finanziellen Zielsetzungen für unsere Investoren von Schweizer Vorsorgeeinrichtungen einsetzt. Gegenüber unseren Anlegern tragen wir eine hohe Verantwortung. Wir handeln und kommunizieren jederzeit transparent, fair und klar. Wir von der Fondation de placement Losinger Marazzi wollen führend sein in allem, was wir tun. Danach streben wir. Wir handeln erfolgsorientiert im Wissen darum, dass ein Erfolg nur ein Erfolg ist, wenn er nachhaltig sowie gesellschaftlich respektvoll erarbeitet wurde.

Wir werden mit unseren innovativen und nach besonders klimafreundlichen Kriterien ausgesuchten Anlagelösungen nachhaltige Werte schaffen. Dies gelingt uns, indem wir die uns anvertrauten Vorsorgegelder in zukunftsweisende und gewinnbringende Entwicklungsprojekte und Immobilien investieren.

¹ Alle Visualisierungen haben nur richtungsweisenden Charakter und bieten keine Gewähr für die tatsächliche Ausführung. Änderungen insbesondere in Planung, Erscheinungsbild, Materialien und Farben bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um ungefähre Werte. Alle Informationen dienen der allgemeinen Information über das Projekt und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinn dar. Für weiterführende Informationen wird auf den Prospekt und die Stiftungssatzungen in ihrer aktuell gültigen Fassung verwiesen (abrufbar unter: fondation-losinger-marazzi.ch).



Gebäude O2, Metropark, Worblaufen (BE)¹

Wohnfläche:	ca. 2'000 m ²
Gewerbefläche:	ca. 150 m ²
Parkplätze:	ca. 10
Realisierung:	Q1/24 - Q1/26

Charta

Wir haben für unsere erste Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» eine Charta entwickelt, die zu klaren Massnahmen verpflichtet und die ESG-Integration ebenso umfasst wie die strategischen Themen CO₂-Emissionen, Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und Wärmeinseln sowie Komfort und Gesundheit. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie verpflichten wir uns für sämtliche Wohn- und Büroimmobilien zu einem GRESB Reporting (Global Real Estate Sustainable Benchmark). Daraus resultierende Erkenntnisse werden als Massnahmen zur Sicherung der Werterhaltung der Immobilienanlagen umgesetzt. Zudem werden wir unsere Wohn- und Büroimmobilien entsprechend dem SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) realisieren und bis 2035 mehr als 75 Prozent unserer Gebäude mit mindestens SNBS-Gold als Qualitätssiegel zertifizieren lassen.

Themenbereiche der Charta

CO₂-Bilanz & Energieeffizienz

Unsere Ambition ist es, für die Anlageimmobilien der «FLM für klimafreundliche Immobilien» den CO₂-Ausstoss in der Erstellungsphase (graue Energie) zu reduzieren und bis 2035, das heisst mit 15 Jahren Vorsprung gegenüber der Zielsetzung der Norm SIA 2040 / 2017 – Merkblatt Effizienzpfad Energie, ausgeklammert werden die diesbezüglichen Zielwerte zur Mobilität – ein Portfolio auszuweisen, das im Durchschnitt die Zielwerte der Norm SIA 2040 / 2017 erfüllt. Für die im Fokus der «FLM für klimafreundliche Immobilien» stehenden Wohnneubauten ist dieser Wert für Treibhausgasemissionen bei 9 kg/m² Energiebezugsfläche (EBF) pro Jahr definiert.

Weiter haben wir uns zum Ziel gesetzt, für die Anlageimmobilien der «FLM für klimafreundliche Immobilien» den CO₂-Ausstoss in der Betriebsphase zu minimieren. Wir wollen bis 2030 mit 20 Jahren Vorsprung gegenüber der Zielsetzung der Norm SIA 2040 / 2017 ein Portfolio ausweisen, das im Durchschnitt die Zielwerte der Norm SIA 2040 / 2017 (Merkblatt Effizienzpfad Energie) erfüllt. Für die im Fokus der «FLM für klimafreundliche Immobilien» stehenden Wohnneubauten ist dieser Wert für Treibhausgasemissionen bei 2 kg/m² Energiebezugsfläche (EBF) pro Jahr definiert. Im Vergleich dazu beliefen sich die Emissionen des Schweizer Immobilienbestands 2022 im Durchschnitt auf 17 kg/m² EBF pro Jahr.²

Kreislaufwirtschaft & Ressourcenmanagement

Auf diesem Gebiet werden folgende Indikatoren erfasst: die Abfallverwertung – das heisst die Volumenbegrenzung und Wiederverwertung –, die Zirkularität des Gebäudes – insbesondere dessen bessere Flexibilität und Demontierbarkeit – wie auch die Zirkularität der verwendeten Materialien, also deren Wiederverwendung (re-use) und deren verlängerte Lebensdauer.

