



# FONDATION DE PLACEMENT LOSINGER MARAZZI

ERFAHREN SIE, WAS UNS ANTREIBT

**FONDATION**  
de placement  
**LOSINGER MARAZZI**





## 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, stellen wir Ihnen die Fondation de placement Losinger Marazzi vor. Es handelt sich um 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.

Investitionen in Projektentwicklungen mit neuer Bausubstanz sind eine hervorragende Möglichkeit, Nachhaltigkeitsanforderungen nicht nur zu erreichen, sondern sogar zu übertreffen. Das Angebot an Anlagestiftungen, mit Fokus auf Entwicklungs- und Renovationsprojekte mit Nachhaltigkeitscharakter, ist derzeit überschaubar. In diesem Segment streben wir mit unserer ersten Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» an nachhaltiges Bauen in der Schweiz zum Standard zu machen. Unter nachhaltiger Immobilienentwicklung und Realisation verstehen wir die zukunftstaugliche Entwicklung von Siedlungen und Infra-

strukturen. Immobilien sollen stets im Kontext von Quartier-, Stadt- und Raumentwicklung und über ihren gesamten Lebenszyklus betrachtet werden.

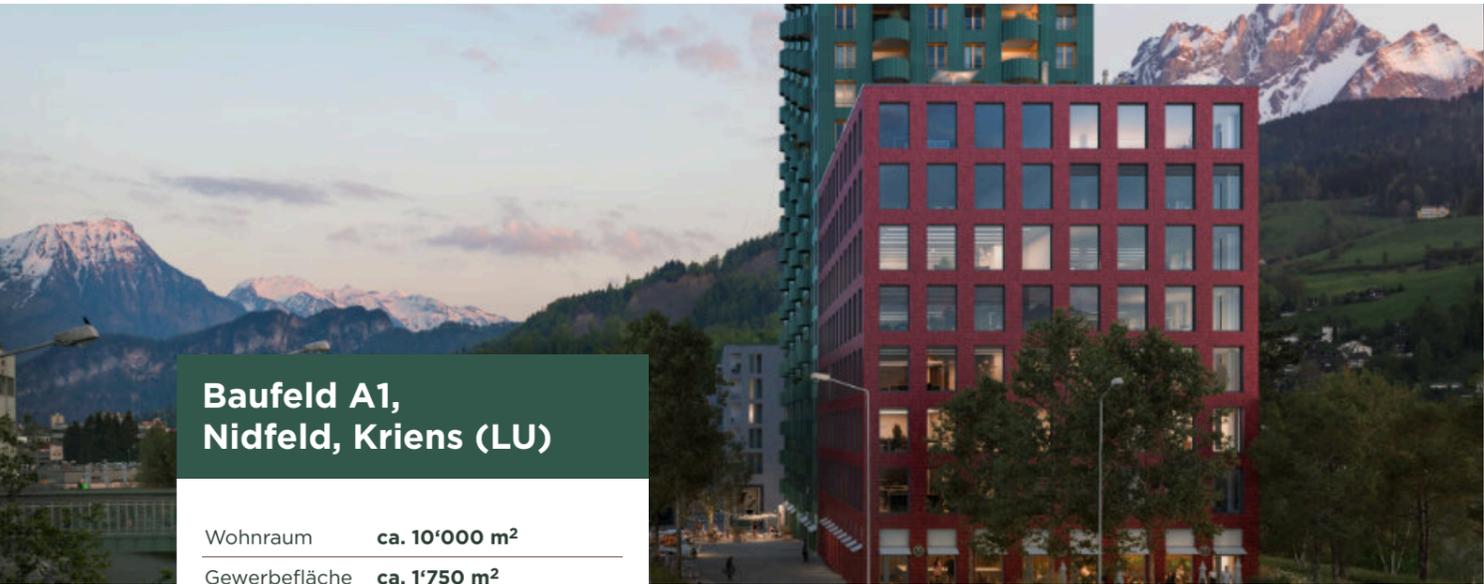
Stifterin und Partnerin der Anlagestiftung ist die über 100-jährige Losinger Marazzi AG, eine im Schweizer Markt bedeutende Entwicklerin und Totalunternehmerin. Im Bereich intelligentes Bauen führend, nimmt das Unternehmen gesellschaftliche und ökologische Verantwortung im Interesse heutiger und kommender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

Mit der «FLM für klimafreundliche Immobilien» werden Sie als Anleger von der äusserst attraktiven und gut diversifizierten Projektentwicklungspipeline und der Generierung von zeitnahen Cashflows profitieren. Erfahren Sie nun auf den Folgeseiten, was im Detail für die Fondation de placement Losinger Marazzi spricht.

