

### Ouvert aux souscriptions

#### Portrait

Greenbrix est une fondation de placement immobilier de droit suisse dont la fortune s'élève à env. CHF 476 mio. Elle compte plus de 70 institutions de prévoyance investies. Son portefeuille est composé de 39 immeubles en Suisse. Greenbrix est membre de la CAFI (KAST).

#### Arguments d'investissement

- Placement dans des immeubles résidentiels en Suisse (93% habitation).
- Principalement des logements avec des niveaux de loyers bas et moyens.
- Immeubles neufs ou récemment rénovés (env. 50% du portefeuille).
- Empreinte énergétique faible.
- Structure de coûts bas (TER GAV audité de 0,52%).
- Commission de gestion faible (0,35% de la VNI).
- Valeur d'émission à la VNI, sans agio.
- Distribution exonérée d'impôt.

#### Cercle d'investisseurs

La Fondation s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse, ainsi qu'aux personnes morales qui administrent les placements collectifs de telles institutions (pour autant qu'elles soient soumises à la surveillance de la FINMA et qu'elles placent dans la Fondation des fonds exclusivement destinés à ces institutions).

#### Objectifs de rendement

Le groupe de placement «Greenbrix Housing» vise un rendement de placement à long terme entre 4.0% et 5.0% p.a. et une distribution de 3.0%.

#### Évaluation des immeubles

Un collège d'experts indépendants, composé de la société CIFI SA et de M. Lorenzo Bonaudi, évalue chaque immeuble au moment de son acquisition. L'ensemble du portefeuille fait l'objet d'une évaluation annuelle au 30 septembre. Les estimations se fondent sur la méthode du Discounted Cash Flows.

#### Évolution de la valeur des parts

La VNI est actualisée mensuellement en fonction du résultat réalisé et des modifications des actifs et passifs. Les gains et pertes en capital liés à la réévaluation d'immeubles sont comptabilisés au 30 septembre. Les distributions ont lieu en décembre.

#### Émissions et rachats

« Greenbrix Housing » est ouvert aux nouvelles souscriptions et aux apports en nature.

Les rachats sont en règle générale possibles à la fin de chaque exercice, sur demande six mois avant la fin de l'exercice en question.

#### Informations clefs

Groupe de placement	Greenbrix Housing
Classe d'actifs	Immeubles détenus en direct
Région	Toute la Suisse
Stratégie	Immeubles résidentiels en Suisse (max. 30% commercial)
Société de direction	Greenbrix Asset Management SA
Organe de révision	PwC SA
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank
Collège d'experts chargé des estimations	CIFI SA, Zurich Lorenzo Bonaudi, Montreux
Autorité de surveillance	CHS PP
Date de lancement	27.05.2013
Exercice annuel	01.10. – 30.09.
Estimation valeur vénale	Annuelle au 30.09.
Publication de la VNI	Mensuelle
Performance YTD / 1Y / 3Y	0.73%   3.6%   5.4% p.a.
Utilisation du bénéfice	Distribution annuelle
Ratio d'endettement	Max. 33.3%
Commission de gestion	0.35% de la VNI
Commission d'émission	0.75%
Commission de rachat	0.50%
N° de valeur	22404215
ISIN	CH0224042157

#### Chiffres clefs au 31.12.2024

<b>VNI / part</b>	<b>CHF</b>	<b>11 371.895</b>
Max. des derniers 12 mois	CHF	11 371.895
Min. des derniers 12 mois	CHF	11 001.939
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>CHF</b>	<b>476 085 012</b>
Fortune nette du fonds	CHF	383 522 817
dont liquidités	CHF	6 243 586