Biodiversität & Wärmeinseln

Bezüglich dieses Themenbereiches werden die Biodiversität (biologische Vielfalt) und die ökologische Kontinuität, die Vermeidung von Wärmeinseln in urbanen Regionen und die Gewährung des Wasserkreislaufes als Beitrag zur Klimaresistenz als Indikatoren festgelegt.

Komfort & Gesundheit

Drei Indikatoren werden bei dieser Thematik festgelegt und deren Verbesserungsmaßnahmen weiterverfolgt, nämlich die Auswirkungen der Baustelle auf die Umgebung, das Gesundheits- und Sicherheitsniveau auf der Baustelle und die sozialen Auswirkungen der Immobilie.

² Schweizer Immobilienfonds: Nachhaltigkeit im Vergleich, Immobilien und Nachhaltigkeit. Maciej Skoczek, UBS Switzerland AG, April 2022



Gebäude M, Metropark, Worblaufen (BE)¹

Wohnfläche: ca. 7'000 m²
Gewerbefläche: ca. 1'000 m²
Parkplätze: ca. 30
Realisierung: Q1/26 – Q1/28

UNSERE STÄRKEN

- Wegweisend in Sachen Nachhaltigkeit
- Attraktive Projektpipeline mit kurzfristig realisierbaren Erträgen
- Schlanke Organisation mit hoher Fachkompetenz
- Partnerschaft mit der Losinger Marazzi AG

Anlagestrategie

Durch die Chance, in einer frühen Phase in Projektentwicklungen zu investieren, differenziert sich die «FLM für klimafreundliche Immobilien» von anderen Immobilienanlagestiftungen und Immobilienfonds, die ihren Anlegern diese Vorzüge nicht bieten können. In einem hart umkämpften Markt um geeignete Baugrundstücke profitieren die Investoren von den namhaften Vorteilen eines frühzeitigen Einstiegs in unsere Entwicklungsprojekte und haben die Chance auf bessere Renditen im Vergleich zu Portfolios mit Bestandsliegenschaften.

Der Aufbau eines attraktiven Immobilienanlageportfolios steht im Fokus unserer Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien». Mit der Zielsetzung von Kapitalgewinnen können Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft und Projektentwicklungen nach Abschluss der Planungsphase oder Immobilien nach deren Fertigstellung an Drittinvestoren veräussert werden.

Die Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» investiert, unter besonderer Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte, hauptsächlich in Bauprojekte für Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung. Der Anteil von Wohnliegenschaften beträgt mindestens 70 Prozent, gemessen am Verkehrswert des Liegenschaftsportfolios. Der Anteil der qualifizierten Wohnformen, wie das Alters- und Studentenwohnen,

am gesamten Liegenschaftsportfolio ist auf maximal 50 Prozent beschränkt. Als Bauprojekte für Liegenschaften ohne vorwiegende Wohnnutzung zulässig sind Geschäftsliegenschaften, Gewerbeliegenschaften, Industrieliegenschaften, Logistikliegenschaften, Mischliegenschaften, Verkaufsliegenschaften, Freizeitanlagen und Hotels. Diese Nutzungsarten dürfen sowohl einzeln als auch gemeinsam einen Anteil am Liegenschaftsportfolio von maximal 30 Prozent ausmachen. Nebst Projektentwicklungen investieren wir in Bestandsimmobilien mit grösserem Umnutzungsbedarf. Die Entwicklung und Realisation von Projekten mit attraktivem Wertschöpfungspotenzial steht dabei im Vordergrund.

Startportfolio

Dank der Zusammenarbeit mit der Losinger Marazzi AG haben wir Zugang zu einer wertvollen Projektentwicklungs- und Akquisitionspipeline des Unternehmens. Wir verfügen über ein breit diversifiziertes Anfangsportfolio mit einem Anlagevolumen von rund 400 Mio. CHF. Die Projekte befinden sich alle an attraktiven Standorten, nämlich in Zürich (ZH), Kriens (LU), Worblaufen (BE), Aesch (BL) und Fribourg (FR). Unsere Investoren profitieren von einer überwiegend bereits abgeschlossenen Projektentwicklungsarbeit der Losinger Marazzi AG. Bei einigen Projekten liegen bereits die Baubewilligungen vor, sodass umgehend mit der Realisation unserer Entwicklungsprojekte gestartet wird. Die



Obereggweg, Aesch (BL)¹
 Wohnfläche: ca. 7'700 m²
 Parkplätze: ca. 95
 Realisierung: Q2/27 - Q4/28

frühzeitig realisierbaren Erträge wirken sich sehr positiv auf die Performance aus.

