

## FONDATION DE PLACEMENT LOSINGER MARAZZI

### **Prospekt der Anlagegruppe FLM für klimafreundliche Immobilien**

Version gültig ab 20.09.2024

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben basieren auf den Statuten, dem Stiftungsreglement und den Spezialreglementen (z.B. Anlage- und Finanzierungsrichtlinien) der Fondation de placement Losinger Marazzi. Bei Widersprüchen gehen diese vorgenannten Dokumente sowie die gesetzlichen Bestimmungen diesem Prospekt vor.

Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden auf folgender Webseite publiziert:  
<https://fondation-losinger-marazzi.ch/>

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Informationen über die Anlagestiftung.....	4
2	Die Anlagenklasse Immobilien und die Immobilienentwicklung .....	4
3	Angaben zum Stiftungsvermögen .....	5
4	Informationen über die Organisation, Organe und Parteien .....	5
4.1	Anlegerversammlung .....	5
4.2	Stiftungsrat .....	5
4.3	Geschäftsführung .....	5
4.4	Investment Committee .....	5
4.5	Kommissionen mit beratender Funktion .....	5
4.6	Schätzungsexperten .....	5
4.7	Depotbank.....	6
4.8	Revisionsstelle .....	6
4.9	Organigramm.....	6
4.10	Dienstleistungsvertrag mit der Losinger Marazzi AG .....	6
4.11	Interessenskonflikte .....	7
5	Anlagen.....	8
5.1	Anlageuniversum und Anlageziel .....	8
5.2	Berücksichtigung der Nachhaltigkeit.....	8
5.3	Anlagerichtlinien der Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien».....	8
6	Ansprüche.....	12
6.1	Ausgabe .....	12
6.2	Kapitalzusagen.....	12
6.3	Kapitalabruf .....	12
6.4	Ausgabepreis .....	12
6.5	Sacheinlagen.....	12
6.6	Zession und Rücknahme.....	13
7	Gebührenmodell der Anlagegruppe FLM für klimafreundliche Immobilien.....	14
7.1	Ausgabe- und Rücknahmekommission .....	14
7.2	Administrative Gebühren und Kosten zu Lasten der Anlagegruppen .....	14
7.3	Managementgebühr.....	14
7.4	Transaktionsgebühr.....	15
7.5	Bauherrenvertretungsgebühr .....	15
7.6	Liegenschaftsverwaltungs-, Erstvermietungs- und Wiedervermietungsgebühr.....	15

7.7	Ausweis der Vermögensverwaltungskosten .....	16
7.8	Übergangsbestimmungen .....	16
8	Thesaurierung der Erträge .....	16
9	Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften .....	16
10	Risiken .....	16
a.	Allgemeine Marktabhängigkeiten .....	17
b.	Zinsrisiken .....	17
c.	Standortrisiken.....	17
d.	Liquiditätsrisiken .....	17
e.	Fremdfinanzierungsrisiken .....	17
f.	Entwicklungs- und Baurisiken.....	17
g.	Bewertungsrisiken.....	18
h.	Diversifikation .....	18
i.	Umweltspezifische Risiken .....	19
j.	Regulatorische Änderungen.....	19
k.	Interessenskonflikte .....	19
11	Risikomanagement, interne Kontrolle und Compliance .....	19
12	Information der Anleger .....	20

## **1 Informationen über die Anlagestiftung**

Die Fondation de placement Losinger Marazzi (nachfolgend «FLM») ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und untersteht der Aufsicht der eidgenössischen Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Als Anlagestiftung untersteht sie den Bestimmungen von Art. 53g ff. BVG. Die FLM bezweckt die Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder. Der Anlegerkreis beschränkt sich auf:

- a) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b) Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a) verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Vermögenswerte für diese Einrichtungen anlegen.

Die FLM ist selbstverwaltet, d.h. alle Aufgaben, Befugnisse und die Geschäftsführung werden selbständig wahrgenommen.

## **2 Die Anlagenklasse Immobilien und die Immobilienentwicklung**

Die Anlageklasse Immobilien bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, darunter Bauland, Wohnbauten, gewerblich genutzte Liegenschaften, Bauten mit gemischter Nutzung, aber auch Abbruchprojekte und Spezialbauten. Durch regelmässige Mieteinnahmen können Immobilienanlagen stabile Erträge generieren und zu Wertsteigerungen führen. Im Vergleich zu anderen Anlagekategorien weisen Immobilienanlagen eine robuste und attraktive Performance auf und sie wirken sich grundsätzlich stabilisierend auf ein diversifiziertes Vermögen aus. Die Erträge aus Immobilien sind abhängig von der Konjunktur, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen, wie das Bevölkerungswachstum, der Beschäftigung und dem Zinsniveau. Die Marktgängigkeit von Immobilien ist dazu abhängig von der Lage, den Nutzungsarten, der Qualität und der Liquidität des Marktes.

Die FLM bietet den institutionellen Investoren durch die Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» eine indirekte Investitionsmöglichkeit mit einem Fokus auf sehr nachhaltige Wohnentwicklungsprojekte. Sie ermöglicht einen frühzeitigen Einstieg im Lebenszyklus von Immobilienprojekten: bereits beim Erwerb von Bauland, während der Entwicklungsphase bzw. vor der Sanierung / Renovation oder Umnutzung einer Immobilie. Der frühe Einstieg in die Projekte bietet neben der Chance auf attraktive Renditen auch die Möglichkeit, einen spezifischen Fokus auf Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit zu legen.

Dem vergleichsweise höheren Risiko der Projektentwicklung und der Kapitalbindung während eines mehrjährigen Projektzeitraums stehen im Vergleich zu Bestandesobjekten attraktivere Renditeerwartungen gegenüber. Eine Investition in eine Anlagestiftung erlaubt darüber hinaus eine breitere Risikoverteilung für Investoren durch die Vielfalt an Anzahl, Grösse, Regionen, Lagen und Nutzungsarten der Objekte.

### **3 Angaben zum Stiftungsvermögen**

Das Stiftungsvermögen der FLM umfasst das Stammvermögen mit einem anfänglichen Widmungsvermögen von CHF 200'000 und das Anlagevermögen, welches von den Anlegern zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage eingebracht wird. Das Anlagevermögen setzt sich aus gleichwertigen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen eines oder mehrerer Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst und stellen Beteiligungseinheiten dar. Die Abtretung von Ansprüchen an Dritte ist ohne vorherige Zustimmung der Geschäftsführung der FLM ausgeschlossen.

### **4 Informationen über die Organisation, Organe und Parteien**

#### **4.1 Anlegerversammlung**

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der FLM. Sie wird durch die Vertreter aller Anleger gebildet. Die Aufgaben und Kompetenzen sind in den Statuten und dem Stiftungsreglement der FLM festgelegt.