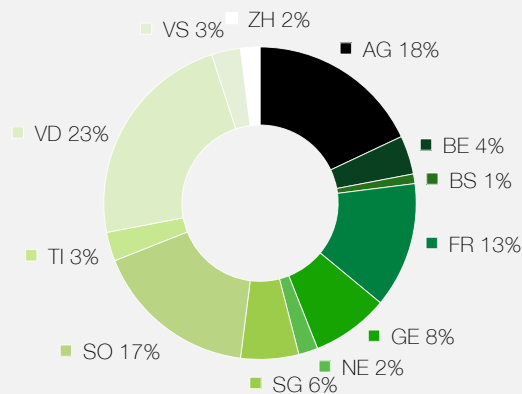
#### Exercice en cours : 01.10.2024 – 31.12.2024

Revenus locatif net	CHF	4 565 449
Résultat total	CHF	2 796 760
		<b>31.12.24</b> 30.09.24
Ratio d'endettement		17.76%    17.77%
EBIT		67.65%    71.85%
TER GAV		n.a.    0.53%

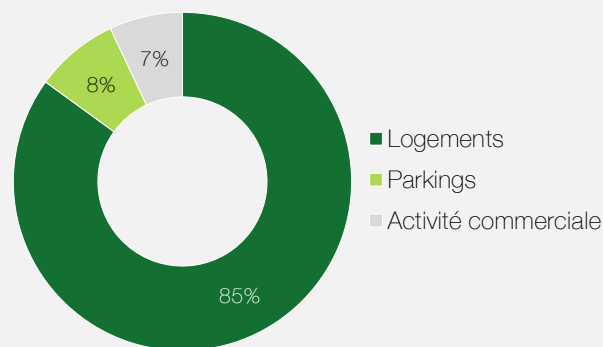
## Aperçu du portefeuille



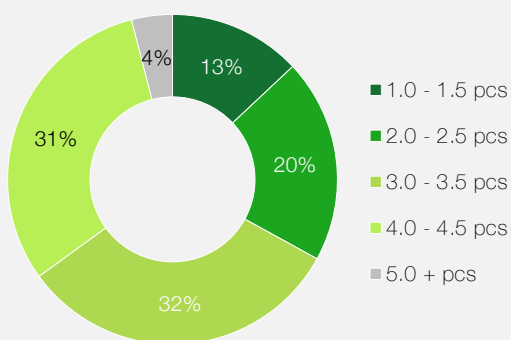
Allocation du portefeuille par canton



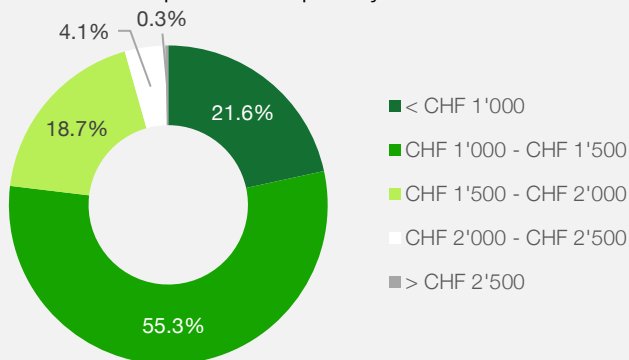
Allocation du portefeuille par catégorie



Allocation du portefeuille par taille d'appartement



Allocation du portefeuille par loyer mensuel net CHF



## Performance historique

en %	Oct	Nov	Dec	Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Année
2020-2021	0.26%	0.25%	0.22%	0.27%	0.27%	0.23%	0.22%	0.22%	-0.09%	0.23%	0.20%	2.41%	4.77%
2021-2022	0.25%	0.20%	0.22%	0.25%	0.23%	0.23%	0.22%	0.24%	0.22%	0.23%	0.24%	1.64%	4.24%
2022-2023	0.27%	0.26%	0.26%	0.27%	0.25%	0.26%	0.25%	0.27%	0.25%	0.24%	0.25%	0.99%	3.93%
2023-2024	0.29%	0.27%	0.26%	0.25%	0.25%	0.27%	0.27%	0.28%	0.26%	0.24%	0.27%	0.74%	3.70%
2024-2025	0.24%	0.25%	0.24%										2.94%*