Das Marktumfeld analysieren wir genau und erforschen frühzeitig gesellschaftliche Veränderungen sowie entsprechende Tendenzen. Durch unseren gesamtheitlichen Ansatz generieren wir für unsere Anleger nachhaltige Erträge mit unseren Investitionen in die Realisierung von klimafreundlichen Immobilienprojekten.

Wir können die Zukunft nicht bestimmen, aber wir können uns dafür einsetzen, dass sich nachhaltiges Bauen rascher langfristig durchsetzt. Dafür braucht unsere Gesellschaft ein gemeinsames Verständnis dafür, dass nachhaltige Projekte einen Mehrwert für Wirtschaft, Politik, Gesellschaft und Umwelt darstellen. Daran arbeiten wir mit grossem Engagement.

Kompetenzen und Partnerschaft

Wir verstehen Kontinuität als unsere Verpflichtung und erzielen nachhaltige Renditen im Interesse unserer Anleger. Wir verfügen über eine Reihe von wichtigen Kernkompetenzen, und unsere Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» bewirtschaften wir aktiv. Im Bereich des Investment Management bauen wir das Anlagevermögen auf und optimieren dieses kontinuierlich. Das Transaction und Portfolio Management beinhaltet die Identifizierung und die Allokation von In-

vestitionsmöglichkeiten ebenso wie die Betreuung von Immobilienprojekten. Hinzu kommen sämtliche Aufgaben der Bauherrenvertretung.

Als Initiator der Fondation de placement Losinger Marazzi als selbstverwaltete Anlagestiftung hat Manuel Schneider die operative Leitung als Chief Executive Officer übernommen. Unterstützt wird er in der Funktion des Chief Financial Officer von Elsje-Marijke Beese.

Die Losinger Marazzi AG, die schweizweit bekannte Immobilienentwicklerin und Totalunternehmung, bringt als Stifterin und Partnerin der Fondation de placement Losinger Marazzi entsprechende Kompetenzen hinsichtlich Akquisition, Entwicklung bzw. Planung und Realisierung ein und trägt durch die partnerschaftliche, gefestigte Zusammenarbeit zu Effektivität und Effizienz im langfristigen, nachhaltigen Aufbau der Anlagegruppe bei.



Baufeld A1, Nidfeld, Kriens (LU)¹

Wohnfläche: ca. 10'000 m²
 Gewerbefläche: ca. 6'400 m²
 Parkplätze: ca. 205
 Realisierung: Q3/24 – Q3/27

Portfolioaufbau

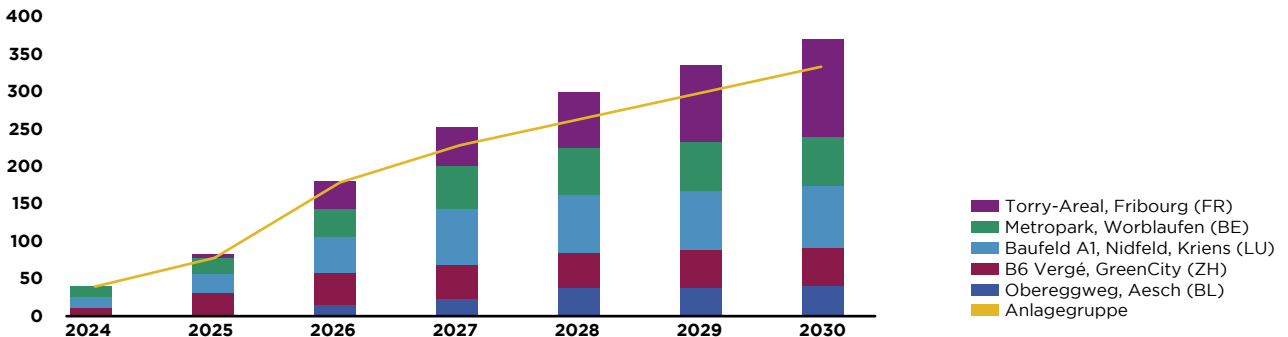
Die gesicherte Anfangsentwicklungspipeline der Losinger Marazzi AG enthält sehr attraktive Projekte an bevorzugten Standorten mit einem Net Asset Value (NAV) von rund 400 Mio. CHF in fünf bis sieben Jahren. Das rasche Portfoliowachstum resultiert aus bereits getätigten Entwicklungsvorleistungen und vorliegenden Baubewilligungen. Weitere hochinteressante Projektentwicklungen werden rasch folgen und zum nachhaltigen Wachstum beitragen.

