

# GREENBRIX

2023 - 2024

RAPPORT ANNUEL  
JAHRESBERICHT



Av. de Montoie 4, Lausanne

Greenbrix Fondation de placement investit en direct dans des immeubles d'habitation et mixtes dans l'ensemble de la Suisse et offre un investissement immobilier diversifié et stable aux institutions de prévoyances suisses.

Die Greenbrix Anlagestiftung investiert schweizweit direkt in Wohn- und Mischliegenschaften und bietet Schweizer Vorsorgeeinrichtungen eine diversifizierte und stabile Immobilienanlage.

CHF 473 Mio.

Fortune totale  
Gesamtvermögen

CHF 379 Mio.

Fortune nette  
Nettovermögen

3.7%

Rendement de placement  
Anlagerendite

3.2%

Rendement sur distribution  
Ausschüttungsrendite

71.9%

Marge EBIT  
EBIT-Marge

0.53%

TER<sub>ISA</sub> GAV

0.67%

TER<sub>ISA</sub> NAV

Indices environnementaux CAFP – REIDA  
Umweltrelevante Kennzahlen KGAST – REIDA

16.66 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

Émissions de CO<sub>2</sub> (Scope 1 et 2)  
CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1 und 2)

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

Intensité énergétique  
Energieintensität

## Sommaire

Message aux porteurs de parts.....	4
Organes et titulaires de fonctions .....	5
Rapport d'activité.....	6
Portefeuille .....	9
Rapport de durabilité .....	12
Environnement.....	12
Social.....	16
Gouvernance .....	17
Comptes annuels.....	18
Chiffres-clefs.....	19
Compte de fortune.....	20
Compte de résultat .....	21
Utilisation du résultat.....	22
Capital de dotation.....	23
Compte de fortune.....	23
Compte de résultat .....	23
Transactions immobilières.....	24
Société immobilière.....	24
Inventaire des immeubles.....	25
Hypothèques .....	26
Annexe .....	27
Rapport des experts immobiliers.....	34
Rapport de l'organe de révision .....	36

## Inhalt

Mitteilung an die Anteilhaber .....	4
Organe und Funktionsträger.....	5
Tätigkeitsbericht .....	6
Portfolio .....	9
Nachhaltigkeitsbericht .....	12
Umwelt .....	12
Gesellschaft .....	16
Governance .....	17
Jahresabschluss .....	18
Kennzahlen .....	19
Vermögensrechnung.....	20
Erfolgsrechnung.....	21
Verwendung des Erfolgs .....	22
Widmungsvermögen .....	23
Vermögensrechnung.....	23
Erfolgsrechnung.....	23
Immobilien Transaktionen.....	24
Immobilien-gesellschaft .....	24
Inventar der Liegenschaften .....	25
Hypotheken .....	26
Anhang .....	27
Bericht der Schätzungsexperten .....	35
Bericht der Revisionsstelle.....	38

## Message aux porteurs de parts

### *Rendements stables et durables*

Chères Mesdames, Chers Messieurs,  
Chers Investisseurs,

Durant cet exercice, le marché a incorporé avec son habituel effet de retard les augmentations d'inflation et des taux d'intérêts de 2022. Les valorisations immobilières ont été mises sous pression en raison de l'augmentation des taux d'actualisation et des coûts de rénovations, mais cet effet était parfois neutralisé par les augmentations de loyers liées aux indexations à l'inflation et aux taux hypothécaires.

Avec des corrections dans les prix offerts, le volume des transactions immobilières retrouve une meilleure dynamique. Les acheteurs sont plutôt des acteurs privés. La demande pour l'immobilier de la part des caisses de pension redémarre, mais reste encore limitée.

Pour la Fondation Greenbrix, les résultats de l'exercice sont solides et s'inscrivent entièrement dans sa stratégie durable. Un projet de rénovation est en cours et un autre sur le point de démarrer. Concernant les détenteurs de parts, la Fondation enregistre peu de changements et quelques souscriptions. Greenbrix compte 70 investisseurs, 39 immeubles répartis sur 12 cantons et une fortune totale de CHF 473 millions.

Pour son onzième exercice, clôturé le 30 septembre 2024, Greenbrix a augmenté son rendement sur distribution à 3.2% et le rendement de placement s'élève à 3.7%. Le bilan énergétique du parc immobilier, déjà très satisfaisant, s'améliore. La tendance à la baisse des émissions de gaz à effet de serre continue (diminution de 38% sur cinq ans) et confirme notre engagement en faveur de l'objectif de neutralité carbone de la Confédération d'ici à 2050.

Au nom de la Fondation, nous tenons à vous remercier pour la confiance témoignée.

Prof. Jean-Baptiste Zufferey,  
Président du Conseil de fondation

Dr Camilo Serrano,  
Directeur général

## Mitteilung an die Anteilsinhaber

### *Stabile und nachhaltige Renditen*

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrte Anleger,

Im Laufe des Geschäftsjahres nahm der Markt mit der üblichen Zeitverzögerung die Inflations- und Zinserhöhungen für 2022 in sich auf. Die Bewertungen der Immobilien standen aufgrund höherer Diskontsätze und Sanierungskosten unter Druck, doch wurde dieser Effekt zuweilen durch Mieterhöhungen aufgrund von Inflations- und Hypothekenzinsanpassungen neutralisiert.

Durch Korrekturen der Angebotspreise gewinnt das Volumen der Immobilientransaktionen wieder an Dynamik. Unter den Käufern finden sich eher private Investoren. Die Nachfrage nach Immobilien seitens der Pensionskassen nimmt wieder zu, bleibt aber noch verhalten.