#### **4.2 Stiftungsrat**

Der Stiftungsrat nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz oder die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind. Er sorgt für eine angemessene Betriebsorganisation und besteht aus mindestens drei fachkundigen Mitgliedern. Die Stifterin, deren Rechtsnachfolgerin und Personen, die mit der Stifterin wirtschaftlich verbunden sind, dürfen höchstens von einem Drittel des Stiftungsrats vertreten werden.

#### **4.3 Geschäftsführung**

Der Stiftungsrat bestimmt eine Geschäftsführung, welche die laufenden Geschäfte der FLM besorgt, sofern und soweit diese nicht an externe Partner delegiert wurden. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind direkt von der FLM angestellt und können ehemalige Angestellte der Losinger Marazzi AG sein. Die Geschäftsführung ist dem Stiftungsrat direkt unterstellt und ihm gegenüber verantwortlich. Sie führt insbesondere das Tagesgeschäft, setzt die Entscheide des Stiftungsrats um, verantwortet die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen und vertritt die FLM nach aussen.

#### **4.4 Investment Committee**

Der Stiftungsrat hat die Entscheidungen über die Anlage des Anlagevermögens, insbesondere über den Erwerb, die Überbauung, die Verpfändung und den Verkauf von Grundstücken an ein Investment Committee delegiert. Dieses fällt seine Entscheide im Rahmen der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien. Das Investment Committee setzt sich aus mindestens drei Mitgliedern zusammen und kann zu einem späteren Zeitpunkt auf bis zu sechs Mitglieder erweitert werden. Die Mitglieder werden auf Antrag des Stiftungsratspräsidenten durch den Stiftungsrat ernannt.

#### **4.5 Kommissionen mit beratender Funktion**

Der Stiftungsrat entscheidet, ob weitere Kommissionen, Fachausschüsse oder Arbeitsgruppen zur Bearbeitung bestimmter Aufgaben oder Beratung und fachlichen Unterstützung eingesetzt werden.

#### **4.6 Schätzungsexperten**

Die FLM setzt mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten ein. Diese Schätzungsexperten schätzen einmal im Jahr den Wert aller Bestandesobjekte. Bei Bauvorhaben bewerten die Schätzungsexperten, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Übernimmt der Stiftungsrat die Schätzungswerte nicht in die Jahresrechnung, ist dies in der Jahresrechnung zu begründen.

Ferner haben die Schätzungsexperten vor jedem Erwerb und vor jedem Verkauf eines Grundstücks eine Schätzung vorzunehmen. Im Falle eines Verkaufs kann die Schätzung entfallen, wenn die letzte Schätzung weniger

als drei Monate her ist.

Die FLM hat die Wüest Partner AG, Zürich, sowie die Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, Zürich, als Schätzungsexperten beauftragt.

#### 4.7 Depotbank

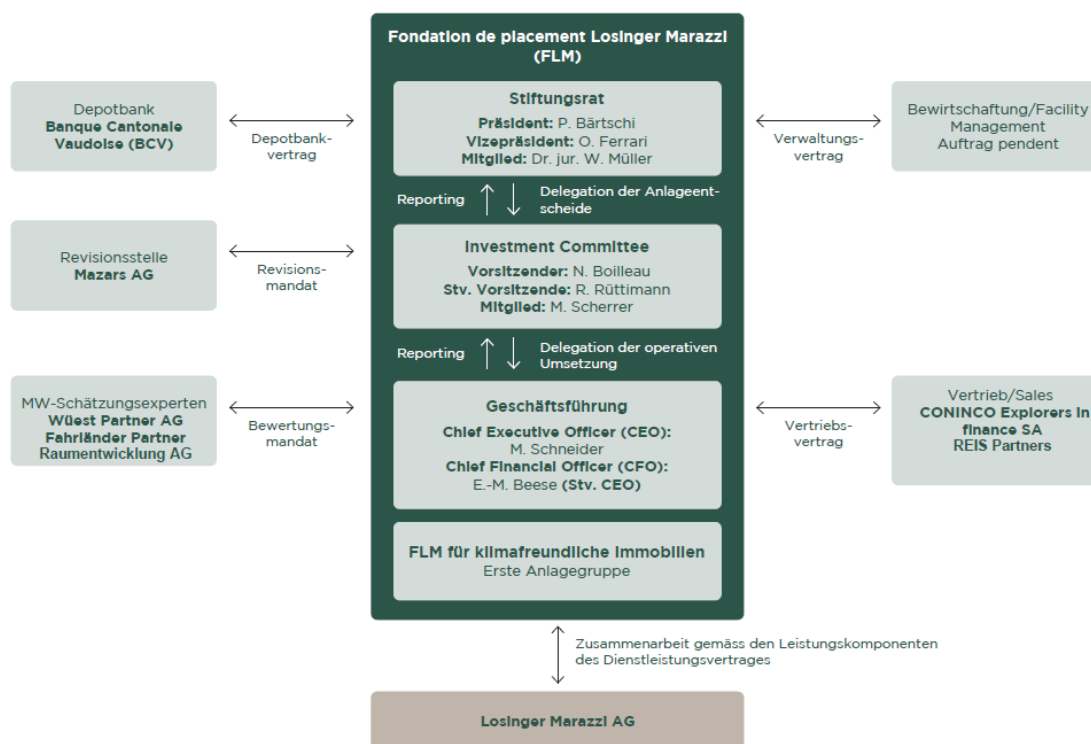
Depotbank der FLM ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne. Vom Stiftungsrat können auch andere Depotbanken bestimmt werden.

#### 4.8 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle der FLM ist die MAZARS AG, mit Sitz in Zürich, gewählt. Ihre Aufgaben richten sich nach Art. 10 ASV.

#### 4.9 Organigramm

Grafische Übersicht der Organisation (auf dem Organigramm fehlt die Anlegerversammlung)



#### 4.10 Dienstleistungsvertrag mit der Losinger Marazzi AG

Es besteht ein Dienstleistungsvertrag mit der Stifterin, Losinger Marazzi AG, für die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Administration und Verwaltung sowie zur Unterstützung und Beratung der Geschäftsführung, insbesondere bei der Entwicklung und Bewirtschaftung des aufzubauenden Immobilienportfolios.

Die von der Losinger Marazzi AG in diesem Bereich wahrzunehmenden Aufgaben umfassen etwa die Unterstützung und Beratung bei der Erbringung von Sekretariatsdienstleistungen der FLM, bei der Sicherstellung von Marketing und Kommunikation, die Identifikation von möglichen Investitionsobjekten im Rahmen des von der FLM vorgegebenen Investitionsprogramms und objektbezogenen Anforderungsprofils und die Unterstützung und Beratung bei der Erstellung des Reportings.

