



Immobilienanlagestiftung
Fondation de placement Losinger Marazzi

FACTSHEET ANLAGEGRUPPE

«FLM für klimafreundliche Immobilien»

Produktdaten

| | |
|---|--|
| Name | FLM für klimafreundliche Immobilien |
| Anlageklasse | Immobilien Schweiz |
| Strategie | Projektentwicklung Wohnen |
| Ziel Anlagerendite | ca. 4.5 % p. a. |
| TER indikativ | ca. 0.7 % ^(GAV) |
| Geschäftsjahr | 1.1. bis 31.12. |
| Verkehrswert-schätzung Portfolio | Jährlich per Geschäftsabschluss |
| NAV Kalkulation und Publikation | Quartalsweise |
| Erstmission | Voraussichtlich Ende Q1/2025 |
| Emissionsvolumen | CHF 80 bis CHF 100 Mio. |
| Ausgabekommission | 1.5 % ¹ |
| Ertragsverwendung | Thesaurierend ² |
| Fremdkapitalquote | Max. 33.33 % |
| ISIN | CH1291848468 |
| Valoren-Nummer | 129184846 |
| Benchmark | KGAST Immo-Index |
| Schätzungsexperten | Wüest Partner AG Fahrländer Partner Raumentwicklung AG |
| Aufsichtsbehörde | OAK BV, Bern |
| Revisionsstelle | Mazars AG |
| Depotbank | Banque Cantonale Vaudoise (BCV) |

¹ Für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen erhebt die Stiftung zu Gunsten der Anlagegruppen Ausgabe- und Rücknahmekommissionen. Ein Teil der Ausgabekommissionen (bis maximal 0,5% des Inventarwerts der ausgegebenen Ansprüche) kann zur Bezahlung von Vertriebskommissionen an Dritte verwendet oder im Fall eines Vertriebs durch die Stiftung selbst dem Stammvermögen gutgeschrieben werden.

² Die jährlichen Nettoerträge der Anlagegruppen werden grundsätzlich laufend reinvestiert (Thesaurierung). Der Stiftungsrat kann festlegen, dass in einzelnen Anlagegruppen der jährliche Nettoertrag nach Massgabe der Ansprüche ganz oder teilweise an die Anleger ausgeschüttet wird.

Kurzprofil

Die Fondation de placement Losinger Marazzi (FLM) ist eine Anlagestiftung nach Schweizer Recht, die von der Losinger Marazzi AG als unabhängige Einheit gegründet wurde, einem seit über 100 Jahren erfolgreich in der Immobilienentwicklung sowie in den Bereichen TU tätigen Unternehmen. Die FLM bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern.

Die FLM richtet sich ausschliesslich an in der Schweiz domizilierte, registrierte und steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen solcher Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung Gelder anlegen, die ausschliesslich für diese Einrichtungen bestimmt sind.

Die unabhängige und selbstverwaltete Fondation de placement Losinger Marazzi bezweckt das Management von innovativen und nachhaltigen Anlagelösungen exklusiv für Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen.

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» investiert direkt in Immobilien in der Schweiz. Sie investiert ihre Mittel ausschliesslich in Bauland, angefangene Bauten, Objekte für Umnutzungen, Repositionierungen oder Sanierungen. Die Anlagegruppe investiert unter besonderer Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte hauptsächlich in Projekte mit überwiegender Wohnnutzung (Miete oder Stockwerkeigentum) und entwickelt solche Projekte. Weitere Nutzungsarten sind Bauprojekte für Büro-, Gewerbe-, oder Industrieliegenschaften.

Die Anlagegruppe kann die fertiggestellten Projekte im Portfolio behalten oder veräussern. Sie investiert ihre Mittel in der ganzen Schweiz. Nach Fertigstellung werden die Mietobjekte im stetig wachsenden Portfolio langfristig gehalten.

