



Fondation de placement immobilier  
Fondation de placement Losinger Marazzi

## FACTSHEET DU GROUPE DE PLACEMENT

«FLM pour l'immobilier respectueux du climat»

### Données sur le produit

<b>Nom</b>	FLM pour l'immobilier respectueux du climat
<b>Classe d'actifs</b>	Immobilier Suisse
<b>Stratégie</b>	Développement de projets résidentiels
<b>Rendement cible</b>	env. 4.5 % p.a.
<b>TER cible</b>	env. 0.7 % <sup>(GAV)</sup>
<b>Exercice</b>	Du 1.1 au 31.12
<b>Estimation de la valeur vénale portefeuille</b>	Chaque année à la clôture de l'exercice
<b>Calcul de la VNI et publication</b>	Chaque trimestre
<b>Émission initiale</b>	Prévu pour fin T1/2025
<b>Volume d'émission</b>	80-100 mio CHF
<b>Commission d'émission</b>	1.5 % <sup>1</sup>
<b>Affectation des revenus</b>	Capitalisation <sup>2</sup>
<b>Taux d'endettement</b>	Max. 33.33 %
<b>ISIN</b>	CH1291848468
<b>N° de valeur</b>	129184846
<b>Benchmark</b>	Indice KGAST Immo
<b>Experts en estimations</b>	Wüest Partner AG Fahrländer Partner Raumentwicklung AG
<b>Autorité de surveillance</b>	CHS PP, Berne
<b>Organe de révision</b>	Mazars AG
<b>Banque de dépôt</b>	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

<sup>1</sup> Pour l'émission et le rachat de parts, la fondation prélève des commissions d'émission et de rachat au profit du groupe de placement. Une partie de la commission d'émission (jusqu'à max. de 0,5 % de la valeur d'inventaire des parts émises) peut être utilisée pour payer des commissions de distribution à des tiers ou, en cas de distribution par la fondation elle-même, être créditée au capital de la fondation.

<sup>2</sup> Les revenus nets annuels des groupes de placement sont en principe réinvestis en permanence (capitalisation). Le conseil de fondation peut décider que, dans certains groupes de placement, le revenu net annuel soit distribué entièrement ou partiellement aux investisseurs en fonction de leurs prétentions.

### Introduction

La Fondation de placement Losinger Marazzi (FLM) est une fondation de placement de droit suisse créée en tant qu'entité indépendante par Losinger Marazzi SA, entreprise opérant avec succès depuis plus de 100 ans dans les domaines du développement immobilier et de l'Entreprise Générale. L'objet de la FLM porte sur le placement et la gestion collectifs de fonds de prévoyance.

La FLM s'adresse exclusivement à des institutions de prévoyance de droit privé ou public domiciliés en Suisse, enregistrées et exonérées d'impôts, ainsi qu'à des personnes morales qui gèrent des placements collectifs de telles institutions de prévoyance, qui sont surveillées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui placent auprès de la fondation de placement des fonds destinés exclusivement à ces institutions.

La Fondation de placement Losinger Marazzi, indépendante et autogérée, a pour but de gérer des solutions de placement innovantes et durables, exclusivement pour le compte d'institutions de prévoyance professionnelle suisses.

### Stratégie d'investissement

Le groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat » investit directement dans des biens immobiliers en Suisse. Il investit ses fonds exclusivement dans des terrains à bâtir, des constructions déjà en cours, des biens destinés à une réaffectation, à un repositionnement ou à une rénovation. Le groupe de placement investit principalement dans des projets à usage majoritairement résidentiel (appartements locatifs ou propriété par étage), et les développe en tenant compte en particulier des aspects de durabilité. D'autres types d'usage considérés sont des projets de construction d'immeubles de bureaux, commerciaux ou industriels.

Le groupe de placement peut conserver les projets immobiliers achevés dans son portefeuille ou les vendre. Il investit ses fonds dans toute la Suisse. Après leur achèvement, les immeubles locatifs sont conservés à long terme dans le portefeuille qui ne cesse de croître.

Pour le choix des sites, des critères tels que l'attractivité de l'emplacement, l'évolution du site et de la démographie, la durabilité, la desserte par les transports publics, ainsi que le potentiel d'augmentation de la valeur et des revenus, sont pris en compte.