Für die Greenbrix Anlagestiftung sind die Ergebnisse des Geschäftsjahres solide und stehen vollständig im Einklang mit ihrer nachhaltigen Strategie. Ein Sanierungsprojekt läuft und eines steht kurz vor dem Start. In Bezug auf die Anleger gab es kaum Veränderungen und einige Neuzeichnungen. Greenbrix zählt 70 Anleger, 39 Liegenschaften verteilt auf 12 Kantone und ein Gesamtvermögen von CHF 473 Millionen.

Im Laufe ihres elften Geschäftsjahres, das am 30. September 2024 endete, steigert Greenbrix die Ausschüttungsrendite auf 3.2%. Die erwirtschaftete Anlagerendite beläuft sich auf 3.7%. Die bereits sehr zufriedenstellende Energiebilanz des Immobilienportfolios verbessert sich weiter. Der Abwärtstrend bei den Treibhausgasemissionen setzt sich fort (Rückgang von 38% in fünf Jahren) und bestätigt unser Engagement zur Erreichung des vom Bund gesetzten Ziels, bis 2050 CO<sub>2</sub>-neutral zu werden.

Im Namen der Anlagestiftung danken wir Ihnen recht herzlich für Ihr Vertrauen.

Prof. Jean-Baptiste Zufferey,  
Präsident des Stiftungsrats

Dr. Camilo Serrano,  
Geschäftsführer



## Organes et titulaires de fonctions

### Conseil de fondation

Prof. Jean-Baptiste Zufferey, Président

Président de l'institut pour le droit suisse et international de la construction à l'Université de Fribourg.

Isabelle Amschwand, Vice-présidente

Spécialiste en prévoyance professionnelle et membre de Conseils d'administration (Crédit Agricole next bank (Suisse) SA, Globaz SA, ACAD Académie des Administrateur-trice-s SA).

Dr Sarah Bechaalany

Docteur en droit et avocate. Elle conseille régulièrement des institutions actives dans la prévoyance professionnelle et l'asset management. Juge suppléante au Tribunal fédéral.

Dr Elisabeth Bourqui

Membre du Conseil d'administration de compenswiss et de la Banque Vontobel, Présidente du Conseil d'administration de Helsana HealthInvest SA.

Christian Coray

CFO chez Manufacture La Joux-Perret.

Yves Menoud

Gérant de NODE AVS et NODE LPP.

### Direction déléguée

Greenbrix Asset Management SA

### Directeur général

Dr Camilo Serrano

### Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA, Genève

### Collège d'experts immobiliers

CIFI SA

Lorenzo Bonaudi, Architecte EPFL-SIA

## Organe und Funktionsträger

### Stiftungsrat

Prof. Jean-Baptiste Zufferey, Präsident

Präsident des Instituts für schweizerisches und internationales Baurecht der Universität Freiburg.

Isabelle Amschwand, Vizepräsidentin

Spezialistin in der beruflichen Vorsorge und Mitglied im Verwaltungsrat bei (Crédit Agricole next bank (Suisse) SA, Globaz SA und ACAD Académie des Administrateur-trice-s SA).

Dr. Sarah Bechaalany

Promovierte Juristin und Anwältin. Sie berät regelmässig Institutionen, die in der beruflichen Vorsorge und im Asset Management tätig sind. Stellvertretende Richterin am Bundesgericht.

Dr. Elisabeth Bourqui

Verwaltungsratsmitglied der compenswiss und der Bank Vontobel, Verwaltungsratspräsidentin der Helsana HealthInvest AG.

Christian Coray

CFO der Manufacture La Joux-Perret.

Yves Menoud

Geschäftsführer von NODE AHV und NODE BVG.

### Delegierte Geschäftsführung

Greenbrix Asset Management AG

### Geschäftsführer

Dr. Camilo Serrano

### Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Genf

### Gremium von Immobilienexperten

IAZI AG

Lorenzo Bonaudi, Architekt ETH-SIA

## Rapport d'activité

Le présent rapport couvre le onzième exercice de Greenbrix Fondation de placement, soit du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024.

### Parc immobilier

Le parc immobilier comprend un total de 39 immeubles dont l'un se trouve en cours de rénovation à la fin de l'exercice. Durant son onzième exercice, la Fondation n'a pas acquis d'immeubles. Le nombre total de logements de la Fondation s'élève à 1'062 et la totalité de surfaces commerciales à 7'000 m<sup>2</sup>.

### Durabilité

Dès sa création, la Fondation a décidé de collaborer avec Signa-Terre, société indépendante, pour valider sa stratégie de durabilité. Signa-Terre réalise un audit énergétique annuel du parc immobilier ainsi qu'une veille énergétique mensuelle, qui impactent les décisions d'investissement futures. À cet effet, l'émission de CO<sub>2</sub> ainsi que les consommations thermique, électrique et d'eau des immeubles sont mesurées à partir des données effectives de consommation et les anomalies détectées. L'objectif, comme celui de la Confédération, est d'arriver à la neutralité carbone d'ici à 2050. Le bilan énergétique du parc immobilier, déjà très satisfaisant, continue de s'améliorer tel que témoigné par la tendance à la baisse des quatre critères de consommation mesurés.

### Valeurs des biens-fonds

La valeur au bilan de l'ensemble des immeubles de la Fondation en date du 30 septembre 2024 s'élève à CHF 463'954'000. Celle-ci a augmenté de 0.60% au cours de l'exercice.

### Valeur d'inventaire / nombre de parts en circulation

Au 30 septembre 2024, la valeur nette d'inventaire par part, avant distribution, s'élève à CHF 11'288.968. Le rendement de placement de l'exercice est de 3.73%. Le nombre net de parts émises au cours de l'exercice est de 1'102.621 ce qui élève le nombre total de parts en circulation à 33'593.282.

