

FONDATION DE PLACEMENT LOSINGER MARAZZI

DÉCOUVREZ CE QUI NOUS
ANIME





À PROPOS DE LA CRÉATION ET DU MAINTIEN DE LA VALEUR POUR DES PLACEMENTS IMMOBILIERS RENTABLES ET RESPECTUEUX DU CLIMAT



Chères lectrices, chers lecteurs, chères investisseuses, chers investisseurs,

Les fonds de prévoyance et les caisses de pension suisses s'intéressent de plus en plus aux placements immobiliers durables, précisément en raison des exigences accrues en matière de protection du climat. C'est pour répondre à ces nouveaux besoins que la Fondation de placement Losinger Marazzi a été créée. La Fondation

de placement Losinger Marazzi est une fondation de placement de droit suisse destinée exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts et contrôlée par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Notre groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat » se charge de créer des lieux de vie particulièrement durables. En effet, l'immobilier doit être conçu dès aujourd'hui pour répondre aux besoins de demain et d'après-demain.

La fondatrice et partenaire de la Fondation de placement Losinger Marazzi est Losinger Marazzi SA, une société plus que centenaire, développeur immobilier et entreprise totale importante sur le marché suisse. Leader dans le domaine de la construction intelligente, cette société assume sa responsabilité sociétale et environnementale dans l'intérêt des générations actuelles et futures.



Des investissements dans des développements de projet de nouveaux bâtiments sont une excellente opportunité non seulement pour atteindre les exigences de durabilité, mais aussi pour les dépasser. L'offre de fondations de placement qui se concentrent sur des projets à caractère durable est actuellement limitée. Dans ce segment et avec notre premier groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat », nous illustrons notre objectif ambitieux de faire de la construction durable la norme en Suisse. Par réalisation et développement immobiliers durables, nous entendons le développement de lotissements et d'infrastructures en adéquation avec l'avenir. L'immobilier doit toujours être pris en compte dans le contexte du développement du quartier, de la ville et du territoire, ceci sur l'ensemble de son cycle de vie.

Avec le groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat », vous profiterez en tant qu'investisseur d'un pipeline de développement de projets extrêmement attrayant et bien diversifié avec une génération de cash-flows rapides. Pour atteindre vos objectifs financiers, nous mettons en œuvre tout notre savoir-faire, nos grandes compétences professionnelles et notre vaste expérience.

Nous nous réjouissons de notre future collaboration.

Pascal Bärtschi
Président du conseil de fondation

Manuel Schneider
Chief Executive Officer



B6 Vergé, GreenCity, Zurich (ZH)¹

Surface habitable : env. 4700 m²
Surface commerciale : env. 1600 m²
Places de stationnement : env. 40
Réalisation : T1/24-T3/26

UNE RÉVOLUTION EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Défis

Environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre en Suisse sont causées par le secteur de la construction et de l'immobilier. Le Conseil fédéral vise une Suisse sans émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. En conséquence, les efforts du secteur immobilier pour contribuer à cet objectif sont essentiels. Il est important de prendre en compte tous les aspects du cycle de vie d'un bien immobilier. Cela va du choix de produits durables dès la phase de planification à l'exploitation des bâtiments la plus neutre possible pour le climat, en passant par la réduction de l'énergie grise lors de la réalisation. En plus des aspects environnementaux, les aspects sociaux et économiques jouent également un rôle important.

Vision mission valeurs

Nous créons des valeurs durables : en effet, nous nous concentrons sur le développement et la réalisation responsables de cadres de vie respectueux du climat qui vont au-delà des souhaits et des besoins des générations actuelles et futures. Conformément aux objectifs du Conseil fédéral, nous voulons devenir climatiquement neutres d'ici 2050. Notre vision est de jouer un rôle de pionnier en matière de durabilité sur le marché immobilier suisse et d'exercer une influence tangible sur la question du climat, tout en allant bien au-delà des obligations réglementaires actuellement en vigueur.