Wir freuen uns auf die Kooperation mit Ihnen.

**Pascal Bärtschi**  
Präsident des Stiftungsrates

**Manuel Schneider**  
Chief Executive Officer



### Baufeld A1, Nidfeld, Kriens (LU)

Wohnraum	ca. 10'000 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 1'750 m <sup>2</sup>
Realisierung	Q2/25 - Q4/2027



### Vernier, Route de Vernier B1 + B2 (GE)

Wohnraum	ca. 3'900 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 3'000 m <sup>2</sup>
Realisierung	Q4/2026 - Q4/2028

Angrenzendes Gebäude, Nomos Architecten mit der Fondation Emile Dupont, Cardis SA, EREIM. Visualisierung angrenzendes Gebäude D, Nomos Architecten.

## 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 essenziell sind die Anstrengungen des Immobiliensektors, die zur Zielerreichung beitragen. 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 und 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 sind wir bis 2050 klimaneutral. Unsere Vision ist es, im Schweizer Immobilienmarkt eine Vorbildfunktion in Sachen Nachhaltigkeit zu übernehmen, indem wir deutlich über die heute gültigen regulatorischen Verpflichtungen hinausgehen.

«Die Gründung der Fondation de placement Losinger Marazzi spiegelt unser Engagement wider, nachhaltige und zukunftsorientierte Immobilienprojekte zu fördern, die sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile bieten.»

**Pascal Bärtschi, Präsident des Stiftungsrates**

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.

### Transparent, fair und klar

Wir verfügen über ein Team von ausgewiesenen Spezialistinnen und Spezialisten, das partnerschaftlich orientiert arbeitet und kosteneffizient seine gesamte Energie für das Erreichen der finanziellen Zielsetzungen der Investierenden von Schweizer Vorsorgeeinrichtungen einsetzt. Gegenüber unseren Anlegenden tragen wir eine hohe Verantwortung. Wir handeln und kommunizieren jederzeit transparent, fair und klar. Wir operieren erfolgsorientiert im Wissen darum, dass ein Erfolg nur ein Erfolg ist, wenn er nachhaltig sowie gesellschaftlich respektvoll erarbeitet wurde.

Wir werden die uns anvertrauten Vorsorgegelder in zukunftsweisende und gewinnbringende Entwicklungsprojekte und Immobilien investieren.

«Unsere Anlagegruppe bietet Vorsorgeeinrichtungen attraktive Renditen und die Gewissheit, in zukunftsweisende Projekte zu investieren.»

**Manuel Schneider, CEO**

### Charta

Wir haben für unsere Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» eine Charta entwickelt, die zu klaren Massnahmen verpflichtet und die ESG-Integration ebenso umfasst wie strategischen Themenkreise CO<sub>2</sub>-Emissionen, Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und Wär-

meinseln sowie Komfort und Gesundheit. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie verpflichten wir uns für sämtliche Immobilien 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 Geschäftsimmobilien 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

#### CO<sub>2</sub>-Bilanz & Energieeffizienz

Unsere Ambition ist es, für die Anlageimmobilien der «FLM für klimafreundliche Immobilien» den CO<sub>2</sub>-Ausstoss in der Erstellungsphase (graue Energie) zu reduzieren und bis 2035, 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 erfüllt. Für die im Fokus der «FLM für klimafreundliche Immobilien» stehenden Wohnneubauten ist dieser Wert für Treibhausgasemissionen bei 9 kg/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) pro Jahr definiert.

Des Weiteren haben wir uns zum Ziel gesetzt, für die Anlageimmobilien den CO<sub>2</sub>-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 erfüllt. Für die im Fokus der «FLM für klimafreundliche Immobilien» stehenden Wohnneubau-

ten ist dieser Wert für Treibhausgasemissionen bei 3 kg/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) pro Jahr definiert. Im Vergleich dazu beliefen sich die Emissionen des Schweizer Immobilienbestands 2022 im Durchschnitt auf 17 kg/m<sup>2</sup> EBF pro Jahr.<sup>1</sup>

#### Kreislaufwirtschaft & Ressourcenmanagement

Bei diesem Themenkreis 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 und deren Lebensdauer.

#### Biodiversität & Wärmeinseln

Bei diesen zwei Themen 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 definiert.