### Résultats de l'exercice

Pour l'exercice 2023-2024, la distribution porte sur l'entier du revenu net et s'élève à CHF 357.86 par part, soit un rendement sur distribution de 3.17%. L'objectif de 3% est ainsi dépassé. L'augmentation de la distribution par part est de CHF 20.04.

Le rendement des fonds propres (ROE) est de 3.62%, il est légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent (3.82%) en raison d'une augmentation plus faible de la valeur des immeubles.

## Tätigkeitsbericht

Der vorliegende Bericht deckt das elfte Geschäftsjahr der Greenbrix Anlagestiftung vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 ab.

### Immobilienportfolio

Der Immobilienbestand umfasst insgesamt 39 Liegenschaften, von denen sich eines am Ende des Geschäftsjahres in der Sanierung befand. In ihrem elften Geschäftsjahr erwarb die Stiftung keine Liegenschaften. Die Anlagestiftung umfasst 1'062 Wohneinheiten und 7'000 m<sup>2</sup> an Geschäftsflächen.

### Nachhaltigkeit

Seit ihrer Gründung hat die Anlagestiftung beschlossen, mit Signa-Terre, einem unabhängigen Unternehmen, zusammenzuarbeiten, um ihre Nachhaltigkeitsstrategie zu validieren. Signa-Terre führt ein jährliches Energieaudit des Portfolios sowie eine monatliche Energieüberwachung durch, die sich auf zukünftige Investitionsentscheidungen auswirken. Zu diesem Zweck werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie der Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch der Gebäude anhand effektiver Verbrauchsdaten gemessen und Anomalien identifiziert. Das Ziel ist, wie auch das des Bundes, bis 2050 CO<sub>2</sub>-neutral zu werden. Die Energiebilanz des Gebäudebestands ist bereits sehr gut und wird kontinuierlich verbessert, wie der Abwärtstrend der vier gemessenen Verbrauchswerte zeigt.

### Wert der Liegenschaften

Der Bilanzwert per 30. September 2024 aller Liegenschaften der Anlagestiftung beläuft sich auf CHF 463'954'000. Dieser Wert ist im Laufe des Geschäftsjahres um 0.60% gestiegen.

### Inventarwert / Anzahl Ansprüche in Umlauf

Per 30. September 2024 beläuft sich der Nettoinventarwert pro Anteil, vor Ausschüttung auf CHF 11'288.968. Die Anlagerendite des Geschäftsjahres beträgt 3.73%. Während dem Geschäftsjahr wurden netto 1'102.621 Ansprüche ausgegeben, womit sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Ansprüche auf 33'593.282 erhöht.

### Ergebnisse des Geschäftsjahres

Für das Geschäftsjahr 2023-2024 wurde das Ausschüttungsziel von 3% übertroffen. Die Ausschüttung bezieht sich auf den gesamten Nettoertrag und beläuft sich auf CHF 357.86, was einer Ausschüttungsrendite von 3.17% entspricht. Die Erhöhung der Ausschüttung pro Anteil beträgt CHF 20.04.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt mit 3.62% leicht unter dem Vorjahreswert (3.82%), was auf eine tiefere Wertsteigerung der Liegenschaften zurückzuführen ist.

Le  $TER_{ISA}$  GAV (0.53%) reste pratiquement inchangé par rapport à l'exercice précédent (0.52%). Il est en ligne avec la cible définie de moins de 0.60%. Le  $TER_{ISA}$  NAV (0.67%) reste au même niveau que celui de l'exercice précédent. Le taux de marge sur EBIT augmente de 68.49% à 71.85% et dépasse ainsi l'objectif fixé à 70%.

### Compte de fortune

La fortune totale de la Fondation au 30 septembre 2024 est de CHF 472'753'886. Le montant des dettes hypothécaires est de CHF 82'460'545. La fortune nette de la Fondation s'élève ainsi à CHF 379'233'488 et a augmenté de 4.02% au cours de l'exercice.

Les différents autres engagements s'élèvent à CHF 6'567'853. Il s'agit d'engagements à court terme à hauteur de CHF 5'802'697. Pour les CHF 765'156 restants, il s'agit de diverses provisions, pour l'essentiel des réserves de charges.

### Compte de résultat de l'exercice

Au 30 septembre 2024, le total des revenus locatifs nets est de CHF 18'606'061. Celui-ci augmente de 3.26% par rapport à l'exercice précédent. La quote-part des pertes sur loyers baisse légèrement de 6.30% à 6.08%.

Les charges d'exploitation des immeubles s'élèvent à CHF 1'470'211. Elles sont inférieures à celles du dernier exercice, puisqu'elles passent de 8.76% à 7.90% du revenu locatif net. Les charges et frais d'entretien qui s'élèvent à CHF 2'042'225 diminuent également et passent de 13.43% à 10.98% du revenu locatif net.

Le revenu net réalisé par la Fondation durant le onzième exercice est de CHF 12'021'932, ce qui représente une augmentation de 9.53% par rapport à l'exercice précédent. Comme les années précédentes, le Conseil de fondation a décidé de distribuer la totalité du revenu net.

### Quote-part des pertes sur loyers

La quote-part des pertes sur loyers est de 6.08%. En excluant les appartements vides pour rénovation l'indicateur s'élève à 4.94%. Sur les 1'062 appartements, seuls 38 vacants dont 16 correspondent à des appartements non loués de deux immeubles qui sont ou seront en travaux (Pâquis 16 et Cour 126). Le reste concerne deux surfaces commerciales vacantes à Aarburg.