Des Weiteren beinhaltet der Vertrag eine Projektentwicklungspartnerschaft, unter welcher die FLM Zugang zur Projektentwicklungs- und Akquisitionspipeline der Losinger Marazzi AG erhält. Entscheidet sich die FLM für Projekte aus dieser Pipeline, ist vorgesehen, dass die Losinger Marazzi AG sämtliche Tätigkeiten einer Immobilienentwicklerin als Beauftragte der FLM für diese Projekte wahrnimmt. Die Losinger Marazzi AG agiert zudem als exklusive Totalunternehmerin bei der Realisierung dieser Projekte.

Der Dienstleistungsvertrag sieht keinen exklusiven Zugang der FLM zur Projektentwicklungs- und Akquisitionspipeline der Losinger Marazzi AG vor. Eine Ausnahme besteht bei bestimmten, bei Abschluss des Dienstleistungsvertrags vordefinierten Entwicklungsprojekten, welche die Losinger Marazzi AG der FLM für ihr Startportfolio exklusiv zugesichert hat.

Darüber hinaus kann die FLM Bauprojekte realisieren, die nicht aus der Projektentwicklungs- und Akquisitionspipeline der Losinger Marazzi AG stammen. In diesem Fall liegt es im Ermessen der FLM, Losinger Marazzi AG als Projektentwicklerin und/oder Totalunternehmerin beizuziehen. Die Losinger Marazzi AG hat gegenüber der FLM somit keinen exklusiven Anspruch auf Entwicklungs- oder Totalunternehmerleistungen für Projekte, die von Dritten stammen.

#### **4.11 Interessenskonflikte**

Falls ein Mitglied des Stiftungsrats, des Investment Committees, der Geschäftsführung oder einer anderen Kommission oder eines Ausschusses bei Entscheidungen über Geschäfte oder Gegenstände einen tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikt hat, muss dieser sofort gemeldet werden. Sobald eine solche Meldung eingeht, wird der Stiftungsrat nach Anhörung der betroffenen Person eine Entscheidung treffen, die dem Ausmass des Interessenkonflikts angemessen ist. Ein allenfalls vom Interessenkonflikt betroffenes Mitglied des Stiftungsrats tritt bei dieser Entscheidung in den Ausstand.

Mitglieder des Investment Committees, die mit der Losinger Marazzi AG in Verbindung stehen, treten grundsätzlich und ausnahmslos in den Ausstand bei Investitionsanträgen von Projekten, die mit der Losinger Marazzi AG entwickelt oder realisiert werden.

## 5 Anlagen

### 5.1 Anlageuniversum und Anlageziel

Die Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» investiert in nachhaltige Immobilienprojekte in der gesamten Schweiz, wobei sie sich hauptsächlich auf Wohnimmobilien fokussiert, darunter auch qualifizierte Wohnformen. Sie konzentriert sich auf Grundstücke für Projektentwicklungen, Bestandesobjekte für Umnutzungen sowie sanierungsbedürftige Objekte. Die FLM behält sich vor, einen Teil des Anlagegruppenvermögens in Geldanlagen zwecks Liquiditätsmanagement zu investieren.

Das Hauptziel der Anlagegruppe besteht darin, ein eigenes Portfolio von Immobilien aufzubauen, langfristig zu halten und zu bewirtschaften. Diese Immobilien sollen bestimmte Anforderungen an die ökologische Nachhaltigkeit erfüllen. Dabei orientiert sich die FLM an einem eigens für die Anlagegruppe entwickelten Nachhaltigkeitskonzept (vgl. dazu nachfolgend Ziffer 5.2). Durch den frühen Einstieg in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte soll die von der Anlagegruppe erwirtschaftete Rendite optimiert werden.

### 5.2 Berücksichtigung der Nachhaltigkeit

Die FLM orientiert sich bei der Auswahl der Anlagen für die Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» an einem für diese Anlagegruppe entwickelten Nachhaltigkeitskonzept. Gestützt darauf berücksichtigt sie bei der Auswahl der Bauprojekte in besonderem Umfang die Nachhaltigkeit und die hiervon abgeleiteten Massnahmen betreffend CO<sub>2</sub>-Bilanz, Kreislaufwirtschaft, Biodiversität (biologische Vielfalt), Wärmeinseln, Komfort und Gesundheit.

Sie verfolgt damit unter anderem die Zielsetzung, im Durchschnitt aller von der Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» gehaltenen Bestandesobjekte die Zielwerte bei CO<sub>2</sub>-Emissionen gemäss Merkblatt SIA 2040 (Effizienzpfad Energie) (unter Ausklammerung der diesbezüglichen Zielwerte zur Mobilität) mindestens 15 Jahre schneller zu erreichen, als gemäss Merkblatt SIA 2040 (Effizienzpfad Energie) vorgesehen.

Darüber hinaus hat die FLM die Ambition, die Wohn- und Geschäfts-Immobilienanlagen der Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» gemäss Standard des SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zu realisieren und bis 2035 das Portfolio der Anlagegruppe diesbezüglich zu 75% mit SNBS Gold zertifiziert zu haben.

Gestützt auf ihr Nachhaltigkeitskonzept wird die FLM das Portfolio der Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» im Bereich ESG (Environmental, Social, Governance) auf Basis des GRESB-Labels (Global Real Estate Sustainable Benchmark) im Vergleich zu anderen Investoren bewerten lassen. Die FLM beabsichtigt, aus diesem Benchmarking entsprechende Verbesserungsmassnahmen abzuleiten und umzusetzen.

### 5.3 Anlagerichtlinien der Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien»

#### Artikel 1      Anlagefokus

1. Die Anlagegruppe "FLM für klimafreundliche Immobilien" (nachfolgend als "Anlagegruppe" bezeichnet) stellt eine Immobilien-Anlagegruppe mit ausschliesslicher Anlage in Bauprojekte im Sinn von Art. 27 Abs. 3 ASV dar.



2. Als Bauprojekte gelten:
  - a. Bauland, dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient, sofern das Bauland in der Bauzone liegt, aus baurechtlicher Sicht erschlossen ist und zur umgehenden Überbauung geeignet ist, wobei die erforderlichen Bewilligungen auch nach dem Erwerb eingeholt werden können, wenn detaillierte Marktklärungen und Machbarkeitsstudien ergeben haben, dass die Voraussetzungen für den Erhalt der Bewilligungen vorliegen und die Aussichten für die Realisierung des Bauprojekts erfolgsversprechend sind;
  - b. angefangene Bauten; und
  - c. sanierungsbedürftige Objekte, bei denen eine durchgreifende Sanierung oder Erneuerung von Bauteilen, Gebäudeabschnitten oder des gesamten Gebäudes ansteht und deren Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient. Sanierungsbedürftige Objekte dürfen im Zeitpunkt des Erwerbs noch bewohnt sein oder genutzt werden, sofern die Anlagestiftung das Objekt mit der Absicht einer durchgreifenden Reparatur oder Erneuerung von Bauteilen, Gebäudeabschnitten oder des gesamten Gebäudes erwirbt.
3. Die Anlagegruppe kann die einzelnen Bauprojekte nach Abschluss der baulichen Realisierung als Bestandesobjekte im Portfolio behalten.
4. Als Bestandesobjekte gelten Grundstücke, die für das langfristige Halten durch die Stiftung innerhalb der Anlagegruppe bestimmt sind und keine Bauprojekte im Sinn von Artikel 1 Abs. 2 darstellen.