#### Komfort & Gesundheit

Hier werden drei Kriterien 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.

<sup>1</sup> Schweizer Immobilienfonds: Nachhaltigkeit im Vergleich, Immobilien und Nachhaltigkeit. Maciej Skoczec, UBS Switzerland AG, April 2022



**Gebäude M, Metropark,  
Worblaufen (BE)**

Wohnraum	ca. 7'000 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 1'000 m <sup>2</sup>
Realisierung	Q3/2027 – Q3/2029

**UNSERE STÄRKEN**

- Wegweisend bezüglich Nachhaltigkeit
- Hochwertige Projektpipeline mit zeitnah realisierbaren Erträgen
- Attraktive Rendite bei kontrollierten Risiken
- Schlanke Organisation mit hoher Fachkompetenz
- Partnerschaft mit Losinger Marazzi AG

**Anlagestrategie**

Der Aufbau eines attraktiven Immobilienanlageportfolios steht im Fokus unserer Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien». Neben Projektentwicklungen investieren wir auch in Bestandsimmobilien mit grösserem Umnutzungs- oder Erneuerungsbedarf mit attraktivem Wertschöpfungspotenzial. Mit der Zielsetzung von Kapitalgewinnen können Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft und Projektentwicklungen nach Abschluss der Planungsphase oder fertiggestellte Immobilien an Drittinvestoren veräussert werden.

**Mehrheitlich investiert in Wohnen**

Die Anlagegruppe 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 Liegenschaftsportfolio. Der Anteil der qualifizierten Wohnformen, etwa Alters- und Studentenwohnen, am gesamten Liegenschaftsportfolio ist auf maximal 50 Prozent beschränkt. Als Bauprojekte für Liegenschaften ohne vorwiegende Wohnnutzung zulässig sind Liegenschaften, aus den Bereichen Dienstleistung Gewerbe, Industrie, Logistik, Mischnutzung, Verkaufs, Freizeitanlagen und Hotels. Diese Nutzungsarten dürfen sowohl einzeln als auch

gemeinsam einen Anteil am Liegenschaftsportfolio von maximal 30 Prozent ausmachen.

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.

**Startportfolio**

Mit über 80 Prozent weist das Immobilienportfolio grösstenteils eine Wohnnutzung auf. 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 450 Mio. CHF nach Fertigstellung. Die Projekte befinden sich alle an attraktiven Standorten, konkret in Vernier (GE), Kriens (LU), Worblaufen (BE), Aesch (BL) und Fribourg (FR). Unsere Investierenden profitieren von einer weit fortgeschrittenen Projektentwicklungsarbeit der Losinger Marazzi AG. Einige Projekte sind weit entwickelt oder baubewilligt, sodass umgehend mit der Realisation gestartet werden kann. Die frühzeitig realisierbaren Erträge wirken sich sehr positiv auf die Performance aus.



**Obereggweg,  
Aesch (BL)**

Wohnraum	ca. 7'700 m <sup>2</sup>
Realisierung	Q1/2028 – Q2/2029

**Portfolioaufbau**

Die gesicherte Anfangsentwicklungspipeline der Losinger Marazzi AG enthält sehr attraktive Projekte an bevorzugten Standorten. Darüber hinaus ist geplant, das Portfolio mit zusätzlichen Bestandsimmobilien für Umnutzungen oder Sanierungen sowie neuen Entwicklungsprojekten auszubauen.

**Kurzfristig realisierbare Erträge**

Unsere ersten Bestandes- und Entwicklungsprojekte ermöglichen die frühzeitige Erwirtschaftung von Mieterträgen im Vergleich zu einem Entwicklungsportfolio, das sämtliche Planungs- und Bewilligungsphasen noch durchlaufen muss. Umgehend nach erfolgreicher Kapitalbeschaffung unserer Anlagegruppe erfolgt die Realisierung des ersten Projektes.