Pour la mise en œuvre de notre vision, nous engageons à respecter une série d'indicateurs de performance clés (KPI) définis. À intervalles réguliers, nous mesurons les progrès réalisés et communiquons sur les défis et les succès correspondants. De même, nous participons à l'identification et au déploiement des bonnes pratiques et nous donnons la priorité aux acteurs du marché qui s'engagent également à réduire leur impact sur le climat.

Nous disposons d'une équipe de spécialistes qualifiés qui travaillent en partenariat et mettent toute leur énergie au service de la réalisation des objectifs financiers de nos investisseurs dans les fonds de prévoyance suisses. Nous avons une grande responsabilité vis-à-vis de nos investisseurs. À tout moment, nous agissons et communiquons de manière transparente, juste et claire. À la Fondation de placement Losinger Marazzi, nous voulons être des leaders dans tout ce que nous faisons. C'est ce vers quoi nous tendons. C'est la réussite durable et respectueuse de la société qui nous motive au quotidien.

C'est grâce à nos solutions de placement innovantes et sélectionnées selon des critères particulièrement respectueux du climat que nous atteindrons nos objectifs en terme de durabilité. Nous y parviendrons en investissant les fonds de prévoyance qui nous sont confiés dans des projets de développement et des biens immobiliers porteurs d'avenir et rentables.

¹ Toutes les visualisations n'ont qu'un caractère indicatif et n'offrent aucune garantie quant à la réalisation effective. Les modifications, notamment en matière de planification, d'aspect, de matériaux et de couleurs, restent réservées jusqu'à l'achèvement de la construction. Toutes les données relatives aux surfaces sont des mesures approximatives. Toutes les informations sont fournies à titre d'information générale sur le projet et ne constituent pas une offre au sens juridique du terme. Pour un complément d'information, nous vous remercions de consulter le prospectus et les statuts de la fondation dans leur version actuellement en vigueur (disponibles sur : fondation-losinger-marazzi.ch).



Bâtiment O2, Metropark, Worblafen (BE)¹

Surface habitable : env. 2000 m²
Surface commerciale : env. 150 m²
Places de stationnement : env. 10
Réalisation : T1/24-T1/26

Charte

Nous avons développé une charte pour notre premier groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat », qui nous engage à œuvrer selon des mesures claires et qui comprend l'intégration ESG ainsi que les quatre thèmes stratégiques suivants : émissions de CO₂, économie circulaire, biodiversité et îlots de chaleur, confort et santé. Dans le cadre de la stratégie de durabilité, nous nous engageons à établir un rapport GRESB (Global Real Estate Sustainable Benchmark) pour tous les immeubles d'habitation et de bureaux. Les enseignements qui en sont tirés sont mis en œuvre sous forme de mesures visant à garantir le maintien de la valeur des placements immobiliers. En outre, nous réaliserons nos immeubles d'habitation et de bureaux conformément aux normes du SNBS (Standard Construction durable Suisse) et ferons certifier d'ici 2035 plus de 75 % de nos bâtiments avec au moins la certification SNBS Or comme label de qualité environnementale.

Thématiques de la charte

Bilan carbone & efficacité énergétique

Notre ambition est de réduire les émissions de CO₂ durant la phase de construction (énergie grise) de l'immobilier de placement du « FLM pour l'immobilier respectueux du climat » et de présenter d'ici 2035, soit à savoir avec 15 ans d'avance sur l'objectif de la norme SIA 2040 / 2017 – cahier technique « La voie SIA vers l'efficacité énergétique », sans les valeurs cibles correspondantes pour la mobilité –, un portefeuille qui remplit en moyenne les valeurs cibles de la norme SIA 2040 / 2017. Pour les nouveaux bâtiments d'habitation ciblés par le « FLM pour l'immobilier respectueux du climat », cette valeur d'émissions de gaz à effet de serre est définie à 9 kg/m² de surface de référence énergétique (SRE) par an.