## **Artikel 2      Nachhaltigkeitskonzept**

1. Die Stiftung orientiert sich bei der Auswahl der Anlagen für die Anlagegruppe an einem für die Anlagegruppe entwickelten Nachhaltigkeitskonzept. Gestützt darauf berücksichtigt sie bei der Auswahl der Bauprojekte in besonderem Umfang die Nachhaltigkeit und die hiervon abgeleiteten Massnahmen betreffend CO<sub>2</sub>-Bilanz, Kreislaufwirtschaft, Biodiversität (biologische Vielfalt), Wärmeinseln, Komfort und Gesundheit.
2. Bezüglich der CO<sub>2</sub>-Bilanz massgebend ist das Merkblatt SIA 2040 (Effizienzpfad Energie), unter Ausklammerung der diesbezüglichen Zielwerte zur Mobilität. Im Durchschnitt aller von der Anlagegruppe gehaltenen Bestandesobjekte soll bezüglich der durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen grundsätzlich angestrebt werden, die Zielwerte des Merkblatts SIA 2040 (Effizienzpfad Energie) mindestens 15 Jahre schneller zu erreichen, als gemäss Merkblatt SIA 2040 (Effizienzpfad Energie) vorgesehen.

## **Artikel 3      Anlagestrategie**

1. Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel hauptsächlich in Bauprojekte für Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung. Dazu gehören auch qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Der Anteil von Wohnliegenschaften beträgt zwischen 70 und 100%, gemessen am Verkehrswert des Liegenschaftsportfolios.
2. 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% ausmachen.
3. Die Bauprojekte und Bestandesobjekte werden angemessen verteilt nach Regionen und Lagen innerhalb der gesamten Schweiz.
4. Die Anlagegruppe kann Bauprojekte und Bestandesobjekte jederzeit veräussern.

5. Die Auswahl der Bauprojekte erfolgt unter der primären Berücksichtigung folgender Kriterien:
  - erwartete Rendite;
  - Nachhaltigkeit;
  - geographische Lage;
  - Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, demographische, wirtschaftliche, soziale Entwicklungen;
  - Vermietungs- bzw. Verkaufsmöglichkeiten;
  - Bauqualität und Bausubstanz; sowie
  - rechtliche und steuerliche Besonderheiten.
6. Die von der Anlagegruppe erzielten Erträge und Kapitalgewinne werden grundsätzlich reinvestiert.

#### **Artikel 4 Zulässige Anlagen und Anlagerestriktionen**

1. Sämtliche Anlagen erfolgen mittels Direktanlage. Als direkte Anlagen gelten:
  - a. Liegenschaften gemäss Art. 655 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB;
  - b. selbständige und dauernde Baurechte an Liegenschaften gemäss Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe a; und
  - c. Miteigentumsanteile an Liegenschaften gemäss Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe a und Baurechte gemäss Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe b.
2. Als direkte Anlagen gelten auch Anlagen gemäss Artikel 4 Absatz 1, die von Tochtergesellschaften im Sinn von Art. 33 ASV gehalten werden, welche sich im Alleineigentum der Stiftung befinden.
3. Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken eingesetzt.
4. Nicht zulässig sind Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie in Einfamilienhäuser, Villen, Schlösser und Burgen.
5. Baurechtsgrundstücke (vgl. 4 Absatz 1 Buchstabe b) dürfen höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.
6. Anlagen in Grundstücke im Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt.
7. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

#### **Artikel 5 Kreditlimite**

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt oder über Tochtergesellschaften gehalten werden, einen Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend vom Stiftungsrat auf 50% des Verkehrswerts aller Grundstücke erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt. Jede sonstige Kreditaufnahme ist nur zulässig, wenn sie kurzfristig und technisch bedingt ist.

## **Artikel 6      Liquide Mittel**

1.    Liquide Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie Anlagen mit Geldmarktcharakter mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten gehalten werden.
2.    Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben kann Liquidität auch in Anlagen mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.
3.    Die Anlage erfolgt in Schweizer Franken.
4.    Die Anlagegruppe ist grundsätzlich voll investiert. Mangels Investitionsmöglichkeiten kann das Vermögen vorübergehend auch in auf Schweizer Franken lautende, kotierte Obligationen, Festgelder und Schuldverschreibungen aller Art angelegt werden.
5.    Sämtliche Anlagen von liquiden Mittel müssen bei Schuldner erfolgen, die über ein Mindestrating von A (Standard & Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) verfügen.

## **Artikel 7      Tochtergesellschaften der Immobilien-Anlagegruppe**

1.    Die Stiftung kann Tochtergesellschaften im Anlagevermögen halten. Diese müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.
2.    Die Stiftung kann den Tochtergesellschaften aus dem Vermögen der Anlagegruppe Darlehen gewähren.
3.    Die Stiftung kann für die Tochtergesellschaften im Namen und auf Rechnung der Anlagegruppe Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen, sofern diese auf das Vermögen der Anlagegruppe beschränkt sind. Dabei dürfen die Garantien und Bürgschaften gesamthaft weder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe noch 5% des Vermögens der Anlagegruppe überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.

## **Artikel 8      Übergangsbestimmungen**

1.    Während der Aufbauphase der Anlagegruppe kann von den Minimal- und Maximalwerten gemäss Artikel 3 Abs. 1 und 2, den Diversifikationsvorschriften gemäss Artikel 3 Abs. 3, sowie den Anlagebeschränkungen gemäss Artikel 4 Abs. 5, 6 und 7 dieser Anlagerichtlinien abgewichen werden.
2.    Als Aufbauphase gelten die ersten fünf (5) Jahre seit Aufnahme der operativen Tätigkeit der Anlagegruppe. Als Zeitpunkt der Aufnahme der operativen Tätigkeit gilt das Datum der erstmaligen Einbringung von Vermögenswerten in die Anlagegruppe durch Anleger, wobei die Entgegennahme verbindlicher Kapitalzusagen für sich allein noch keine Einbringung von Vermögenswerten darstellt.

## **Artikel 9      Inkrafttreten**

Durch Beschluss des Stiftungsrates treten die vorliegenden Anlagerichtlinien per 20.09.2024 in Kraft. Sie ersetzen die Anlagerichtlinien vom 30.08.2023.

## **6 Ansprüche**

### **6.1 Ausgabe**

Über die Ausgabe von Ansprüchen entscheidet der Stiftungsrat. Die Geschäftsführung führt die Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen durch. Ausgaben erfolgen gegen Einlagen in Geld oder Sacheinlagen.