PROJETS	PART RÉSIDENTIELLE / COMMERCIALE	STATUT DU PROJET	VALEUR DE MARCHÉ APRÈS ACHÈVEMENT	STRATÉGIE	PÉRIODE DE DÉVELOPPE MENT	
<b>Secteur A1, Nidfeld, Kriens (LU)</b>	Résidentiel Commerce	80 % 20 %	Permis en force Début des travaux 04.2025	env. 68 mio CHF env. 53 mio CHF	Nouvelle construction, vente partielle en tant qu'appartements en copropriété	<b>Réalisation immédiate</b>
<b>Route de Vernier B1/B2, Vernier (GE)</b>	Résidentiel Commerce	61 % 39 %	Permis attendu 02.2027 Début des travaux 04.2027	env. 48 mio CHF	Nouvelle construction	<b>1 - 2 ans</b>
<b>Metrohaus, Metropark, Worblaufen (BE)</b>	Résidentiel Commerce	88 % 12 %	Permis déposé Début des travaux 08.2027	env. 64.5 mio CHF	Déconstruction intérieure du bâtiment existant ; surélévation + extension	
<b>Obereggweg, Aesch (BL)</b>	Résidentiel	100 %	Plan de quartier 06.2025 Début des travaux 01.2028	env. 70 mio CHF	Nouvelle construction, vente partielle en tant qu'appartements en copropriété	
<b>Site de Torry, 1ère étape, Fribourg (FR)</b>	Résidentiel Commerce	78 % 22 %	Plan d'aménage- ment 10.2027 Début des travaux 04.2029	env. 145 mio CHF	Nouvelle construction, vente partielle en tant qu'appartements en copropriété	<b>3 - 5 ans</b>

## Durabilité

Avec son groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat », la FLM entend occuper un rôle de leader dans les thèmes climatiques, aller au-delà des dispositions réglementaires en vigueur en atteignant les valeurs cibles en matière d'émissions de CO2 au moins 15 ans plus tôt que prévu par le cahier technique de la norme SIA 2040 / 2017 «La voie SIA vers l'efficacité énergétique », ceci à l'exclusion des valeurs cibles liées à la mobilité. La charte FLM engage à des mesures claires et comprend l'intégration des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernement) avec

quatre thèmes stratégiques qui englobent le bilan carbone, l'économie circulaire, la biodiversité et les îlots de chaleur, le confort et la santé. Dans le cadre de sa stratégie de durabilité, la FLM s'engage à établir un rapport GRESB (Global Real Estate Sustainable Benchmark). Par ailleurs, le groupe de placement « FLM pour l'immobilier respectueux du climat » réalisera ses immeubles d'habitation et de bureaux conformément au Standard Construction durable Suisse SNBS et fera certifier plus de 75 % de ses bâtiments avec au moins le label SNBS Or d'ici 2035.

## Contact

### 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

## Partenaire de distribution

### 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

Le présent document a été rédigé par la Fondation de placement Losinger Marazzi (FLM) avec soin et en toute bonne foi à des fins d'information et à l'usage exclusif de son destinataire. La FLM n'a cependant pas vérifié les informations et chiffres et décline toute responsabilité ou garantie quant à leur contenu et leur exhaustivité. Elle n'assume aucune responsabilité pour les dommages directs ou indirects résultant de l'utilisation des informations qu'il contient. La FLM se réserve le droit de modifier à tout moment et sans préavis les opinions exprimées dans ce document sans en indiquer les raisons. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de parts de la FLM et ne dispense pas le destinataire de former son propre jugement indépendant. Il est notamment recommandé au destinataire de vérifier, en faisant éventuellement appel à un conseiller, si les informations sont compatibles avec sa propre situation. Il est expressément destiné aux institutions de prévoyance ainsi qu'à d'autres institutions exonérées d'impôts ayant leur siège en Suisse et qui, de par leur but, servent à la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes qui gèrent des fonds de prévoyance et qui sont surveillées par la FINMA. Tout placement comporte des risques, notamment des risques de fluctuation de valeur et de rendement. Les indications de rendement antérieures et les scénarios de marché financier ne constituent en aucun cas une garantie de résultats actuels ou futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. Il ne peut être garanti que la performance de l'indice de référence sera atteinte ou dépassée. Pour la souscription de parts, seuls le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et les règlements de la FLM font foi. Toute reproduction partielle ou totale du présent document est interdite sans l'accord écrit de la FLM.