### Crédits hypothécaires

Selon les directives de la CHS PP, le levier maximal autorisé s'élève à un tiers de la valeur des immeubles, ce qui limite considérablement le risque du portefeuille. Le montant total des cédulas hypothécaires engagées est de CHF 82'460'545, soit 17.77% de la valeur des immeubles en portefeuille. Les hypothèques avec une échéance inférieure à un an représentent 19% du total des hypothèques. Le 81% restant a des échéances entre 2026 et 2030.

Le WACD (Weighted Average Cost of Debt) est de 1.42%.

Die  $TER_{ISA}$  GAV (0.53%) bleibt im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert (0.52%) und entspricht dem festgelegten Ziel von weniger als 0.60%. Die  $TER_{ISA}$  NAV (0.67%) bleibt im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die EBIT-Marge steigt von 68.49% auf 71.85% und übertrifft damit dem Zielwert von 70%.

### Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen per 30. September 2024 beträgt CHF 472'753'886. Die Hypothekarschulden belaufen sich auf CHF 82'460'545. Das Nettovermögen der Anlagestiftung beläuft sich auf CHF 379'233'488 und steigt um 4.02% während des Geschäftsjahres.

Die weiteren Verbindlichkeiten beziffern sich auf CHF 6'567'853. Davon sind CHF 5'802'697 kurzfristige Verbindlichkeiten. Bei den restlichen CHF 765'156 handelt es sich um diverse Rückstellungen, grösstenteils Aufwandsreserven.

### Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres

Der Nettomiettertrag per 30. September 2024 beläuft sich auf CHF 18'606'061. Dies entspricht einer Steigerung von 3.26% gegenüber dem Vorjahr. Die Mietzinsausfallsquote sinkt leicht von 6.30% auf 6.08%.

Der operative Aufwand der Liegenschaften von CHF 1'470'211 ist tiefer als im letzten Geschäftsjahr, er sinkt von 8.76% auf 7.90% des Nettomiettertrages. Die Unterhaltskosten, die sich auf CHF 2'042'225 belaufen, sinken ebenfalls von 13.43% auf 10.98% des Nettomiettertrags.

Für das elfte Geschäftsjahr beläuft sich der Nettoertrag der Anlagestiftung auf CHF 12'021'932, was einer Aufwertung von 9.53% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Wie in den vergangenen Jahren beschloss der Stiftungsrat, den gesamten Nettoertrag auszuschütten.

### Mietzinsausfallsquote

Die Mietzinsausfallsquote liegt bei 6.08%. Ohne Berücksichtigung der wegen Sanierung leerstehenden Wohnungen beläuft sich der Indikator auf 4.94%. Von den 1'062 Wohnungen sind nur 38 leerstehend, 16 davon sind unvermietete Wohnungen in zwei Liegenschaften, die in der Sanierung sind oder sein werden (Pâquis 16 und Cour 126). Der Rest betrifft zwei leerstehende Gewerbeflächen in Aarburg.

### Hypothekarkredite

Gemäss den Richtlinien der OAK BV darf die Fremdfinanzierungsquote einen Drittel des Wertes der Liegenschaften nicht überschreiten, was das Risiko des Portfolios deutlich vermindert. Die Hypothekarschulden belaufen sich auf CHF 82'460'545, dies entspricht 17.77% des Wertes der Liegenschaften im Portfolio. Die Hypotheken mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr machen 19% aller Hypotheken aus. Die restlichen 81% haben Laufzeiten bis zwischen 2026 und 2030.

Das WACD (Weighted Average Cost of Debt) beläuft sich auf 1.42%.

### Contentieux

Au 30 septembre 2024, la Fondation n'a pas de litiges matériels.

### Rechtsstreitigkeiten

Per 30. September 2024 ist die Anlagestiftung in keine materiellen Rechtsstreitigkeiten involviert.

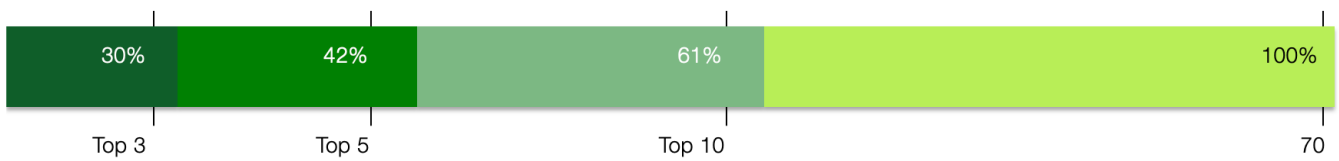
### Investisseurs

Au 30 septembre 2024, la Fondation compte 70 institutions de prévoyance en son sein. Les trois plus grands investisseurs détiennent 30%, les cinq plus grands 42% et les dix plus grands 61% des parts.