Kurzfristig realisierbare Erträge

Unsere ersten Entwicklungsprojekte ermöglichen die frühzeitige Erwirtschaftung von Mieterträgen im Vergleich zu einem Entwicklungsportfolio, das sämtliche Planungs- und Bewilligungsphasen noch durchlaufen muss. Bereits umgehend nach erfolgreicher Kapitalbeschaffung der Fondation de placement Losinger Marazzi erfolgt die Realisierung des ersten Projektes.

Wachstum Net Asset Value (NAV) der Anfangspipeline

NAV in MCHF





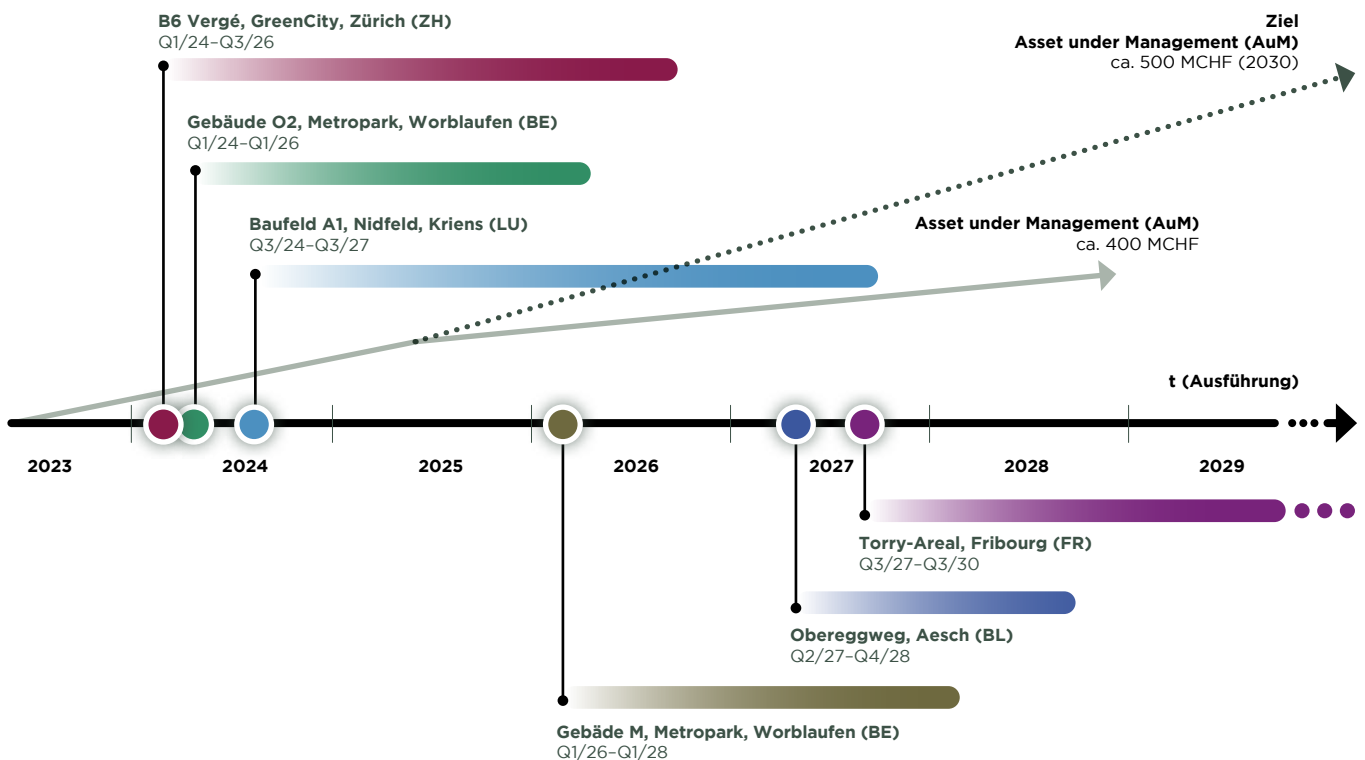
Torry-Areal, Fribourg (FR) (ca. 25% des Gesamtareals)¹
 Wohnfläche: ca. 24'400 m²
 Gewerbefläche: ca. 5'200 m²
 Parkplätze: ca. 310
 Realisierung: Q3/27 - Q3/30