\*annualisé

## Indice environnementaux CAFP (KGAST)/AMAS

Taux de couverture *	96.4%
Nombre total de bâtiments	76
Nombre de bâtiments analysés	72
Surface de référence énergétique (SRE)	90'477 m <sup>2</sup>
SRE analysée REIDA	86'742 m <sup>2</sup>
SRE analysée SIA	87'242 m <sup>2</sup>

### Mix énergétique

Mazout	20.7%
Gaz	52.3%
Chauffage à distance	13.6%
Pompe à chaleur	6.1%
Énergie solaire thermique	0.2%
Électricité communs des bâtiments	7.1%

Consommation d'énergie\* **326 MJ/m<sup>2</sup>**

Intensité énergétique REIDA **95.98 kWh/m<sup>2</sup>**

Intensité énergétique SIA **90.00 kWh/m<sup>2</sup>**

### Émissions de gaz à effet de serre\*

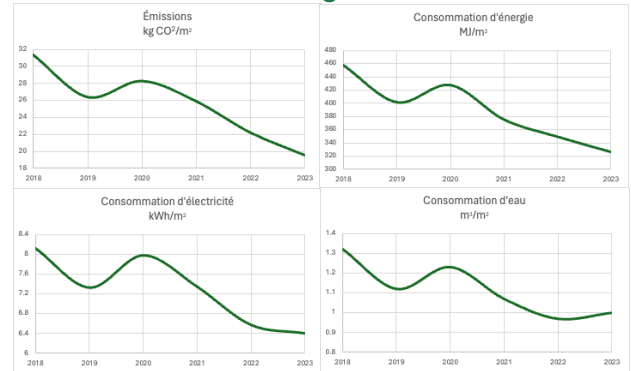
Mazout	28.5%
Gaz	54.6%
Chauffage à distance	10.2%
Pompe à chaleur	2.1%
Énergie solaire thermique	0.0%
Électricité communs des bâtiments	4.6%

Intensité émissions CO<sub>2</sub> REIDA **16.66 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

Intensité émissions CO<sub>2</sub> SIA **19.56 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

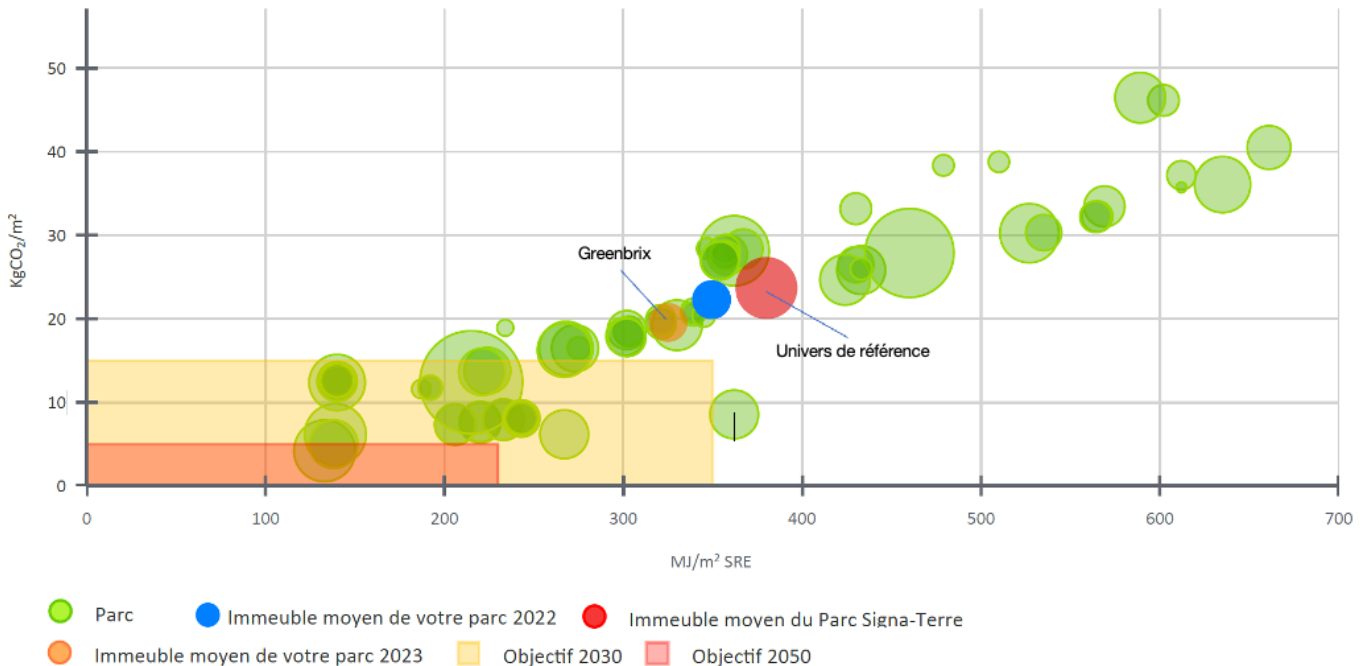
\* Scope 1 et 2 (hors électricité des locataires)