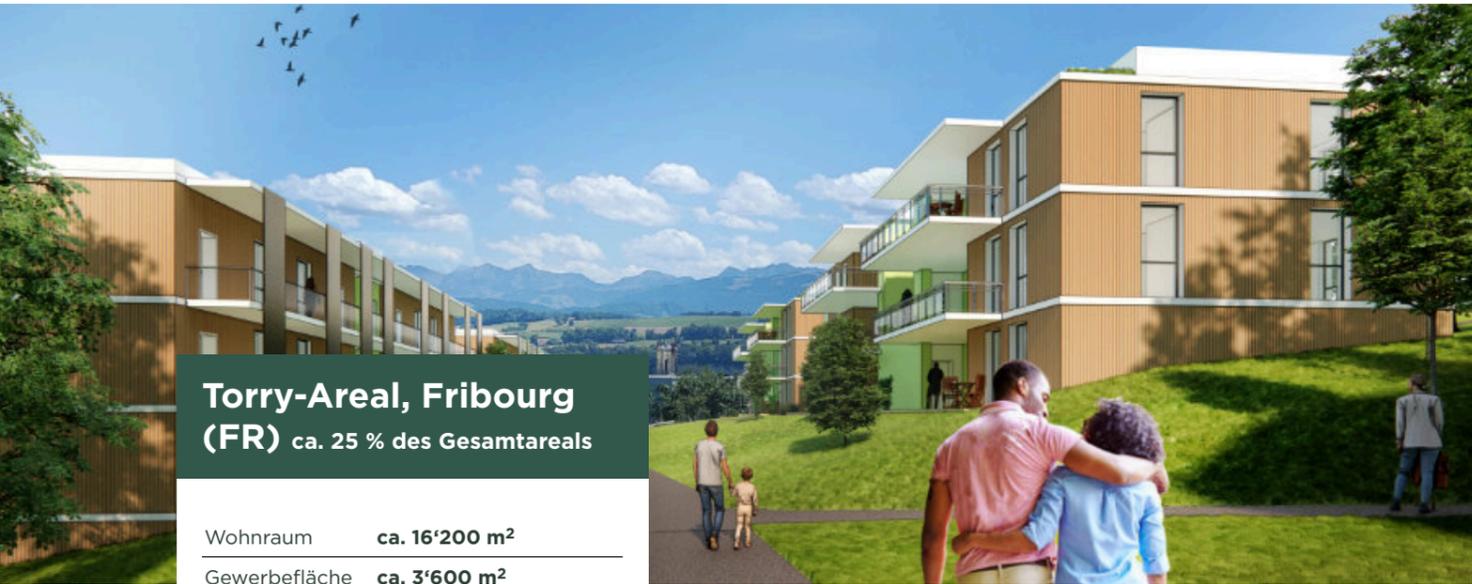
Das Marktumfeld analysieren wir genau und erforschen frühzeitig gesellschaftliche Veränderungen sowie entsprechende Tendenzen. Durch unseren gesamtheitlichen Ansatz generieren wir für unsere Anleger nachhaltige Erträge.

**Kompetenzen und Partnerschaft**

Wir verstehen Kontinuität als unsere Verpflichtung, bewirtschaften unsere Immobilien aktiv und erzielen nach-

haltige Renditen im Interesse unserer Anleger. 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 Investitionsmöglichkeiten ebenso wie die Betreuung von Immobilienprojekten. Hinzu kommen sämtliche Aufgaben der Bauherrenvertretung.

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.



**Torry-Areal, Fribourg (FR)** ca. 25 % des Gesamtareals

Wohnraum	ca. 16'200 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 3'600 m <sup>2</sup>
Realisierung	Q1/2029 - Q4/2031

**Investitionspipeline: vom Baustart zur Fertigstellung**

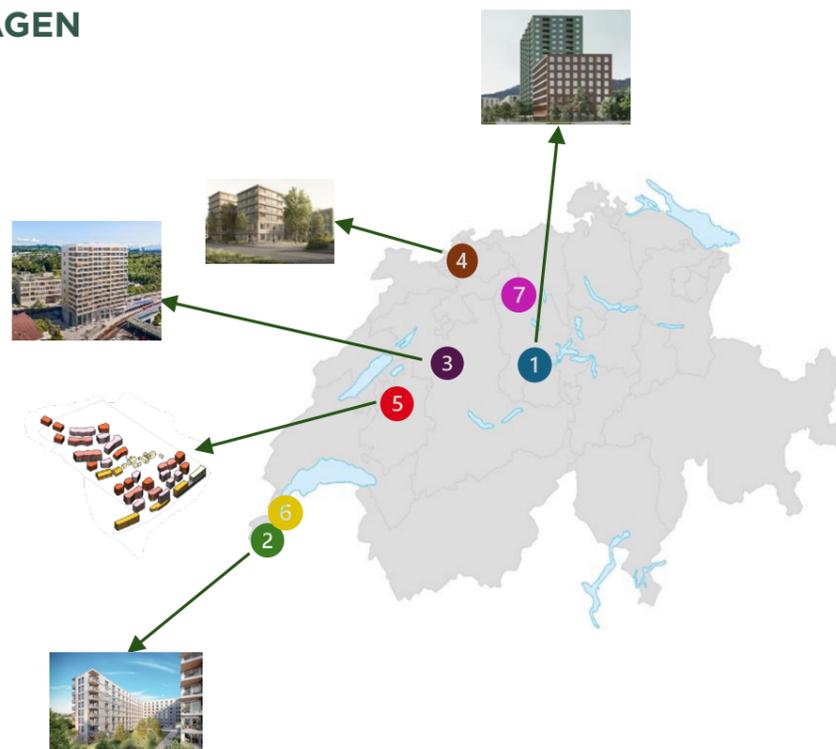
Der abgebildete Zeitstrahl stellt unsere ersten fünf Entwicklungsprojekte dar, welche in rascher Folge nacheinander in die Realisierungsphase gehen werden. Dabei handelt es sich am Anfang um das letzte Baufeld im neuen Stadtquartier von Luzern Süd, Kriens, Nidfeld. Darauf folgen die Realisation des Metroparks in Worblaufen. Die Projekte Route de Vernier und Oberegweg in Aesch und das Torry-Areal in Fribourg werden ebenfalls bald darauf