### **6.2 Kapitalzusagen**

Verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen werden schriftlich mittels eines Zeichnungsscheins bei der Anlagegruppe eingereicht. Aktuelle Zeichnungsscheine werden hierfür durch die Geschäftsführung ausgehändigt und entgegengenommen.

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt üblicherweise tranchenweise, wobei die Geschäftsführung über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche bzw. die Höhe der entgegensetzenden Kapitalzusagen, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt.

Durch Abgabe eines Zeichnungsscheines verpflichtet sich der Anleger unwiderruflich zur fristgerechten Bedienung der Kapitalabrufe. Die Kapitalzusage gilt für 24 Monate ab Zuteilungsmitteilung der Geschäftsführung. Rechte und Pflichten gegenüber der FLM entstehen für den Anleger und die FLM jedoch erst nach Zustimmung der Geschäftsführung, welche eine Entgegennahme von Kapitalzusagen ohne Angabe von Gründen verweigern kann.

Die Anlagegruppe kann für Zeichnungen aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten vorübergehend geschlossen werden.

### **6.3 Kapitalabruf**

Der Kapitalabruf erfolgt mit Vorankündigung und einer Mitteilungsfrist von mindestens 10 Arbeitstagen. Der Abruf kann zu verschiedenen Daten gestaffelt (Liberierungen) geschehen.

Kommt ein Anleger im Rahmen seiner jeweiligen Kapitalverpflichtung in Verzug, so hat er auf den ordnungsgemäss abzurufenden Betrag einen Verzugszins zu zahlen. Als Zinssatz gilt der Compounded SARON für einen Monat plus 200 Basispunkte, mindestens jedoch 2%. Der Verzug hält an, bis der Anleger nachträglich seinen Kapitalabruf leistet. Dauert der Verzug mindestens 30 Tage, so kann der Stiftungsrat den Abruf annullieren. Im Annullierungsfall erlöschen das Recht und die Pflicht des säumigen Anlegers auf Teilnahme am betroffenen Kapitalabruf. Er bleibt jedoch zur Bezahlung der bis zur Annullierung aufgelaufenen Verzugszinsen sowie einer Konventionalstrafe in Höhe von 5% des annullierten Kapitalabrufes verpflichtet.

### **6.4 Ausgabepreis**

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht jeweils dem am Bewertungsstichtag gültigen Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich einer von der Geschäftsführung bestimmten Ausgabekommission. Bei der Erstemission bestimmt der Stiftungsrat den Preis eines Anspruchs.

Die Grundzüge der Ausgabekommission sind im Gebühren- und Kostenreglement geregelt.

Jede Immobilienanlage wird laufend überwacht und der Stiftungsrat verfügt über die Möglichkeit, eine Neuschätzung der Immobilien vornehmen zu lassen, wobei eine solche bei ersichtlichen wesentlichen Änderungen seit der letzten Schätzung vor Inventarwertberechnung zu erfolgen hat. Das Nettovermögen der Anlagegruppe und der Inventarwert eines Anspruchs werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres berechnet.

### **6.5 Sacheinlagen**

Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn sie mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar ist und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden. Die Bewertung einer Sacheinlage erfolgt durch den Schätzungsexperten i.S.v. Art. 11 Abs. 1 ASV nach der im Stiftungsreglement vorgesehenen

Schätzungsmethode. Ein zweiter, von der FLM und vom ersten Experten unabhängiger Schätzer, muss die Schätzung überprüfen.

Die Revisionsstelle muss in einem Revisionsbericht das ordnungsgemässe Vorgehen und die Übereinstimmung der Sacheinlage mit den Anlage- und Finanzierungsrichtlinien prüfen.

Der Stiftungsrat erstellt sodann einen Bericht über alle vollzogenen Sacheinlagen. Im Anhang sind Art, Ort, Preis und Bruttorendite bzw. zu erwartende Bruttorendite der Sacheinlagen pro Objekt aufzuführen.

## **6.6 Zession und Rücknahme**

Die Anleger können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf das Ende eines Geschäftsjahres verlangen. Eine Rücknahme von Ansprüchen während der ersten drei Jahre ab Lancierung der Anlagegruppe ist indessen ausgeschlossen.

Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Nettoinventarwert je Anspruch zum Zeitpunkt der Rücknahme abzüglich einer Rücknahmekommission.

Alle in einer Kündigungsperiode eingegangenen Rücknahmegesuche werden gleichbehandelt. Sofern eine Umplatzierung bei anderen Anlegern möglich ist, kann die Geschäftsführung die Rücknahme von Ansprüchen abweichend von der Kündigungsfrist oder vom Rücknahmedatum gewähren. Sie beachtet dabei den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger.

Die Geschäftsführung ist berechtigt, bei Vorliegen ausserordentlicher Umstände, insbesondere bei Liquiditätsengpässen aufgrund schwer liquidierbarer Anlagen, die Rücknahme von Ansprüchen für bis zu 24 Monate aufzuschieben.

In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung Ansprüche unter den Anlegern zediert werden.

## **7 Gebührenmodell der Anlagegruppe FLM für klimafreundliche Immobilien**

### **7.1 Ausgabe- und Rücknahmekommission**

1. Für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen erhebt die FLM zu Gunsten der Anlagegruppen Ausgabe- und Rücknahmekommissionen, um die Ansprüche der übrigen Anleger vor Verwässerung zu schützen. 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 FLM selbst dem Stammvermögen gutgeschrieben werden.
2. Die Ausgabe- und Rücknahmekommission beträgt minimal 1,5 % des Inventarwerts der ausgegebenen oder zurückgenommenen Ansprüche.
3. Die Ausgabe- und Rücknahmekommission beträgt maximal 6 % des Inventarwerts der ausgegebenen oder zurückgenommenen Ansprüche.
4. Bei der Erstemission und einer Umplatzierungen von Ansprüchen kann vom vorgenannten Minimalsatz abgewichen werden.
5. Die Geschäftsführung legt die anwendbaren Sätze für die Ausgabe- und Rücknahmekommission fest, wobei sie die aktuellen Gegebenheiten berücksichtigt. Zudem entscheidet die Geschäftsführung über die Zahlung von Vertriebskommissionen an Dritte.