De plus, nous nous sommes fixé pour objectif de minimiser les émissions de CO₂ au cours de la phase d'exploitation pour l'immobilier de placement du « FLM pour l'immobilier respectueux du climat ». D'ici 2030, nous voulons présenter, avec 20 ans d'avance sur l'objectif de la norme SIA 2040 / 2017, un portefeuille qui remplit en moyenne les valeurs cibles de la SIA 2040 / 2017 (cahier technique « La voie SIA vers l'efficacité énergétique »). Pour les nouveaux bâtiments d'habitation ciblés par le « FLM pour l'immobilier respectueux du climat », cette valeur d'émissions de gaz à effet de serre est définie à 2 kg/m² de surface de référence énergétique (SRE) par an. En comparaison, les émissions du parc immobilier suisse s'élevaient en moyenne à 17 kg/m² de SRE par an en 2022.²

Économie circulaire & gestion des ressources

Dans ce domaine, les indicateurs suivants sont pris en compte : la valorisation des déchets, c'est-à-dire la limitation du volume et le recyclage, l'adaptabilité du bâtiment, notamment sa meilleure flexibilité et sa démontabilité, ainsi que la circularité des matériaux utilisés, c'est-à-dire leur réutilisation (re-use) et leur durée de vie prolongée.

Biodiversité & îlots de chaleur

En ce qui concerne cette thématique, la biodiversité (diversité biologique) et la continuité écologique, la prévention des îlots de chaleur dans les régions urbaines et l'octroi du cycle de l'eau comme contribution à la résistance au climat sont retenus en tant qu'indicateurs.

Confort & santé

Trois indicateurs sont définis dans cette thématique et leurs mesures d'amélioration sont suivies, à savoir l'impact du chantier sur l'environnement, le niveau de santé et de sécurité sur le chantier et les répercussions sociales de l'immeuble.

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



Bâtiment M, Metropark, Worblaufen (BE)¹

Surface habitable : env. 7000 m²
Surface commerciale : env. 1000 m²
Places de stationnement : env. 30
Réalisation : T1/26-T1/28

NOS POINTS FORTS

- Un positionnement volontariste en matière de durabilité
- Pipeline de projets attrayants avec des revenus réalisables à court terme
- Une organisation légère dotée de grandes compétences professionnelles
- Partenariat avec Losinger Marazzi SA

Stratégie de placement

Grâce à l'opportunité d'investir dans le développement de projets à un stade précoce, le groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat » se distingue des autres fondations de placement immobilier et des fonds immobiliers qui ne peuvent pas offrir ces avantages à leurs investisseurs. Dans le marché fortement concurrentiel des terrains à bâtir, les investisseurs bénéficient des avantages notables d'une entrée à un stade précoce dans nos projets en développement ; de plus, ils ont la possibilité d'obtenir de meilleurs rendements par rapport aux portefeuilles de biens immobiliers existants.

La constitution d'un portefeuille de placements immobiliers attrayants est au centre des préoccupations de notre groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat ». Dans le but de réaliser des gains en capital, les appartements en copropriété peuvent être vendus et les projets peuvent également être vendus à des investisseurs tiers après la fin de la phase de planification ou après l'achèvement du bien immobilier.

Le groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat » investit en tenant particulièrement compte des aspects durables, principalement dans des projets de construction d'immeubles à usage majoritairement résidentiel. La part des immeubles

locatifs s'élève au moins à 70 %, mesurée à la valeur vénale du portefeuille immobilier. La part des formes d'habitation qualifiées, telles que les logements pour personnes âgées et pour étudiants, est limitée à 50 % au maximum de l'ensemble du portefeuille immobilier. Parmi les projets de construction d'immeubles sans usage majoritairement résidentiel sont autorisés les immeubles commerciaux, les immeubles artisanaux, les bâtiments industriels, les plateformes logistiques, les immeubles mixtes, les centres commerciaux, les installations de loisirs et les hôtels. Ces types d'usage peuvent représenter, aussi bien individuellement que collectivement, une part maximale de 30 % du portefeuille immobilier. Outre le développement de projets, nous investissons dans des biens immobiliers existants présentant un important besoin de réaffectation. Le développement et la réalisation de projets au potentiel de création de valeur attrayant sont au premier plan.