realisiert werden. Mit diesen Projekten verfügen wir über ein sehr gut diversifiziertes Portfolio von Entwicklungen an zentralen Lagen an attraktiven Standorten der Schweiz.

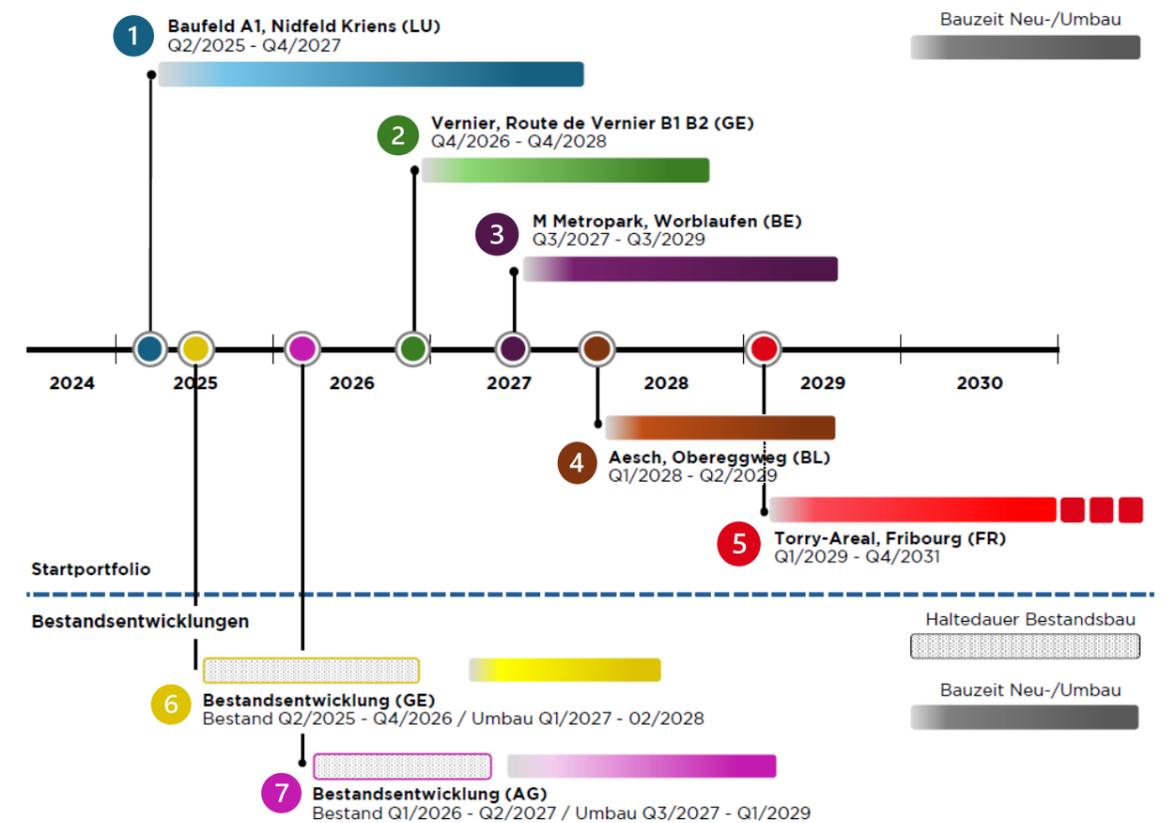
«Dank der weit entwickelten oder baubewilligten Projekte kann sofort mit der Realisation gestartet werden. Die zeitnah realisierbaren Erträge wirken sich äusserst positiv auf die Performance aus.»