### **7.2 Administrative Gebühren und Kosten zu Lasten der Anlagegruppen**

1. Die FLM belastet den Anlagegruppen anteilmässig nach der Höhe ihres Nettovermögens und zu Gunsten des Stammvermögens folgende Aufwendungen:
  - a. Kosten der Anlegerversammlung;
  - b. Kosten der Revision;
  - c. Gebühren der Depotbank;
  - d. Aufsichtsgebühren der OAK BV;
  - e. Kosten für Verbandsmitgliedschaften;
  - f. Kosten für das Ausarbeiten und den Druck der Geschäfts- sowie Halbjahresberichte;
  - g. Kosten für die Stiftungsbuchhaltung;
  - h. Lohn- und Lohnnebenkosten für Mitglieder der Geschäftsführung und andere Mitarbeiter der FLM;
  - i. Honorare für Mitglieder des Stiftungsrates;
  - j. Honorare für externe Berater sowie für Mitglieder von etwaigen vom Stiftungsrat eingesetzten Kommissionen, Fachausschüssen und Arbeitsgruppen, sofern diese nicht für einzelne Anlagegruppen tätig sind bzw. eingesetzt werden; sowie
  - k. Kosten für etwaige ausserordentliche Massnahmen, die im Interesse aller Anleger erforderlich sind.
2. Die FLM belastet den Anlagegruppen folgende Aufwendungen direkt:
  - a. Kosten der Liegenschaftsschätzungen;
  - b. Kosten der Anlage- und Wertschriftenbuchhaltung sowie der Nettoinventarwertberechnung;
  - c. Honorare für Mitglieder des für die Anlagegruppe zuständigen Investment Committees;
  - d. Honorare für externe Berater sowie für Mitglieder von etwaigen vom Stiftungsrat eingesetzten Kommissionen, Fachausschüssen und Arbeitsgruppen, sofern diese für einzelne Anlagegruppen tätig bzw. eingesetzt sind;
  - e. Kosten für etwaige ausserordentliche Massnahmen, die im Interesse einzelner Anlagegruppen erforderlich sind.

### **7.3 Managementgebühr**

1. Für die Geschäftsführung und Administration der FLM belastet die FLM den Anlagegruppen eine Managementgebühr (Management Fee) in der Höhe von 0,40 % p.a. des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens

aller laufenden Bauprojekte und Bestandesobjekte, abzüglich der Kosten, die dem Anlagevermögen nach Ziffer 7.2 Absatz 1 Buchstabe a–g und Ziffer 7.2 Absatz 2 Buchstabe b belastet wurden.

2. Auf den flüssigen Mitteln der FLM wird keine Managementgebühr erhoben.
3. Für die Berechnung der Managementgebühr massgeblich ist der arithmetische Mittelwert der jeweiligen Inventarwerte zu Beginn und am Ende eines jeden Geschäftsjahres.
4. Die Managementgebühr wird quartalsweise erhoben. Die Belastung für das letzte Quartal stützt sich auf die Berechnung gemäss Ziffer 7.3 Absatz 3, reduziert um die drei bereits erfolgten Quartalszahlungen.

#### **7.4 Transaktionsgebühr**

1. Für den Kauf und Verkauf von Anlageobjekten kann der betreffenden Anlagegruppe eine Transaktionsgebühr belastet werden. Die Höhe dieser Gebühr beträgt maximal 1,75 % des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises. Es wird keine Transaktionsgebühr erhoben, wenn Anlageobjekte von einer Anlagegruppe der FLM auf eine andere übertragen werden.
2. Die Transaktionsgebühr deckt die Aufwendungen der mit der Geschäftsführung, Vermögensverwaltung und Administration betrauten Personen im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Anlageobjekten. Etwaige Maklerhonorare von Dritten können der Anlagegruppe ganz oder teilweise zusätzlich belastet werden. Wenn die FLM die Transaktion durch eigenes Personal betreut, kann die Transaktionsgebühr ganz oder teilweise zugunsten des Stammvermögens der FLM belastet werden.
3. Aus dem Kauf und Verkauf von Anlageobjekten resultierende Nebenkosten, wie Kosten für Rechtsberatung, Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Steuern werden der betreffenden Anlagegruppe zusätzlich zur Transaktionsgebühr nach effektivem Aufwand belastet.

#### **7.5 Bauherrenvertretungsgebühr**

1. Die FLM kann jeder Anlagegruppe eine Bauherrenvertretungsgebühr für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen belasten. Diese Bauherrenvertretungsgebühr beträgt bis zum Ende des dritten Geschäftsjahres der FLM (d.h. bis zum 31. Dezember 2027) maximal 1,15 % der mit der Bauerstellung verbundenen Anlagekosten. Ab dem vierten Geschäftsjahr der FLM beträgt die Bauherrenvertretungsgebühr maximal 1,55 % der mit der Bauerstellung verbundenen Anlagekosten. Die FLM legt die effektiv angewandten Sätze in ihrem Jahresbericht offen.
2. Die Bauherrenvertretungsgebühr deckt die Aufwendungen der mit der Bauherrenvertretung betrauten, bei der FLM angestellten Personen. Nimmt die FLM die Bauherrenvertretung nicht durch eigenes Personal wahr, können die damit verbundenen Kosten ganz oder teilweise der Anlagegruppe belastet werden.
3. Nicht zu den mit der Bauerstellung verbundenen Anlagekosten werden der Kaufpreis für die Liegenschaft bzw. der Kaufpreis für das Baurecht an der Liegenschaft sowie die Kaufnebenkosten gezahlt.

#### **7.6 Liegenschaftsverwaltungs-, Erstvermietungs- und Wiedervermietungsgebühr**

1. Der Anlagegruppe wird eine Gebühr für die Aufwände in Zusammenhang mit der Verwaltung der Anlageobjekte belastet. Dabei werden der Anlagegruppe die effektiven Kosten der Liegenschaftsverwaltung belastet, maximal jedoch 4,25 % (zuzüglich MwSt.) der jährlichen Ist-Nettomietzinseinnahmen.
2. Der Anlagegruppe wird eine Gebühr für die Aufwände im Zusammenhang mit der Erstvermietung von Anlageobjekten belastet. Dabei werden der Anlagegruppe die effektiven Kosten der Erstvermietung, maximal jedoch 15 % (zuzüglich MwSt.) des durchschnittlichen Jahresmietzinses für jeden abgeschlossenen Mietvertrag belastet. Bei Staffelmieten ist der durchschnittliche Jahresmietzins der ersten drei Jahre massgebend.
3. Der Anlagegruppe wird eine Gebühr für die Aufwände in Zusammenhang mit der Wiedervermietung von freiwerdenden Mietobjekten, deren Nettomietzins 15% oder mehr des gesamten Nettomietzinsenertrages eines Anlageobjektes ausmacht, belastet. Bei erfolgreicher Wiedervermietung werden der Anlagegruppe die

effektiven Kosten der Wiedervermietung, maximal jedoch 15 % (zuzüglich MwSt.) des durchschnittlichen Jahresmietzinses für jeden abgeschlossenen Mietvertrag belastet.

### **7.7 Ausweis der Vermögensverwaltungskosten**

Im Jahresbericht der FLM werden die Verwaltungskosten für jede Anlagegruppe separat ausgewiesen. Dies geschieht mithilfe der Betriebsaufwandquote "TER KGAST", die von der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) festgelegt wird.