Portefeuille initial

Grâce à la collaboration avec Losinger Marazzi SA, nous avons accès à un précieux pipeline de développement de projets et d'acquisition de l'entreprise. Nous disposons d'un portefeuille initial largement diversifié avec un volume d'investissement d'environ 400 mio CHF. Les projets se situent tous dans des sites attrayants, à savoir à Zurich (ZH), Kriens (LU), Worblaufen (BE), Aesch (BL) et Fribourg (FR). Nos investisseurs bénéficient ainsi de projets dont le déve-



Obereggweg, Aesch (BL)¹

Surface habitable : env. 7700 m²

Places de stationnement : env. 95

Réalisation : T2/27-T4/28

veloppement est très avancé, voire abouti. Pour certains projets, les permis de construire ont déjà été délivrés, ce qui permet de lancer immédiatement la réalisation de nos projets de développement. Les revenus réalisables à un stade précoce ont un effet très positif sur la performance.

Nous analysons l'environnement du marché de manière détaillée et nous étudions très tôt les changements sociétaux ainsi que les tendances correspondantes. Notre approche globale nous permet de générer des revenus durables pour nos investisseurs, ceci grâce à nos investissements dans la réalisation de projets immobiliers respectueux du climat.

Nous ne pouvons pas définir l'avenir, mais nous pouvons nous engager pour que la construction durable s'impose plus rapidement. Dans cette approche, notre société a besoin d'une compréhension commune du fait que les projets durables représentent une valeur ajoutée pour l'économie, la politique, la société et l'environnement. Nous y travaillons avec beaucoup d'engagement.

Compétences et partenariat

Nous considérons la continuité comme notre engagement prioritaire. Nous disposons d'une série de compétences clés importantes et nous gérons activement notre groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat ». Dans le domaine de la ges-

tion des investissements, nous développons les actifs immobiliers et les optimisons en permanence. La gestion des transactions et du portefeuille comprend l'identification et l'allocation des possibilités d'investissement ainsi que le suivi des projets immobiliers. À cela s'ajoutent toutes les tâches de représentation des maîtres d'ouvrage.

La Fondation de placement Losinger Marazzi fonctionne comme une fondation de placement autogérée, Manuel Schneider en a pris la direction opérationnelle avec le rôle de Chief Executive Officer. Dans sa fonction, il est assisté du Chief Financial Officer en la personne de Elsje-Marijke Beese.

En tant que fondateur et partenaire de la Fondation de placement Losinger Marazzi, Losinger Marazzi SA, développeur immobilier et entrepreneur total de renom en Suisse, apporte les compétences correspondantes en matière d'acquisition, de développement ou de planification et de réalisation et contribue, grâce à une collaboration partenariale solide, à l'efficacité et à l'efficience de la construction durable à long terme du groupe de placement.



Secteur A1, Nidfeld, Kriens (LU)¹

Surface habitable : env. 10 000 m²
 Surface commerciale : env. 6400 m²
 Places de stationnement : env. 205
 Réalisation : T3/24-T3/27

Constitution du portefeuille

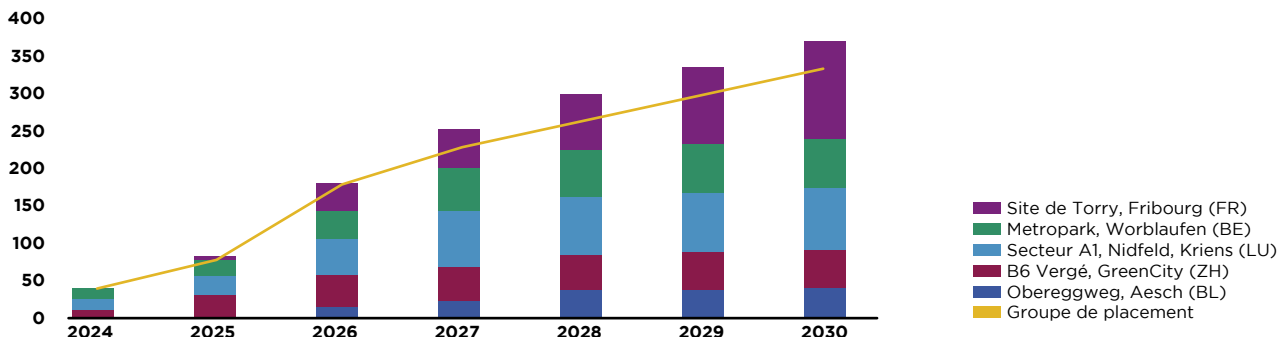
Le pipeline de développement initial sécurisé par Losinger Marazzi SA contient des projets très attrayants sur des sites privilégiés, avec une valeur nette d'inventaire (VNI) d'environ 400 mio CHF sur une période de cinq à sept ans. La croissance rapide du portefeuille résulte des prestations préalables de développement déjà effectuées et des permis de construire déjà disponibles. D'autres développements de projets très intéressants suivront rapidement et contribueront à une croissance durable.

