

Offen für Zeichnungen

**Porträt**

Greenbrix ist eine Immobilien Anlagestiftung nach schweizerischem Recht. Mit über 70 investierten Pensionskassen beläuft sich ihr Gesamtvermögen auf rund CHF 472 Mio. Das Portfolio besteht aus 39 Liegenschaften. Greenbrix ist Mitglied der KGAST.

**Anlageargumente**

- Investition in Schweizer Wohnliegenschaften (Wohnanteil 93%).
- Hauptsächlich Wohnungen im mittleren und tiefen Preissegment.
- Neue oder vor kurzem sanierte Liegenschaften (ca. 50% des Portfolios).
- Geringer Energie-Footprint.
- Tiefe Kostenstruktur (revidierter TER GAV von 0,53%).
- Tiefe Managementfee (0.35% auf dem NAV).
- Emission zum NAV, kein Agio.
- Steuerbefreite Ausschüttung.

**Anlegerkreis**

Die Anlagestiftung richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz wie auch an juristische Personen, die die kollektiven Anlagen solcher Einrichtungen verwalten (sofern diese der Aufsicht der FINMA untergeordnet sind und bei der Anlagestiftung Gelder ausschliesslich für solche Einrichtungen anlegen).

**Renditeziele**

Die langfristige Zielrendite der Anlagegruppe «Greenbrix Housing» liegt zwischen 4.0% und 5.0% p.a. mit einem Ausschüttungsziel von 3.0%.

**Bewertung der Liegenschaften**

Der Marktwert sämtlicher Liegenschaften wird bei der Akquisition von einem unabhängigen Expertengremium, bestehend aus der Firma IAZI AG und Lorenzo Bonaudi, beurteilt. Das Portfolio wird jährlich per 30. September bewertet. Die angewendete Bewertungsmethode ist die der Discounted Cash Flows.

**Wertentwicklung der Anteile**

Der NAV wird monatlich, basierend auf dem realisierten Erfolg und den Anpassungen der Aktiven und Passiven, aktualisiert. Kapitalgewinne und -verluste in Folge der jährlichen Bewertungen werden per 30. September verbucht. Die Ausschüttungen werden im Dezember vorgenommen.

**Ausgaben und Rücknahmen**

«Greenbrix Housing» ist offen sowohl für Zeichnungen als auch für Sacheinlagen.

Rücknahmen erfolgen normalerweise zum Ende des Geschäftsjahres und müssen sechs Monate vor Ende beantragt werden.

**Eckdaten**

Anlagegruppe	Greenbrix Housing
Anlageklasse	Direkt gehaltene Liegenschaften
Region	Ganze Schweiz
Strategie	Wohngebäude in der Schweiz (max. 30% Gewerbeanteil)
Verwaltungsgesellschaft	Greenbrix Asset Management AG
Revisionsstelle	PwC AG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Expertengremium für die Verkehrswertschätzungen	IAZI AG, Zürich Lorenzo Bonaudi, Montreux
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Gründungsdatum	27.05.2013
Geschäftsjahr	01.10. – 30.09.
Verkehrswertschätzung	Jährlich per 30.09.
NAV-Publikation	Monatlich
Performance YTD / 1Y / 3Y	1.26%   3.8%   4.4% p.a.
Gewinnverwendung	Jährliche Ausschüttung
Verschuldungsquote	Max. 33.3%
Management Fee	0.35% auf dem NAV
Ausgabekommission	0.75%
Rücknahmekommission	0.50%
N° Valor	22404215
ISIN	CH0224042157

**Kennzahlen per 28.02.2025**

<b>NAV / Anteil</b>	<b>CHF</b>	<b>11 072.607</b>
Max. der letzten 12 Monaten	CHF	11 371.895
Min. der letzten 12 Monaten	CHF	11 041.976
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>472 427 002</b>
Nettovermögen	CHF	378 842 735
davon Liquidität	CHF	1 470 814

**Laufendes Geschäftsjahr: 01.10.2024 – 28.02.2025**

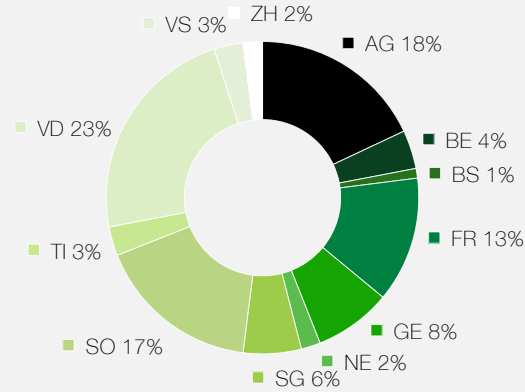
Nettomiettertrag	CHF	7 581 518
Gesamterfolg	CHF	4 841 298