Investitionspipeline: vom Baustart zur Fertigstellung

Der abgebildete Zeitstrahl stellt unsere ersten fünf Entwicklungsprojekte dar, welche in rascher Folge nacheinander in die Realisierungsphase gehen werden. Dabei handelt es sich am Anfang um das Baufeld B6 Vergé, GreenCity, in Zürich. Darauf folgen die Realisation vom Metropark in Worblaufen ebenso wie der Start der Bauarbeiten Baufeld A1, Nidfeld, Kriens. Das Projekt Obereggweg in Aesch wird ebenfalls bald darauf realisiert

werden, wie das Torry-Areal in Fribourg. Mit unseren Projekten in Zürich, Worblaufen, Kriens, Aesch und Fribourg besteht das sehr gut diversifizierte Portfolio aus Entwicklungen an zentralen Lagen an attraktiven Standorten der Schweiz. Mit rund 85 Prozent weist das Immobilienportfolio grösstenteils eine Wohnnutzung auf und liegt damit deutlich über dem Minimalwert gemäss den Anlagerichtlinien der «FLM für klimafreundliche Immobilien» von 70 Prozent.

Zeitstrahl

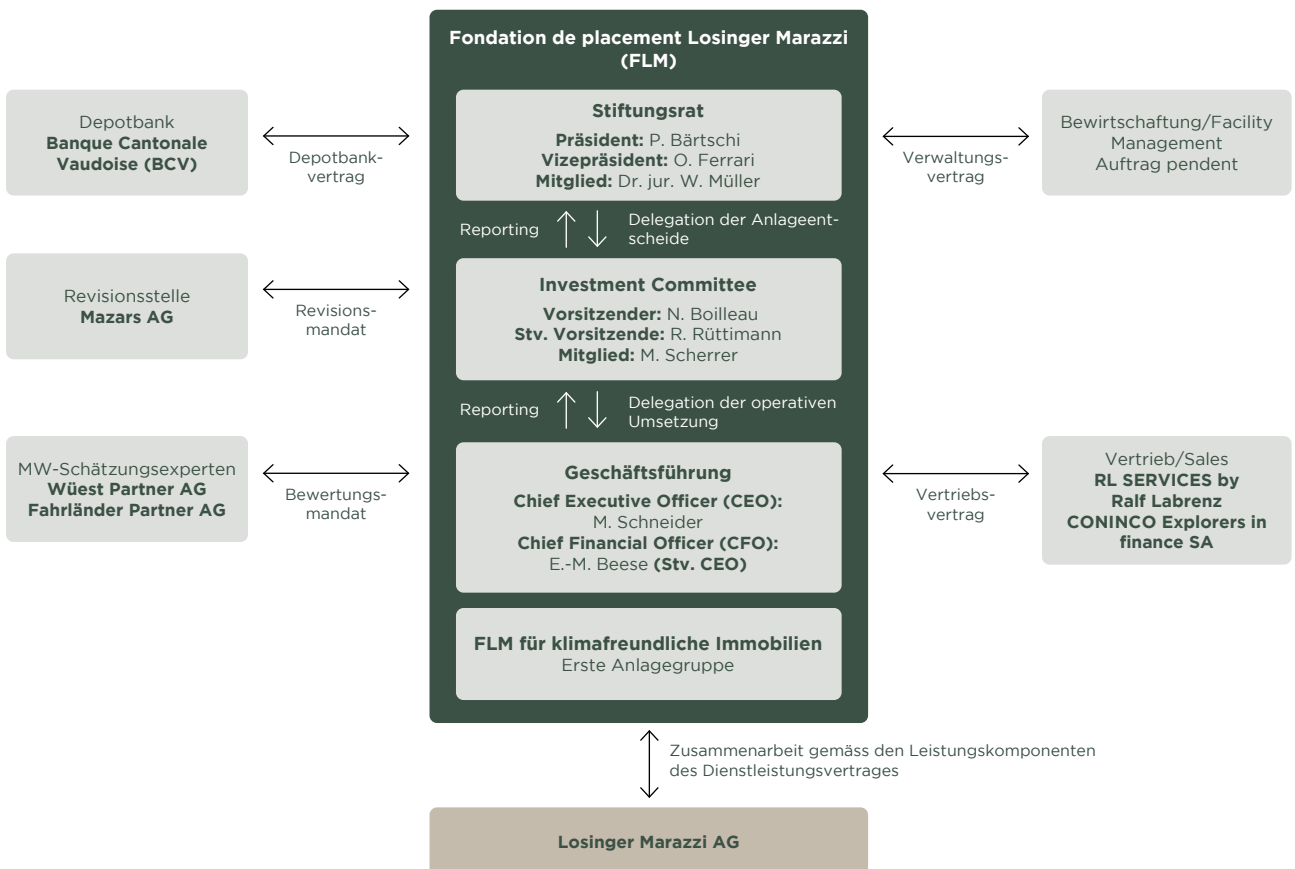


ORGANISATIONSSTRUKTUR

Die Fondation de placement Losinger Marazzi (FLM) ist eine selbstverwaltete und unabhängige Stiftung. Die oberste Leitung nimmt der Stiftungsrat wahr, die Anlageentscheide trifft das Investment Committee. Die Fondation de placement Losinger Marazzi verfügt über einen eigenen Personalbestand. Sie vertritt die Interessen der Anleger uneingeschränkt und agiert unabhängig. Die strengen Vorgaben der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) zur Einhaltung der Corporate Governance sind reglementarisch vollumfänglich gewährleistet. Mit der Lancierung der Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» wird die FLM Mitglied der ASIP (Schweizerischer Pensionskassenverband). Das Einhalten hoher Qualitätsstandards und die Verpflichtung zu umfassender Transparenz sind verbindlich.