**Elsje-Marijke Beese, CFO**

**ATTRAKTIVE LAGEN**



**ZEITSTRAHL REALISIERUNG**

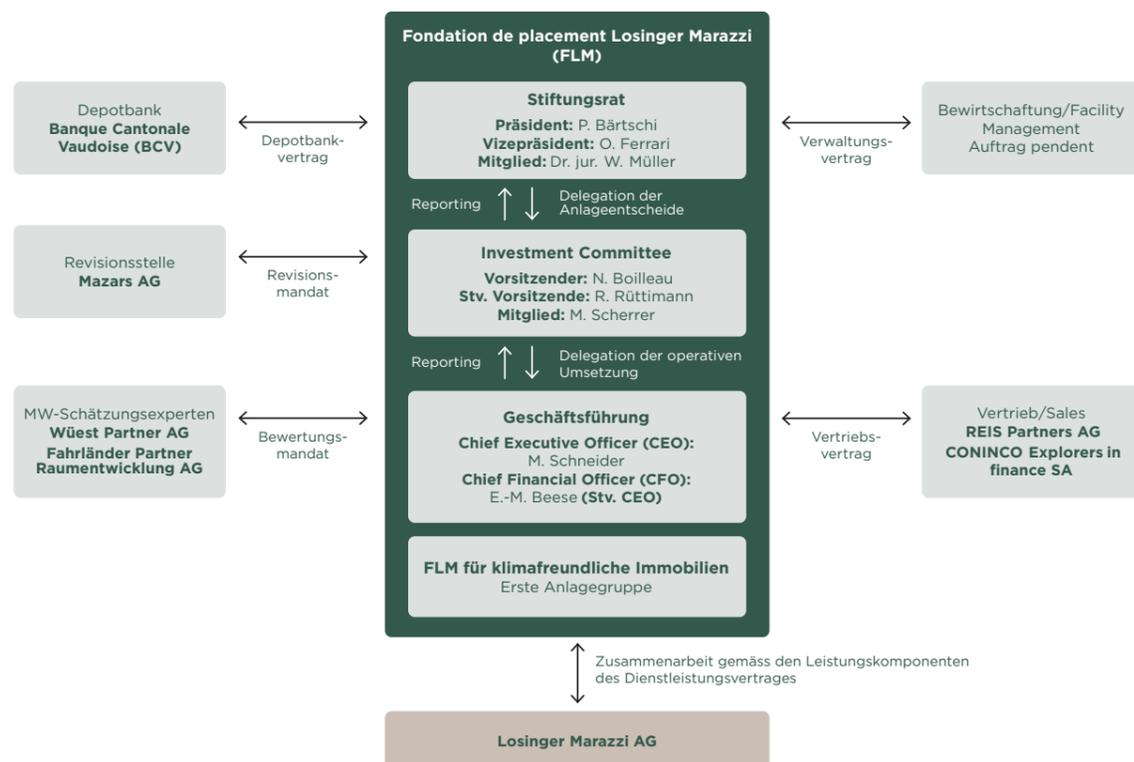




## ORGANISATIONSSTRUKTUR

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 Stiftung 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. Die Stiftung ist Mitglied der ASIP (Schweizerischer Pensionskassenverband). Das Einhalten hoher Qualitätsstandards und die Verpflichtung zu umfassender Transparenz sind verbindlich.

Unsere Organisation setzt sich aus dem Stiftungsrat, dem Investment Committee (3 Mitglieder) und der Geschäftsführung zusammen. Der Sitz der FLM befindet sich in Zürich. Die schlanke Organisationsstruktur wird entsprechend des Portfoliowachstum ausgebaut und hat den Vorteil tiefer Managementkosten. Anlässlich der regelmässigen Investment Meetings werden von der Losinger Marazzi AG oder der Anlagestiftung Opportunitäten eingebracht.



## GREMIEN



**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 Unternehmungen über ein breit gefächertes und tiefgehendes 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

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](http://fondation-losinger-marazzi.ch))

**FONDATION**  
de placement  
**LOSINGER MARAZZI**