### **7.8 Übergangsbestimmungen**

1. Die Aufwendungen gemäss Ziffer 7.2 Absatz 1 Buchstaben f und g sowie Ziffer 7.2 Absatz 2 Buchstabe b werden während der ersten fünf Geschäftsjahre der FLM nicht belastet und durch die Stifterin gedeckt.
2. Die Aufwendungen gemäss Ziffer 7.2 Absatz 1 Buchstabe i, Ziffer 7.2 Absatz 2 Buchstaben a und c, die Honorare für externe Berater sowie die Kosten für Marketing und Kommunikation werden bis zum erfolgreichen Abschluss einer Erstemission von der Stifterin getragen. Diese Kostentragung erfolgt in Anrechnung an den Betrag von CHF 2'500'000 gemäss nachfolgender Ziffer 7.8 Absatz 3.
3. Für die Anlagegruppe "FLM für klimafreundliche Immobilien" werden die Aufwendungen gemäss Ziffer 7.2 Absatz 1 Buchstaben a–e und h\* (\* soweit sie unter Buchstabe h nicht die im Construction Office bei der FLM beschäftigten Mitarbeitenden betreffen) und Ziffer 7.2 Absatz 2 Buchstabe b während der ersten drei Geschäftsjahre der Anlagegruppe (d.h. bis zum 31. Dezember 2027) bis zu einem Maximalbetrag von CHF 2'500'000 (abzüglich der gemäss Ziffer 7.8 Absatz 2 von der Stifterin getragenen Kosten) von der Stifterin getragen. Im Gegenzug wird die Managementgebühr während dieser Zeit nicht um die Kosten gemäss Ziffer 7.2 Absatz 1 Buchstabe a–e reduziert, soweit diese Kosten während dieser Zeit gesamthaft (und unter Anrechnung der Kostentragung gemäss Ziffer 7.8 Absatz 2) den Betrag von CHF 2'500'000 nicht übersteigen.

## **8 Thesaurierung der Erträge**

Die Anlagegruppe FLM für klimafreundliche Immobilien tätigt grundsätzlich während der Aufbauphase (die ersten fünf Jahre seit Aufnahme der operativen Tätigkeit) keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge werden laufend reinvestiert. Der Stiftungsrat kann jederzeit abweichende Entscheide zur Ausschüttungspolitik treffen.

## **9 Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften**

Die FLM ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 BVG i.V.m. Art. 23 Absatz 1 lit. d StHG). Nicht befreit ist sie von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern, insbesondere Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern (Art. 80 Absatz 3 und 4 BVG).

## **10 Risiken**

Grundsätzlich sollten nur Investoren in die Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» investieren, die unabhängig von den Informationen in diesem Prospekt in der Lage sind, die Chancen und Risiken einer solchen Investition abzuschätzen. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel erreicht wird.

Der Rücknahmepreis der Ansprüche hängt unter anderem von der Entwicklung des Immobilienportfolios der



Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» ab. Bei äusserst ungünstigen Entwicklungen besteht insbesondere das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Kapitals. Die nachfolgend aufgeführten Risiken sind nicht abschliessend:

#### **a. Allgemeine Marktabhängigkeiten**

Die Wertentwicklung von Immobilienanlagen wird von verschiedenen externen Faktoren beeinflusst, die ausserhalb der Kontrolle der Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» liegen. Dazu gehören die Konjunktur, das Wirtschaftswachstum und die Inflation. Diese Faktoren können positive oder negative Auswirkungen auf Miet- und Veräusserungserträge haben und somit auf die Wertentwicklung der Immobilien und Geschäftslage der FLM.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien und gewerblichen Flächen ist abhängig von Faktoren wie Einwanderung, dem Verhältnis der Schweiz zur EU, sowie der Attraktivität der Schweiz als Unternehmensstandort. Auch gibt es zyklische Schwankungen im Immobilienmarkt und es kann Faktoren geben, die zu temporären oder regionalen Über- oder Unterangeboten an Wohn- und Geschäftsliegenschaften führen. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und können damit zu einer Abwertung der Immobilienpreise bzw. -bewertungen führen.

#### **b. Zinsrisiken**

Änderungen der Kapitalmarktzinsen haben direkte Auswirkungen auf die Hypothekarzinsen und Diskontierungssätze. Dies wiederum beeinflusst die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge und den Wert der Immobilien.

#### **c. Standortrisiken**

Der Standort und seine Entwicklung spielen bei der Auswahl von Immobilien eine wichtige Rolle, da der Immobilienmarkt standortgebunden ist und sich die Wertentwicklung je nach Standort stark unterscheiden kann. Standortfaktoren wie beispielsweise Erschliessung, Bevölkerungs- und Sozialstrukturen, Kultur- und Freizeitangebote, steuerliche und rechtliche Strukturen können sich im Laufe der Zeit verändern und die Wertentwicklung und Attraktivität von Immobilien beeinflussen. Darüber hinaus beeinflussen Faktoren wie Nutzungsart und Bauqualität des Gebäudes den Wert einer Immobilie.

#### **d. Liquiditätsrisiken**

Investitionen in Immobilien sind in der Regel langfristiger Natur und durch eine begrenzte Liquidität gekennzeichnet, was den Kauf oder Verkauf schwieriger macht als bei börsenkotierten Wertpapieren. Kurzfristige Transaktionen können aufgrund der Marktlage unmöglich sein oder erhebliche Preisnachlässe erfordern. Daher können fehlende oder ungenügende Verkaufsmöglichkeiten dazu führen, dass die Rücknahme von Ansprüchen bis zu 24 Monate aufgeschoben werden muss.

#### **e. Fremdfinanzierungsrisiken**

Die Anlagegruppe hat die Möglichkeit, die investierten Vermögenswerte im Rahmen der maximalen Belehnungsquote durch Fremdkapital zu finanzieren. Durch eine Fremdfinanzierung kann im besten Fall die Rendite der Anleger gesteigert werden, da der positive Leverage-Effekt wirksam wird. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass eine Fremdfinanzierung auch das Risiko erhöhen kann, was potenziell zu Verlusten für die Anleger führen kann.

#### **f. Entwicklungs- und Baurisiken**

Durch Veränderungen in der Regulierung, behördliche Vorgaben, Auflagen, Einsprüche von Dritten sowie Probleme in der Planung und Umsetzung können bei Investitionen in Bauland und Bauprojekte Verzögerungen und Kostenüberschreitungen auftreten. Zudem können Mängel wie unsachgemässe Errichtung oder Konstruktionsfehler unerwartete und überdurchschnittliche Instandhaltungs- oder Sanierungskosten

verursachen, die sich negativ auf die Erträge auswirken können.

Die FLM schliesst mit Totalunternehmern Vereinbarungen ab, um Baurisiken so weit wie möglich zu minimieren. Diese Vereinbarungen beinhalten in der Regel Zahlungen, die an den Fortschritt der Bauarbeiten geknüpft sind. Die Anlagegruppe strebt auch die Erlangung von Erfüllungsgarantien an. Trotzdem können Verzögerungen, Kostenüberschreitungen, Nichterfüllung von Bauleistungen, mangelhafte Leistungen, Bauhandwerkerpfandrechte und damit verbundene finanzielle Risiken und Zusatzkosten auftreten. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass nach Abschluss der Projektentwicklung oder nach Fertigstellung von Neu- oder Umbauprojekten kein angemessener Nutzer oder Käufer gefunden werden kann.