Für die Auswahl der Standorte zählen Kriterien wie Attraktivität der Lage, Standort- und demografische Entwicklung, Nachhaltigkeit, Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das Potenzial für Wert- und Ertragssteigerungen.

| PROJEKTE | ANTEIL WOHNEN KOMMERZIELL | | PROJEKTSTATUS | MARKTWERT NACH FERTIGSTELLUNG | STRATEGIE | ZEITRAUM DER ENTWICKLUNG |
|--|---------------------------|--------------|---|--------------------------------|--|-------------------------------|
| Baufeld A1, Nidfeld, Kriens (LU) | Wohnen Kommerziell | 80 % 20 % | baubewilligt Baustart 04.2025 | MCHF ca. 68,0 MCHF ca. 53,0 | Neubau, Teilverkauf als Eigentumswohnungen | Sofortige Realisierung |
| Route de Vernier B1/B2, Vernier (GE) | Wohnen Kommerziell | 61 % 39 % | Baubewilligung 02.2027 Baustart 04.2027 | MCHF ca. 48,0 | Neubau | 1-2 Jahre |
| Metrohaus, Metropark, Worblaufen (BE) | Wohnen Kommerziell | 88 % 12 % | Baugesuch eingereicht Baustart 08.2027 | MCHF ca. 64,5 | Entkernung Bestandesbau Aufstockung + Erweiterung | |
| Obereggweg, Aesch (BL) | Wohnen | 100 % | Quartierplan 06.2025 Baustart 01.2028 | MCHF ca. 70,0 | Neubau, Teilverkauf als Eigentumswohnungen | 3-5 Jahre |
| Torry-Areal, 1. Etappe, Fribourg (FR) | Wohnen Kommerziell | 78 % 22 % | Bebauungsplan 10.2027 Baustart 04.2029 | MCHF ca. 145,0 | Neubau, Teilverkauf als Eigentumswohnungen | |

Nachhaltigkeit

Die FLM will mit ihrer Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» bei Klimathemen eine Führungsrolle übernehmen, die gültigen regulatorischen Bestimmungen übertreffen und die Zielwerte bei CO₂-Emissionen gemäss der Norm SIA 2040 / 2017 - Merkblatt Effizienzpfad Energie, ohne die diesbezüglichen Zielwerte zur Mobilität - mindestens 15 Jahre früher erreichen, als im Merkblatt vorgesehen. Die FLM-Charta verpflichtet zu klaren Massnahmen und beinhaltet die ESG-Integration (Environment, Social, Government) mit vier strategischen Themen, welche

die Bereiche CO₂-Bilanz, Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und Wärmeinseln, Komfort und Gesundheit umfassen. Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie verpflichtet sich die FLM zu einem GRESB Reporting (Global Real Estate Sustainable Benchmark). Zudem beabsichtigt die Anlagegruppe ihre Wohn- und Geschäftsimmobilien gemäss dem SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zu realisieren und mehr als 75 Prozent ihrer Gebäude bis 2035 mit mindestens SNBS-Gold zu zertifizieren.

Kontakt

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

Vertriebspartner

REIS Partners AG

Löwenstrasse 20
8001 Zürich

☎ +41 44 209 60 20

🌐 reis.partners

CONINCO Explorers in finance SA

Quai Perdonnet 5
1800 Vevey

☎ +41 22 732 71 31

🌐 coninco.ch

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Fondation de placement Losinger Marazzi (FLM) sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen zu Informationszwecken und zur ausschliesslichen Verwendung des Empfängers erstellt. Die FLM hat die Informationen und Zahlen jedoch nicht überprüft und übernimmt keinerlei Verantwortung oder Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit. Sie lehnt jegliche Haftung für mittelbare oder unmittelbare Schäden, die sich aus der Verwendung der darin enthaltenen Informationen ergeben, ab. Die FLM behält sich vor, die von ihr in diesem Dokument geäusserten Meinungen jederzeit und ohne Mitteilung und ohne Angabe von Gründen zu ändern. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum anderweitigen Erwerb von Ansprüchen der FLM dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen und unabhängigen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug von Beratern die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen zu prüfen. Es richtet sich ausdrücklich nur an Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, sowie an Personen, die Vorsorgegelder verwalten und von der FINMA beaufsichtigt werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen sind einzig der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der FLM. Dieses Dokument darf ohne die schriftliche Zustimmung der FLM weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.