### Anleger

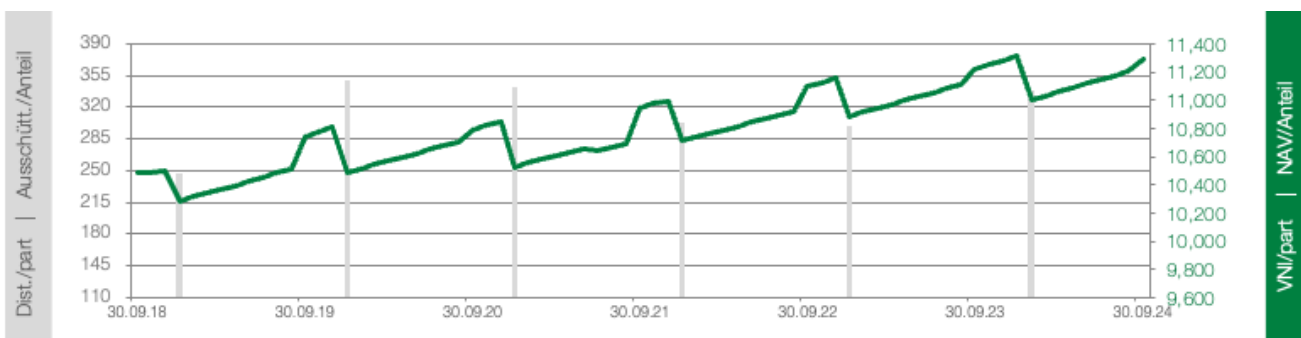
Per 30. September 2024 gehören der Anlagestiftung 70 Vorsorgeeinrichtungen an. Die drei grössten Anleger halten 30%, die fünf grössten 42% und die zehn grössten 61% der Ansprüche.

Ratio d'emprise des investisseurs  
Anteilsrate der Anleger



Évolution du groupe de placement Greenbrix Housing  
Entwicklung der Anlagegruppe Greenbrix Housing

	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2024
Nb. investisseurs Anzahl Anleger	71	74	70	71	69	70
Nb. d'immeubles Anzahl Liegensch.	32	33	33	38	39	39
Fortune brute Bruttovermögen	302 M	339 M	349 M	453 M	467 M	473 M
Fortune nette Nettovermögen	236 M	290 M	300 M	355 M	365 M	379 M



### Rendement de placement

Anlagerendite 1Y : 3.7% 3Y : 4.3% 5Y : 4.8%

## Portefeuille

Diversification géographique

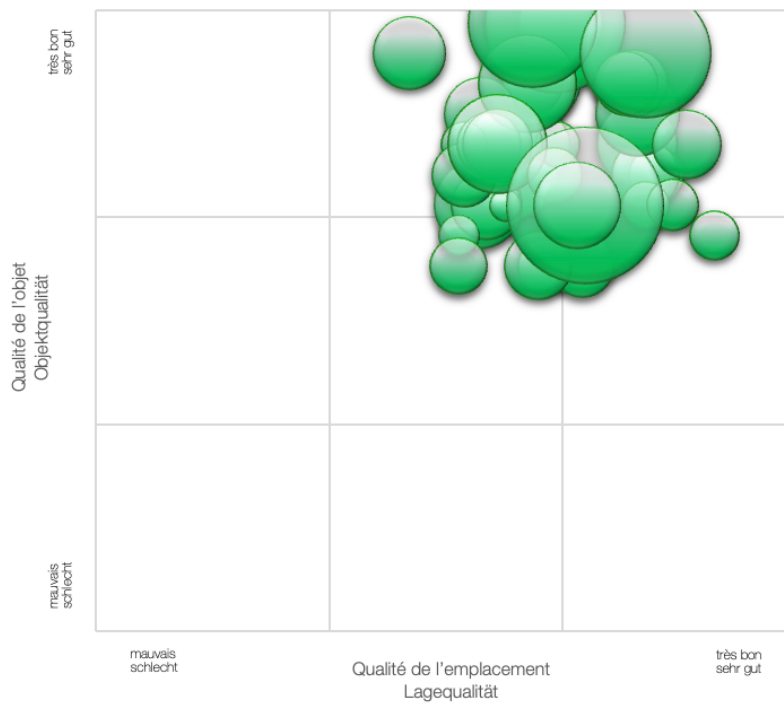
## Portfolio

Geographische Diversifikation



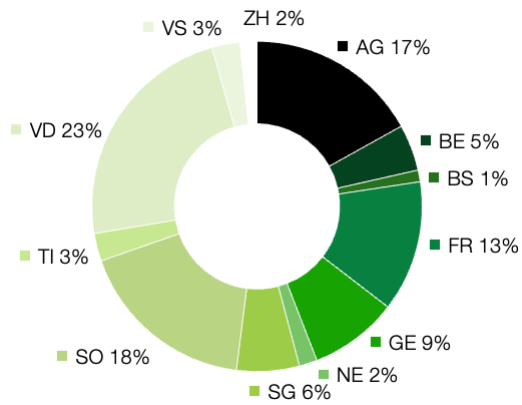
Matrice qualité de l'objet et de l'emplacement<sup>1</sup>

Objekt- und Lagequalität Matrix<sup>1</sup>

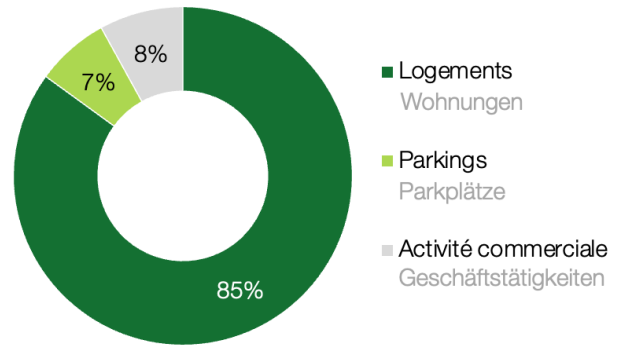


<sup>1</sup> Selon évaluation 2024 du collège d'experts.  
Gemäss Bewertung 2024 des Expertengremiums.