#### **g. Bewertungsrisiken**

Die Bewertung von Immobilienanlagen basiert auf einer Vielzahl von Faktoren und kann auch von subjektiven Einschätzungen der Experten abhängen. Es ist wichtig zu beachten, dass der Verkaufspreis einer Immobilie zum Zeitpunkt des Verkaufs von Angebot und Nachfrage bestimmt wird. Daher können die zum Stichtag festgelegten Werte, die von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen überprüft wurden, vom tatsächlichen Verkaufspreis der Immobilie abweichen.

#### **h. Diversifikation**

Die Anlagerichtlinien der FLM erlauben es, bis zu 30% des investierten Kapitals in verschiedene kommerzielle Nutzungsarten (Geschäftsliegenschaften, Gewerbeliegenschaften, Industrieliegenschaften, Logistikliegenschaften, Mischliegenschaften, Verkaufsliegenschaften, Freizeitanlagen und Hotels) zu investieren. Diese Nutzungsarten dürfen sowohl einzeln als auch gemeinsam einen Anteil am Liegenschaftsportfolio von maximal 30% ausmachen. Es ist zulässig, dass die Anlage in eine einzige kommerzielle Nutzungsart erfolgt. Es ist zu beachten, dass eine begrenzte Diversifikation innerhalb der Immobilieninvestitionen zu einer erhöhten Konzentration des Risikos führen kann. Die Performance der Anlage kann von der Entwicklung der spezifischen kommerziellen Nutzungsarten abhängen. Insbesondere können wirtschaftliche, regulatorische oder marktbezogene Veränderungen in einer bestimmten Nutzungsart Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Anlage haben.

### **i. Umweltspezifische Risiken**

Vor dem Erwerb von Immobilien oder Entwicklungsprojekten werden Umweltrisiken überprüft. Falls erkennbare, umweltbezogene Belastungen oder Probleme auftreten, werden die erwarteten Kosten in die Risikoanalyse und die Kaufpreisberechnung einbezogen, sofern sie als akzeptabel erachtet werden. Dennoch besteht das Risiko, dass Altlasten oder unvorhergesehene Sanierungskosten sich negativ auf das Vermögen der FLM und den Nettoinventarwert der Anlagegruppe auswirken können.

### **j. Regulatorische Änderungen**

Zukünftige Änderungen von Gesetzen und Vorschriften auf kantonaler, nationaler und internationaler Ebene können sich negativ auf Immobilienpreise, Betriebs- und Baukosten, Erträge sowie das Geschäftsergebnis und den Wert der Anlagegruppe auswirken. Insbesondere unterliegt die Anlagegruppe den Regelungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Steuer-, Miet-, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrechts. Beispielsweise können regulatorische Änderungen die Vermietung erschweren oder erhebliche Investitionen erforderlich machen, um die Nutzung sicherzustellen oder einen Verkauf zu ermöglichen.

### **k. Interessenskonflikte**

Die Losinger Marazzi AG übt im Rahmen des abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages mit der FLM verschiedene Funktionen aus. Insbesondere gibt die Losinger Marazzi der FLM Zugang zur Projektentwicklungs- und Akquisitionspipeline und ist für die FLM als Projektentwicklerin und Totalunternehmerin für Bau- und Entwicklungsprojekte tätig. Auch gewährt die Losinger Marazzi AG der Anlagegruppe «FLM für klimafreundliche Immobilien» in den ersten drei Geschäftsjahren eine Anschubfinanzierung. Weiterhin können Mitarbeiter und/oder Organe der Losinger Marazzi AG Einsitz im Stiftungsrat oder sonstigen Gremien und Ausschüssen der FLM nehmen.

Aufgrund dieser Konstellation können sich potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte ergeben. Die FLM sowie die Losinger Marazzi AG ergreifen adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu reduzieren bzw. zu verhindern, insbesondere:

- Maximal ein Drittel der Mitglieder von Stiftungsrat oder Investment Committee dürfen auf die Stifterin, deren Rechtsnachfolgerin und Personen, die mit der Stifterin wirtschaftlich verbunden sind, entfallen. Die mit Losinger Marazzi AG in Verbindung stehenden Personen müssen im Falle eines Interessenkonflikts in den Ausstand treten.
- Investitionsentscheide werden anhand von objektiven Entscheidungskriterien von den unabhängigen IC-Mitgliedern getroffen, gestützt insbesondere auf Bewertungen von unabhängigen Schätzungsexperten.
- Mitglieder des Investment Committees, die mit Losinger Marazzi AG in Verbindung stehen, müssen bei Investitionsentscheidungen von mit Losinger Marazzi AG zu realisierenden Projekten (Entwicklung und /oder Ausführung) in den Ausstand treten.
- IKS, Risikomanagement und klare Compliance Regeln.

## **11 Risikomanagement, interne Kontrolle und Compliance**

Die FLM verfügt über ein ihrer Grösse und Komplexität angemessenes Risikomanagement, Internes Kontrollsystem (IKS) sowie ein Organisationshandbuch, welche vom Stiftungsrat erlassen wurden. Implementiert und periodisch geprüft werden diese durch die Geschäftsführung der FLM.

Zudem implementiert der Stiftungsrat der FLM eine Organisationsstruktur, in welcher Verantwortlichkeiten, Kompetenzen, Rechenschaftspflichten sowie Weisungs- und Entscheidungsbefugnisse eindeutig festgelegt

und dokumentiert sind.

Der Stiftungsrat, das Investment Committee, die Geschäftsführung und Mitarbeitende der FLM unterstehen einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit, kennen das Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden und sind zu dessen Einhaltung verpflichtet.

Die Compliance-Funktion wird durch den Stiftungsrat wahrgenommen, der jederzeit befugt ist, diese Funktion an einen Dritten zu delegieren.

## **12 Information der Anleger**

Den Anlegern sind bei der Aufnahme in die Stiftung die massgeblichen Stiftungssatzungen zu übergeben. Sie werden halbjährlich mittels eines Halbjahresberichts über den Geschäftsgang informiert. Darüber hinaus veröffentlicht die FLM innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht, welcher Informationen zum Geschäftsgang und die von der Revisionsstelle geprüfte Jahresrechnung enthält. Diese und weitere wichtige Anlegerinformationen sind zudem auf der Website der FLM abrufbar ([www.fondation-losinger-marazzi.ch](http://www.fondation-losinger-marazzi.ch)).

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Marazzi', is written over a horizontal line.

Der Stiftungsrat, Zürich 20.09.2024