## Évolution des émissions de CO<sup>2</sup> et de consommations d'énergie de 2018 à 2023



- La production de gaz à effet de serre (scope 1 & 2) du portefeuille a diminué de 38%. Elle passe de 31.3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> à 19.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.
- La consommation d'énergie a baissé de 29%. Le portefeuille consomme 326 MJ/m<sup>2</sup> en 2023 alors qu'il consommait 457 MJ/m<sup>2</sup> en 2018.
- La consommation d'électricité a diminué de 21%. Elle passe de 8.1 kWh/m<sup>2</sup> en 2018 à 6.4 kWh/m<sup>2</sup> en 2023.
- La consommation d'eau a diminué de 24%. Elle passe de 1.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2018 à 1.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2023.

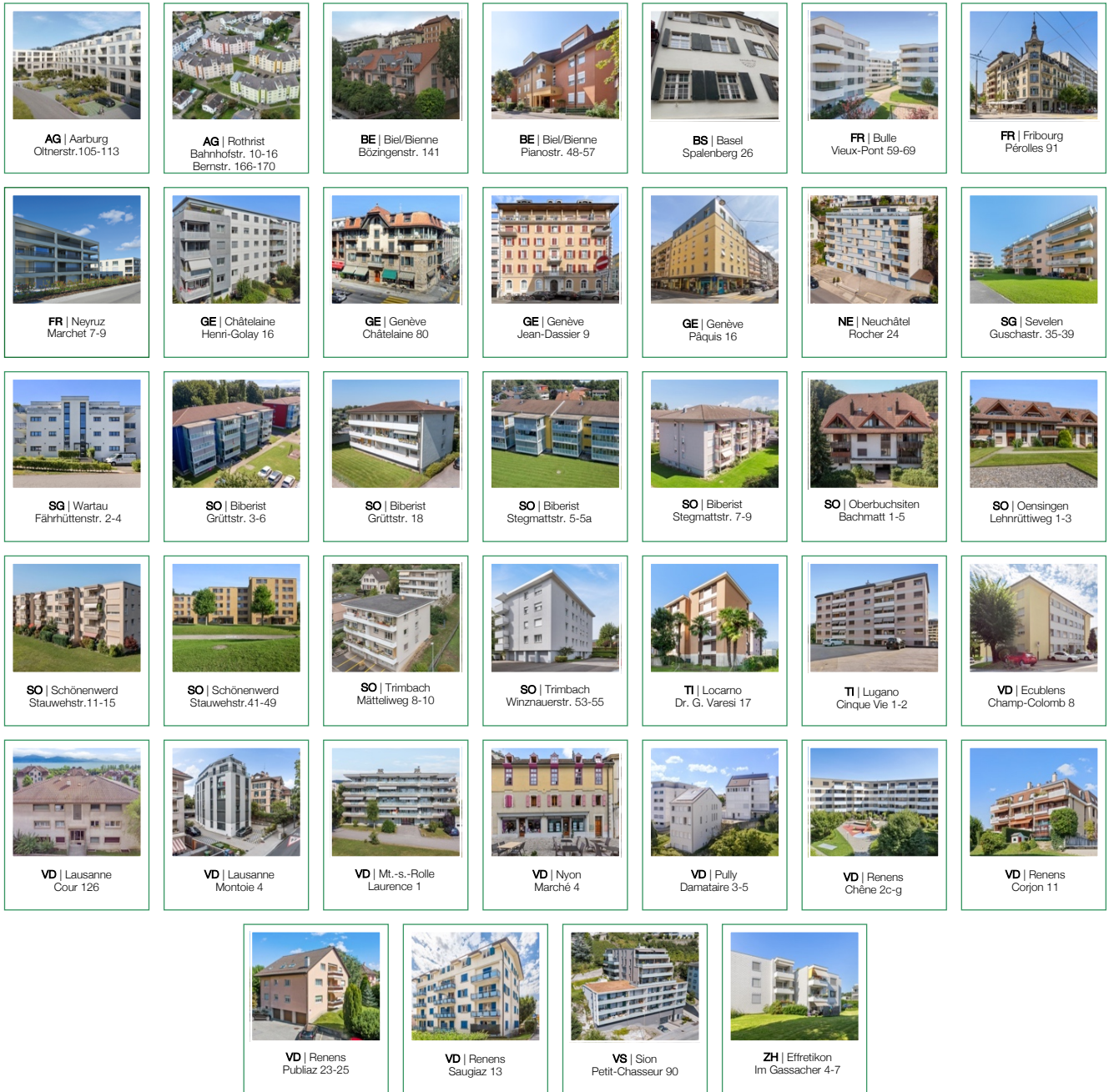
## Consommation thermique et émissions de CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique



Le graphique ci-dessus met en relation la consommation thermique effective et les émissions de CO<sub>2</sub> de chaque bâtiment, du portefeuille Greenbrix et de l'univers de référence de Signa-Terre (14'000 bâtiments) avec les objectifs de neutralité carbone 2030 et 2050 de la Confédération. Ceci nous permet aussi d'identifier les besoins de notre parc et de planifier et prioriser les investissements pour atteindre la neutralité carbone au plus tard en 2050.