Revenus réalisables à court terme

Nos premiers projets de développement permettent de générer des revenus locatifs précoces par rapport à un portefeuille de projets devant encore passer par toutes les phases du développement. La réalisation du premier projet démarre dès l'aboutissement de la levée de fonds de la Fondation de placement Losinger Marazzi.

Croissance portefeuille initial : valeur nette d'inventaire (VNI)

VNI (en mio CHF)





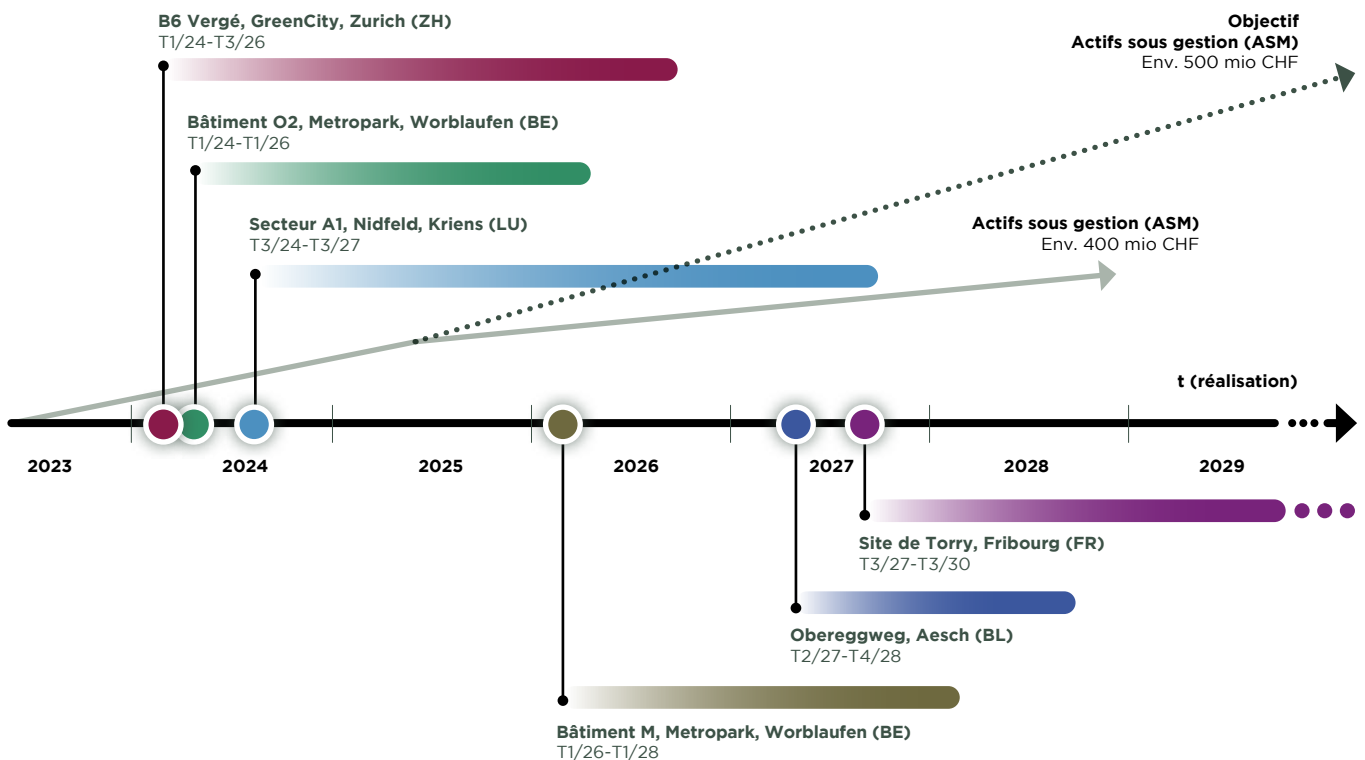
Site de Torry, Fribourg (FR) (env. 25 % de l'ensemble du site)¹
 Surface habitable : env. 24 400 m²
 Surface commerciale : env. 5200 m²
 Places de stationnement : env. 310
 Réalisation : T3/27-T3/30