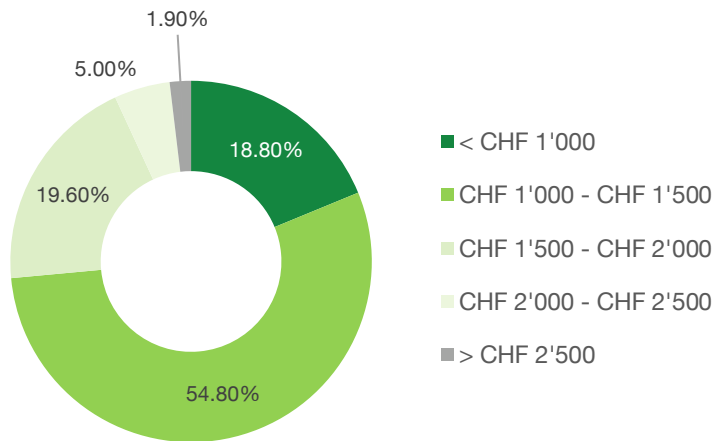
Allocation du portefeuille par canton  
Portfolioallokation nach Kanton



Allocation du portefeuille par catégorie  
Portfolioallokation nach Kategorie



Allocation du portefeuille par loyer mensuel net CHF  
Portfolioallokation nach monatlichem Netto-Mietzins CHF



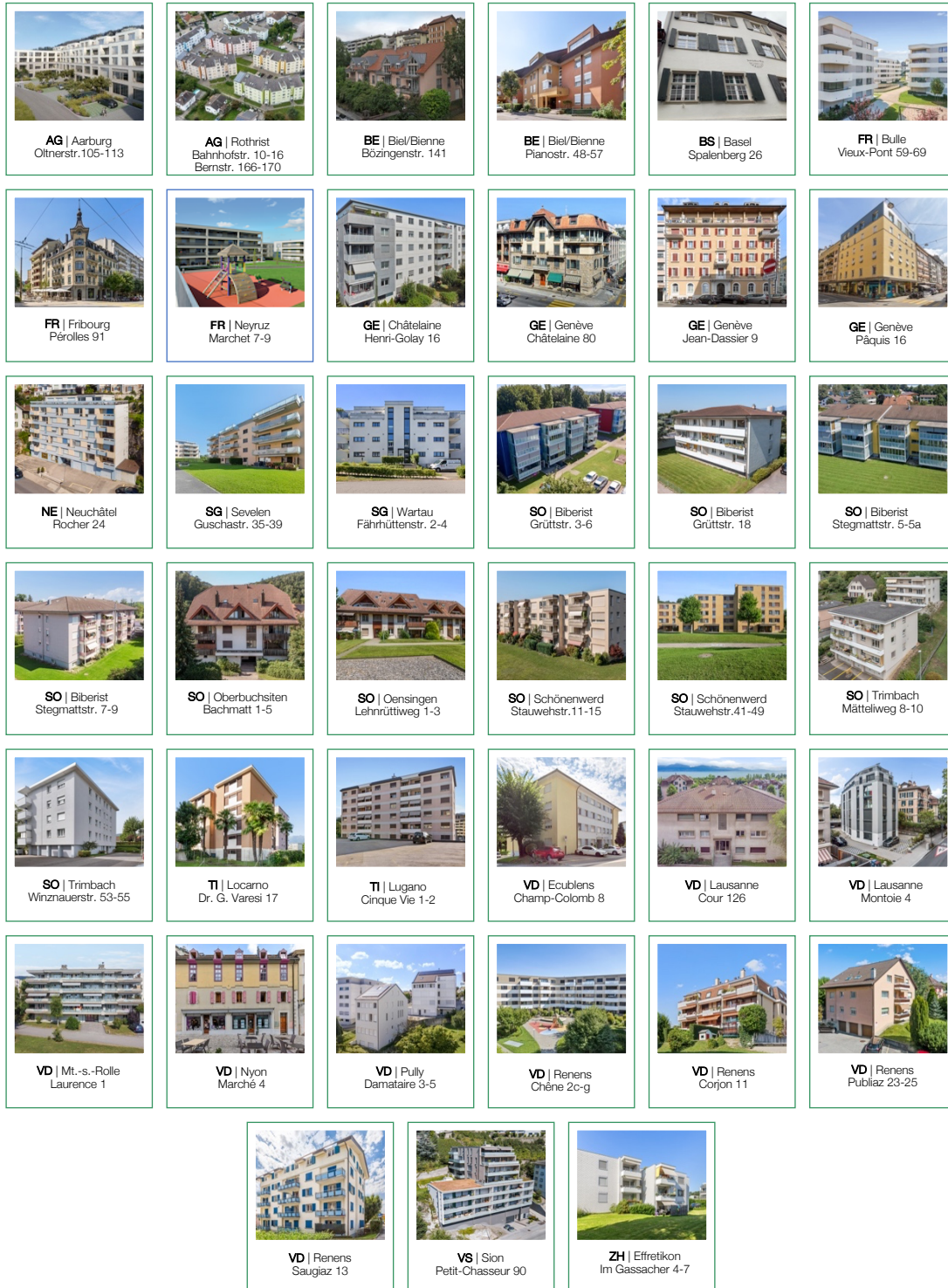


## Aperçu du portefeuille

À la fin de l'exercice 2023-2024, le portefeuille du groupe de placement Greenbrix Housing se compose de 39 immeubles. L'objectif d'investissement porte sur les immeubles résidentiels situés exclusivement en Suisse.

## Portfolioübersicht

Per Ende des Geschäftsjahres 2023-2024 besteht das Portfolio der Anlagegruppe Greenbrix Housing aus 39 Liegenschaften. Der Anlagefokus liegt auf Wohnliegenschaften, die sich ausschliesslich in der Schweiz befinden.





## Rapport de durabilité

### Environnement

**Créer un avenir durable où l'immobilier est synonyme d'innovation écologique, de bien-être social et de prospérité économique pour les caisses de pensions et l'ensemble des personnes assurées.**

Cette vision se concentre sur un avenir où l'immobilier n'est pas seulement un actif financier, mais aussi un moteur de changement positif, respectueux de l'environnement et bénéfique pour l'ensemble de la société.