Le portefeuille de Greenbrix (326 MJ/m<sup>2</sup>) a besoin de 14% de moins d'énergie par mètre carré de SRE que l'univers de référence (381 MJ/m<sup>2</sup>) et il émet 13% de moins de CO<sub>2</sub> par mètre carré de SRE (19.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> contre 22.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Les objectifs 2030 de la Confédération de neutralité carbone (350 MJ/m<sup>2</sup>) sont déjà atteints en ce qui concerne la consommation thermique. Concernant les émissions de CO<sub>2</sub>, avec 19.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, le portefeuille est bien positionné pour atteindre l'objectif 2030 de 15 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

## Immeubles



Disclaimer: Ce document a été créé à des fins d'information exclusivement et n'est pas contraignant juridiquement. En aucun cas ce document ne peut constituer ou être considéré comme porteur d'un conseil d'ordre juridique, fiscal ou autre ou d'une recommandation en vue d'un investissement. Les données relatives aux performances ou rendements passés ne sont pas nécessairement un indicateur des performances ou rendements à venir. Greenbrix Fondation de placement et ses mandataires et conseillers ne garantissent pas l'exactitude ou l'exhaustivité de ce document; le destinataire a conscience que les circonstances sont susceptibles de changer et que le contenu du document pourrait par conséquent ne plus être d'actualité.