Pipeline d'investissements : du début de la construction à la fin

Le graphique ci-dessous représente l'étalement de la réalisation des projets du pipeline initial. Dans un premier temps, trois projets auront un démarrage rapide. Il s'agit d'abord du secteur B6 Vergé, GreenCity, à Zurich, et du bâtiment O2 du Projet Metropark à Worblaufen ainsi que du bâtiment A1 dans le quartier Nidfeld à Kriens. Suivront ensuite le bâtiment M du Projet Metro-

park et les projets Obereggweg à Aesch puis de Torry à Fribourg. Le portefeuille très bien diversifié se compose de développements bénéficiant d'une localisation centrale dans des lieux attrayants de Suisse. Le portefeuille immobilier présente une affectation résidentielle d'environ 85 % et est nettement supérieur à la valeur minimale de 70 % fixée par les directives de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat ».

Axe de temps

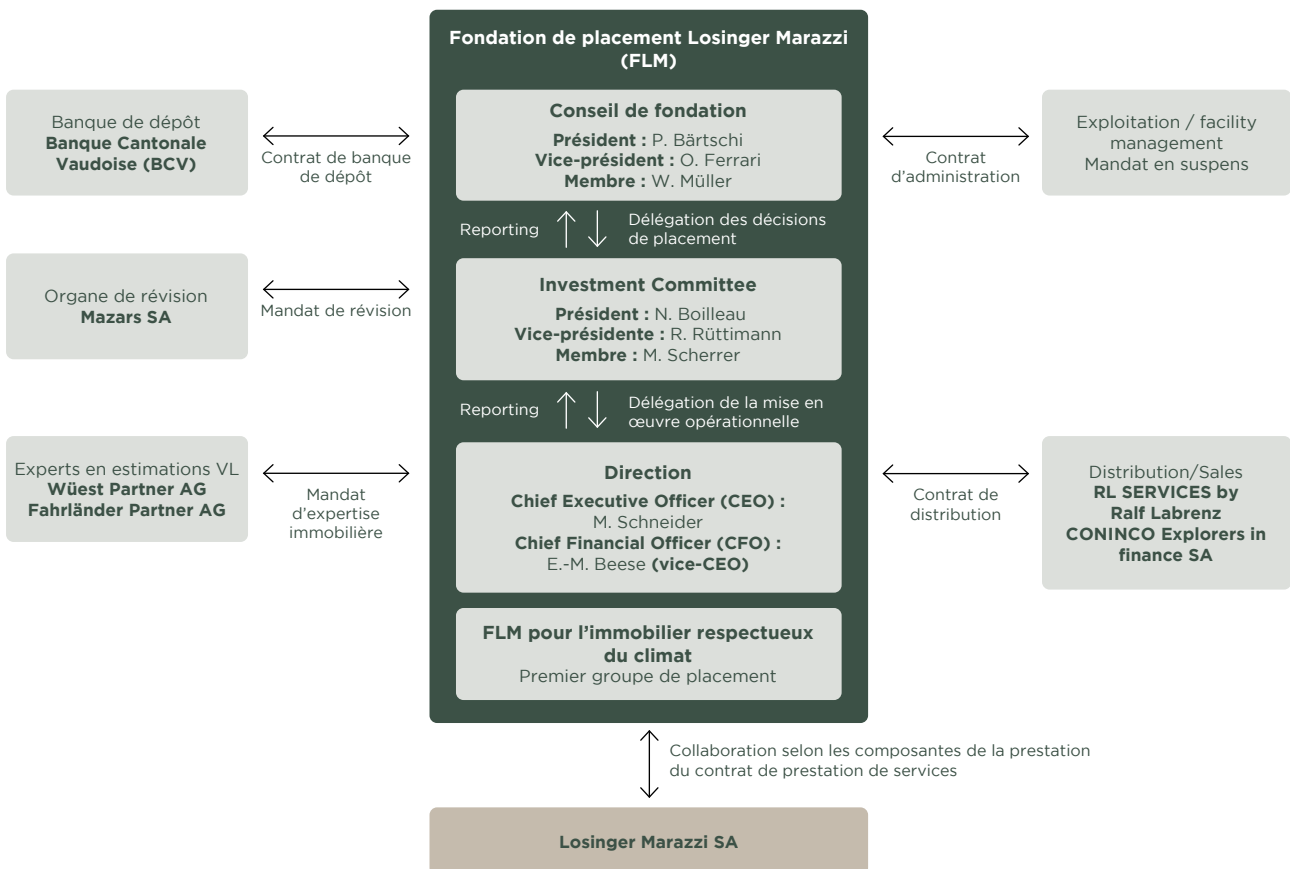


STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

La Fondation de placement Losinger Marazzi (FLM) est une fondation autogérée et indépendante. La gouvernance est assurée par le conseil de fondation, et les décisions de placement sont prises par l'Investment Committee. La Fondation de placement Losinger Marazzi dispose de son propre personnel. Elle représente sans restriction les intérêts des investisseurs et agit en toute indépendance. Les directives strictes de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) relatives au respect de la gouvernance d'entreprise sont totalement garanties par le règlement. Dès le lancement du groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat », la FLM deviendra membre de l'ASIP (Association suisse des institutions de prévoyance). Le respect de normes de qualité élevées et l'obligation d'une transparence totale sont impératifs.