	28.02.2025	30.09.24
Verschuldungsquote	17.81%	17.77%
EBIT	69.56%	71.85%
TER GAV	n.a.	0.53%

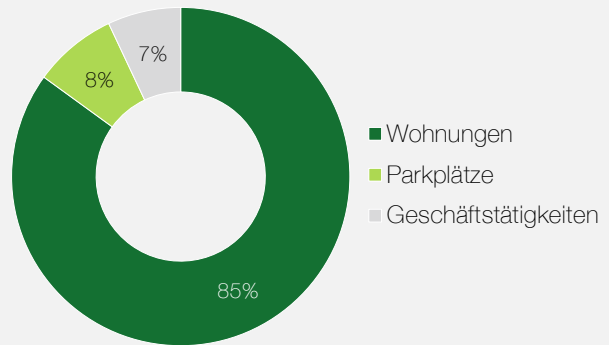
## Portfolioübersicht



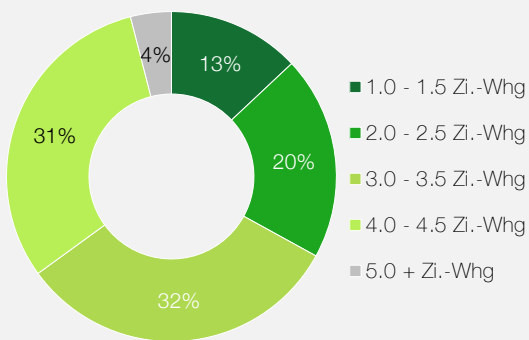
Portfolioallokation nach Kanton



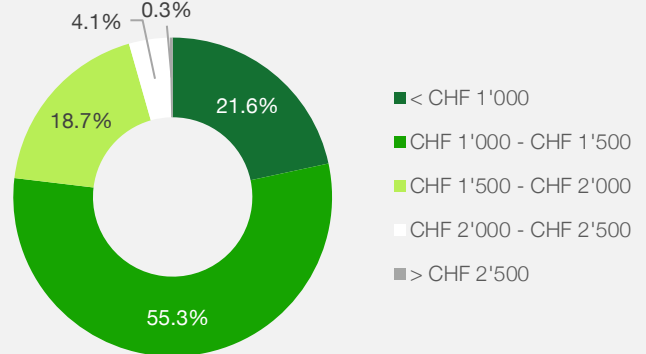
Portfolioallokation nach Kategorie



Portfolioallokation nach Anzahl Zimmer-Wohnungen



Portfolioallokation nach monatlichen Nettomietzins



## Historische Performance

in%	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Jahr
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%	0.25%	0.28%								3.03%*

\*annualisiert

## Umweltrelevante Kennzahlen KGAST/AMAS

Abdeckungsgrad *	96.4%
Gesamtanzahl der Objekte	76
Anzahl berücksichtigter Objekte	72
Energiebezugsfläche (EBF)	90'477 m <sup>2</sup>
Berücksichtigte EBF REIDA	86'742 m <sup>2</sup>
Berücksichtigte EBF SIA	87'242 m <sup>2</sup>

### Energieträgermix

Heizöl	20.7%
Gas	52.3%
Fernwärme	13.6%
Wärmepumpe	6.1%
Thermische Solarenergie	0.2%
Strom Gemeinschaftsräume	7.1%

Wärmeverbrauch\* 326 MJ/m<sup>2</sup>

Energieintensität REIDA 95.98 kWh/m<sup>2</sup>

Energieintensität SIA 90.00 kWh/m<sup>2</sup>

### Treibhausgasemissionen\*

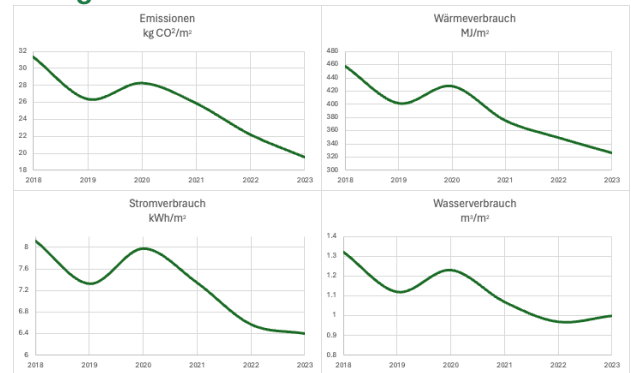
Heizöl	28.5%
Gas	54.6%
Fernwärme	10.2%
Wärmepumpe	2.1%
Thermische Solarenergie	0.0%
Strom Gemeinschaftsräume	4.6%