Unsere Organisation setzt sich aus dem Stiftungsrat (3 Mitglieder), dem Investment Committee (3 Mitglieder) und der Geschäftsführung der FLM zusammen. Der Sitz der FLM befindet sich in Zürich. Die schlanke Organisationsstruktur wird entsprechend dem Wachstum des Portfolios nach Bedarf ausgebaut und hat den Vorteil tiefer Managementkosten. Anlässlich von regelmässig stattfindenden Investment Meetings werden von Seiten der Losinger Marazzi AG oder der Fondation de placement Losinger Marazzi Opportunitäten eingebracht.

Wir von der Fondation de placement Losinger Marazzi vertreten die Ansicht, dass Gebäude, Quartiere und Siedlungen visionär und besonders nachhaltig realisiert werden sollen. Eine anspruchsvolle Aufgabe, aber gerade dadurch entstehen attraktive Wertschöpfungspotenziale für Ihre Investitionen.



GREMIEN DER FLM



Pascal Bärtschi
Präsident (links)

Olivier Ferrari
Vizepräsident (Mitte)

Dr. jur. Wolfgang Müller
Mitglied (rechts)

STIFTUNGSRAT

Die Stiftungsräte verfügen durch ihre langjährigen Tätigkeiten in Führungspositionen von etablierten Unternehmen über umfassende Sachkenntnis und Know-how.



Nicolas Boilleau
Vorsitzender (links)

Radhia Rüttimann
stellvertretende Vorsitzende (Mitte)

Marcel Scherrer
Mitglied (rechts)

INVESTMENT COMMITTEE

Die Mitglieder des Investment Committee sind in der Immobilienbranche seit vielen Jahren bestens vernetzt und bringen umfassendes Fachwissen mit, insbesondere im Investmentbereich sowie im Asset Management.



Manuel Schneider
Chief Executive Officer (links)

Elsje-Marijke Beese
Chief Financial Officer (rechts)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Beide Mitglieder der FLM-Geschäftsleitung waren zuvor in Führungspositionen bei der Losinger Marazzi AG tätig und haben ihre Fachkenntnisse und Fähigkeiten bereits mehrere Jahre unter Beweis gestellt.

Fondation de placement Losinger Marazzi

Maneggstrasse 17
8041 Zürich
+41 58 590 80 70
info@fondation-losinger-marazzi.ch
fondation-losinger-marazzi.ch

Manuel Schneider

Chief Executive Officer
+41 79 772 25 51
m.schneider@fondation-losinger-marazzi.ch

Elsje-Marijke Beese

Chief Financial Officer
+41 79 514 17 89
em.beese@fondation-losinger-marazzi.ch