Notre organisation se compose du conseil de fondation (3 membres), de l'Investment Committee (3 membres) et de la direction de la FLM. Le siège de la FLM se situe à Zurich. La structure organisationnelle légère est développée en fonction de la croissance du portefeuille, en fonction des besoins, et présente l'avantage de coûts de gestion faibles. Des opportunités sont présentées par Losinger Marazzi SA ou par la Fondation de placement Losinger Marazzi, notamment lors de réunions d'investissement qui se tiennent régulièrement.

À la Fondation de placement Losinger Marazzi, nous sommes d'avis que les bâtiments, les quartiers et les lotissements doivent être réalisés de manière visionnaire et particulièrement durable. Cette ambition constitue une mission exigeante qui crée des potentiels de création de valeur attrayants pour vos investissements.



COMITÉS DE LA FLM



Pascal Bärtschi
Président (à gauche)

Olivier Ferrari
Vice-président (au centre)

Wolfgang Müller
Membre (à droite)

CONSEIL DE FONDATION

Les membres du conseil de fondation disposent de nombreuses connaissances et d'un vaste savoir-faire grâce à leurs longues années d'activité à des postes de direction dans des entreprises établies.



Nicolas Boilleau
Président (à gauche)

Radhia Rüttimann
Vice-président (au centre)

Marcel Scherrer
Membre (à droite)

INVESTMENT COMMITTEE

Les membres de l'Investment Committee disposent d'un excellent réseau dans l'industrie de l'immobilier depuis de nombreuses années et apportent des connaissances techniques étendues, notamment dans le domaine de l'investissement et de la gestion d'actifs.



Manuel Schneider
Chief Executive Officer (à gauche)

Elsje-Marijke Beese
Chief Financial Officer (à droite)

DIRECTION

Précédemment, les deux membres de la direction de la FLM ont occupé des postes de direction chez Losinger Marazzi SA et ont déjà fait preuve de leurs connaissances et de leurs compétences professionnelles pendant plusieurs années.

Fondation de placement Losinger Marazzi

Maneggstrasse 17
8041 Zurich
+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