Intensität Treibhausgasemissionen REIDA 16.66 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

Intensität Treibhausgasemissionen SIA 19.56 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

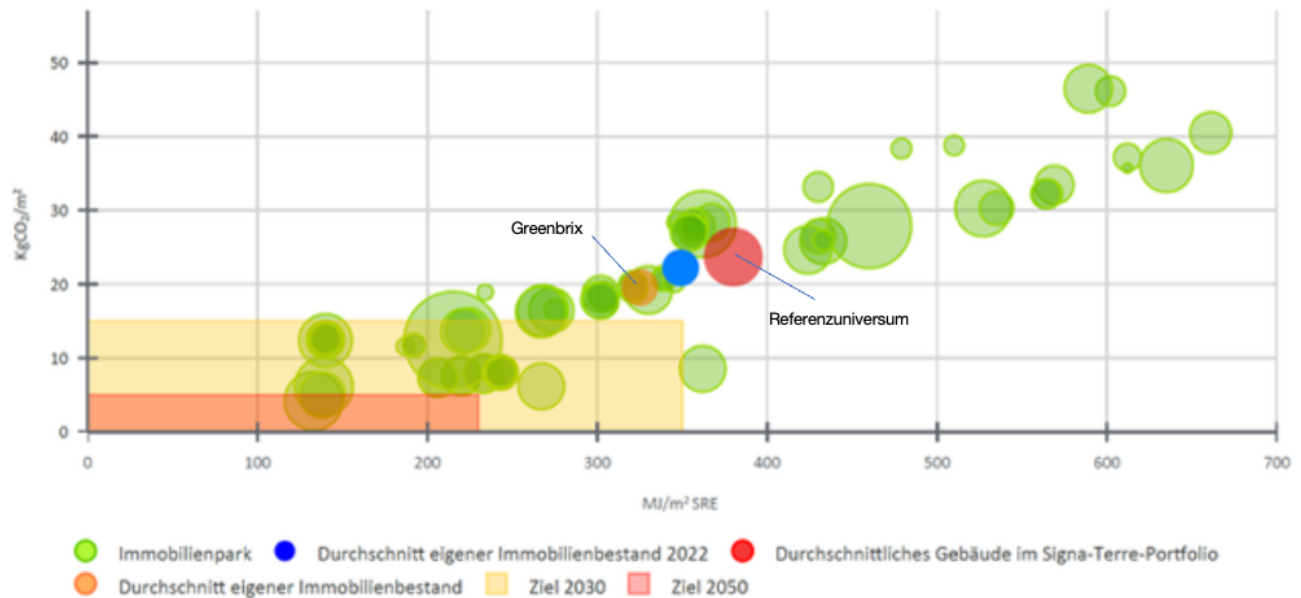
\* Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom)

## Entwicklung der CO<sup>2</sup>-Emissionen und des Energieverbrauchs von 2018 bis 2023



- Der Ausstoss von Treibhausgas konnte im Portfolio um 38% reduziert werden (Scope 1 & 2). Es sank von 31,3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> auf 19,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.
- Der Wärmeverbrauch konnte um 29% reduziert werden. Das Portfolio verbrauchte im Jahr 2023 326 MJ/m<sup>2</sup> gegenüber 457 MJ/m<sup>2</sup> im Jahr 2018.
- Der Stromverbrauch ist um 21% gesunken. Er verringerte sich von 8,1 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr 2018 auf 6,4 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr 2023.
- Der Wasserverbrauch ist um 24% gesunken. Er reduzierte sich von 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> im Jahr 2018 auf 1,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> im Jahr 2023.