Les Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies représentent un plan global pour atteindre un avenir durable en abordant des enjeux tels que la pauvreté, l'inégalité, le changement climatique, la paix et la justice. L'immobilier a une importance cruciale dans la réalisation de ces objectifs, étant donné son impact significatif sur l'environnement et les sociétés.

L'immobilier joue un rôle clé dans la **création de villes durables (ODD 11<sup>2</sup>)**. Cela inclut la construction de bâtiments efficaces en énergie, l'utilisation de matériaux durables et le renforcement de la cohésion sociale.

Grand consommateur d'énergie, l'immobilier est un contributeur significatif aux émissions de gaz à effet de serre. Toutes les initiatives visant à rendre l'immobilier plus écoénergétique contribuent aux efforts mondiaux de **lutte contre le changement climatique (ODD 13<sup>3</sup>)**.

Finalement, **l'accès à un logement abordable** et de qualité (ODD 10<sup>4</sup>) est crucial pour réduire les inégalités et sécuriser les diverses communautés.

Le réchauffement climatique a un impact significatif sur la violence des intempéries et les vagues de chaleur. Ces phénomènes mettent en péril non seulement le bien-être des locataires mais aussi les immeubles en soi. **Afin de réduire ces risques et les pertes énergétiques des immeubles, nous mettons en place une stratégie ciblée d'amélioration de l'enveloppe de nos immeubles pour les dix prochaines années (accélération des investissements). Nous souhaitons également remplacer les chauffages polluant par des chauffages à énergie propre chaque fois que nous en avons l'opportunité.** Ces démarches correspondent aussi à la volonté et nécessité pour nos investisseurs de s'engager pour des actions tenant compte des critères environnementaux et sociétaux et, de manière plus spécifique pour l'immobilier, des ODD 10, 11 et 13.

<sup>2</sup> ODD 11 - Villes et communautés durables : Cet objectif encourage notamment l'accès à un logement adéquat pour tous.

<sup>3</sup> ODD 13 - Action pour le climat : Cet objectif se concentre sur la lutte contre le changement climatique et ses impacts.

<sup>4</sup> ODD 10 - Inégalités réduites : Cet objectif s'attache à faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables.

## Nachhaltigkeitsbericht

### Umwelt

**Eine nachhaltige Zukunft schaffen, in welcher Immobilien für ökologische Innovation, soziales Wohlergehen und wirtschaftlichen Wohlstand für Pensionskassen und alle versicherten Personen stehen.**

Diese Vision konzentriert sich auf eine Zukunft, in der Immobilien nicht nur finanzielle Vermögenswerte sind, sondern auch ein Motor für positive Veränderungen, die umweltfreundlich sind und der gesamten Gesellschaft zugutekommen.

Die Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der Vereinten Nationen stellen einen umfassenden Plan zur Erreichung einer nachhaltigen Zukunft dar. Diese befassen sich mit Themen wie Armut, Ungleichheit, Klimawandel, Frieden und Gerechtigkeit. Immobilien sind bei der Erreichung dieser Ziele von entscheidender Bedeutung, da sie einen erheblichen Einfluss auf die Umwelt und die Gesellschaft haben.

Der Immobiliensektor spielt eine Schlüsselrolle bei der **Schaffung nachhaltiger Städte (SDG 11<sup>5</sup>)**. Dazu gehören der Bau energieeffizienter Gebäude, die Verwendung nachhaltiger Materialien und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts.

Als großer Energieverbraucher trägt der Immobiliensektor erheblich zu den Treibhausgasemissionen bei. Alle Initiativen zur energieeffizienteren Gestaltung von Immobilien tragen zu den weltweiten Bemühungen zur **Bekämpfung des Klimawandels** bei (SDG 13<sup>6</sup>). Nicht zuletzt ist der **Zugang zu erschwinglichem und hochwertigem Wohnraum (SDG 10<sup>7</sup>)** entscheidend für den Abbau von Ungleichheiten und die Sicherung verschiedener Gemeinschaften.

Die globale Erwärmung hat einen erheblichen Einfluss auf die Heftigkeit von Unwettern und Hitzewellen. Diese Phänomene gefährden nicht nur das Wohlbefinden der Mieter, sondern auch die Gebäude an sich. **Zur Verringerung dieser Risiken und der Energieverluste der Gebäude setzen wir in den nächsten zehn Jahren eine gezielte Strategie zur Verbesserung der Gebäudehülle um (Beschleunigung der Investitionen). Zudem wollen wir umweltschädliche Heizungen durch solche mit sauberer Energie ersetzen, sobald dies jeweils möglich ist.** Diese Massnahmen entsprechen auch dem Willen und der Notwendigkeit unserer Investoren im Engagement für Umwelt- und Gesellschaftskriterien und, spezifisch für Immobilien, die SDGs 10, 11 und 13 zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> SDG 11 - Nachhaltige Städte und Gemeinden: Dieses Ziel fördert unter anderem den Zugang zu angemessenem Wohnraum für alle.

<sup>6</sup> SDG 13 - Klimaschutzmaßnahmen: Dieses Ziel konzentriert sich auf die Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen.

<sup>7</sup> SDG 10 - Verringerung von Ungleichheiten: Dieses Ziel konzentriert sich darauf, dass Städte und menschliche Siedlungen für alle offen, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig sind.