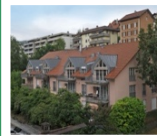

















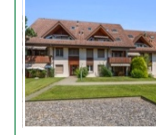

















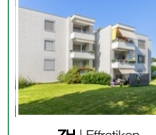
## Wärmeverbrauch und CO<sup>2</sup>-Emissionen pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF)



Die obige Grafik setzt den effektiven Wärmeverbrauch und die CO<sup>2</sup>-Emissionen jedes Gebäudes, des Greenbrix-Portfolios und des Referenzuniversums von Signa-Terre (14'000 Gebäude) in Beziehung zu den Zielen des Bundes für die CO<sup>2</sup>-Neutralität 2030 und 2050. Dies ermöglicht es uns auch, den Bedarf unseres Bestands zu ermitteln und Investitionen zu planen und zu priorisieren, um spätestens 2050 CO<sup>2</sup>-neutral zu werden.

Das Greenbrix-Portfolio (326 MJ/m<sup>2</sup>) benötigt 14% weniger Energie pro Quadratmeter EBF als das Referenzuniversum (381 MJ/m<sup>2</sup>) und stösst 13% weniger CO<sup>2</sup> pro Quadratmeter EBF aus (19.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> gegenüber 22.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Die 2030-Ziele des Bundes zur CO<sup>2</sup>-Neutralität wurden hinsichtlich des Wärmeverbrauchs (350 MJ/m<sup>2</sup>) bereits erreicht. Hinsichtlich der CO<sup>2</sup>-Emissionen ist das Portfolio mit 19,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> gut positioniert, um das Ziel für 2030 von 15 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> zu erreichen.

## Liegenschaften

 <b>AG</b>   Aarburg Oltnerstr.105-113	 <b>AG</b>   Rothrist Bahnhofstr. 10-16 Bernstr. 166-170	 <b>BE</b>   Biel/Bienne Bözingenstr. 141	 <b>BE</b>   Biel/Bienne Pianostr. 48-57	 <b>BS</b>   Basel Spalenberg 26	 <b>FR</b>   Bulle Vieux-Pont 59-69	 <b>FR</b>   Fribourg Pérolles 91
 <b>FR</b>   Neyruz Marchet 7-9	 <b>GE</b>   Châteline Henri-Golay 16	 <b>GE</b>   Genève Châteline 80	 <b>GE</b>   Genève Jean-Dassier 9	 <b>GE</b>   Genève Pâquis 16	 <b>NE</b>   Neuchâtel Rocher 24	 <b>SG</b>   Sevelen Guschastr. 35-39
 <b>SG</b>   Wartau Fährhüttenstr. 2-4	 <b>SO</b>   Biberist Grüttstr. 3-6	 <b>SO</b>   Biberist Grüttstr. 18	 <b>SO</b>   Biberist Stegmattstr. 5-5a	 <b>SO</b>   Biberist Stegmattstr. 7-9	 <b>SO</b>   Oberbuchsitzen Bachmatt 1-5	 <b>SO</b>   Oensingen Lehnrüttiweg 1-3
 <b>SO</b>   Schönenwerd Stauwehstr.11-15	 <b>SO</b>   Schönenwerd Stauwehstr.41-49	 <b>SO</b>   Trimbach Mättelweg 8-10	 <b>SO</b>   Trimbach Winznauerstr. 53-55	 <b>TI</b>   Locarno Dr. G. Varesi 17	 <b>TI</b>   Lugano Cinque Vie 1-2	 <b>VD</b>   Ecublens Champ-Colomb 8
 <b>VD</b>   Lausanne Cour 126	 <b>VD</b>   Lausanne Montoie 4	 <b>VD</b>   Mt.-s.-Rolle Laurence 1	 <b>VD</b>   Nyon Marché 4	 <b>VD</b>   Pully Damataire 3-5	 <b>VD</b>   Renens Chêne 2c-g	 <b>VD</b>   Renens Corjon 11
 <b>VD</b>   Renens Publiaz 23-25	 <b>VD</b>   Renens Saugiaz 13	 <b>VS</b>   Sion Petit-Chasseur 90	 <b>ZH</b>   Effretikon Im Gassacher 4-7			

Disclaimer: Dieses Dokument wurde zur Information erarbeitet und ist nicht rechtsverbindlich. Es kann folglich nicht als ein Ratgeber rechtlicher, steuerlicher oder anderer Art oder als eine Anlageempfehlung betrachtet werden. Die aktuellen Performance- oder Rentabilitätsdaten sind nicht notwendigerweise ein Indikator für die zukünftige Performance oder Rentabilität. Greenbrix Anlagestiftung und ihre Vertreter und Berater haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Dokuments; der Empfänger ist sich der Tatsache bewusst, dass sich die Umstände ändern können und der Inhalt infolgedessen nicht mehr aktuell sein kann.