Le parc immobilier suisse est responsable d'environ un tiers des émissions de gaz à effet de serre. **Le défi et la contribution de Greenbrix pour le développement durable consistent notamment à améliorer les immeubles existants.** Depuis sa création en 2013, Greenbrix Fondation de placement s'est engagée à respecter les principes de l'investissement durable et à les mettre en œuvre lors de chaque acquisition et chaque rénovation. Afin de pouvoir mesurer les consommations effectives d'énergie (thermique et électricité), d'eau ainsi que la production des émissions de CO<sub>2</sub>, une collaboration avec Signa-Terre a été mise en place depuis le lancement de la Fondation.

Greenbrix salue et adhère pleinement aux principes d'autorégulation élaborés par la CAFP (KGAST) et par l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations se référant à la durabilité. Ces indicateurs de durabilité permettent désormais de comparer entre les différents véhicules de placement. Les indicateurs ci-dessous, publiés annuellement, ont été calculés conformément à ces recommandations et sur la base des facteurs de conversion selon la norme SIA380/2016. Pour l'année 2023, le calcul est aussi effectué selon les dernières recommandations de REIDA concernant notamment le calcul de la surface de référence énergétique (SRE).

Les résultats confirment que la stratégie de durabilité de Greenbrix porte ses fruits.

<b>Indice environnementaux CAFP (KGAST)/AMAS</b>	
<b>Taux de couverture *</b>	<b>96.4%</b>
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>
<b>Mix énergétique</b>	
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%
<b>Consommation d'énergie*</b>	<b>326 MJ/m<sup>2</sup></b>
<b>Intensité énergétique REIDA</b>	<b>95.98 kWh/m<sup>2</sup></b>
<b>Intensité énergétique SIA</b>	<b>90.00 kWh/m<sup>2</sup></b>
<b>Émissions de gaz à effet de serre*</b>	
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%
<b>Intensité émissions CO<sub>2</sub> REIDA</b>	<b>16.66 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b>
<b>Intensité émissions CO<sub>2</sub> SIA</b>	<b>19.56 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b>

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

Der Schweizer Immobilienbestand ist für etwa ein Drittel der Treibhausgasemissionen der Schweiz verantwortlich. **Die Herausforderung und der Beitrag von Greenbrix zur nachhaltigen Entwicklung bestehen insbesondere in der Verbesserung der bestehenden Immobilien.** Seit ihrer Gründung 2013 hat sich die Greenbrix Anlagestiftung den Grundsätzen des nachhaltigen Investierens verpflichtet und setzt diese bei jedem Erwerb und jeder Renovierung um. Zur Messung des tatsächlichen Energieverbrauchs (Wärme und Strom), des Wasserverbrauchs sowie der Erzeugung von CO<sub>2</sub>-Emissionen besteht seit der Gründung der Stiftung eine Zusammenarbeit mit Signa-Terre.

Greenbrix unterstützt die von KGAST und AMAS entwickelten Selbstregulierungsprinzipien zur Transparenz und Veröffentlichung von Nachhaltigkeitsindikatoren. Dank derer nun Vergleiche zwischen verschiedenen Anlagevehikeln angestellt werden können. Die untenstehenden, jährlich veröffentlichten Indikatoren wurden in Übereinstimmung mit diesen Empfehlungen und auf der Grundlage der Umrechnungsfaktoren gemäss der Norm SIA380/2016 berechnet. Für das Jahr 2023 wurden die Berechnungen auch nach den neuesten REIDA-Empfehlungen durchgeführt. Insbesondere wurde die Berechnung der Energiebezugsfläche (EBF) angepasst.

Die Ergebnisse bestätigen, dass sich die Nachhaltigkeitsstrategie von Greenbrix auszahlt.

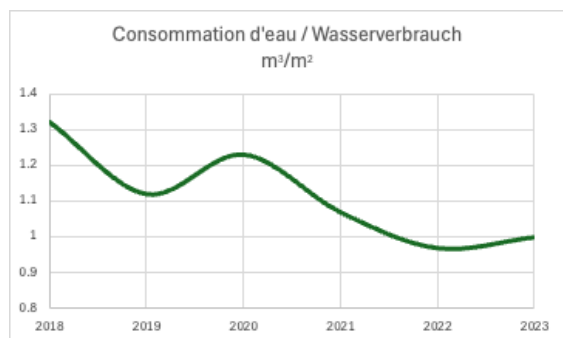
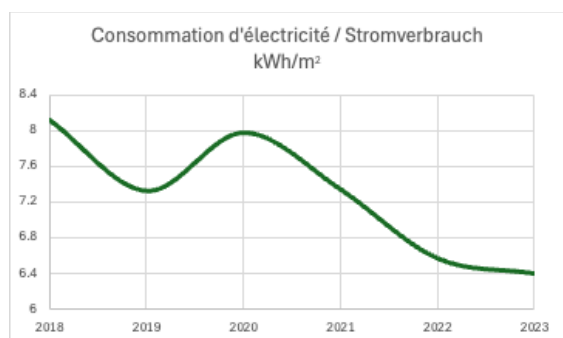
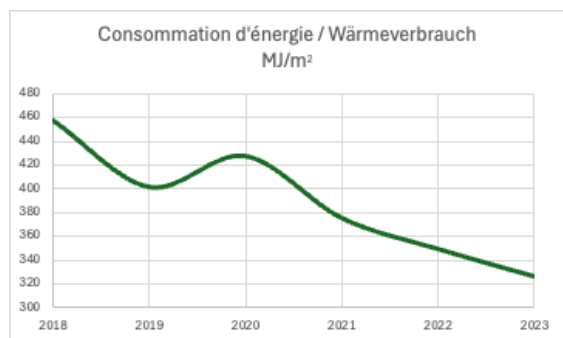
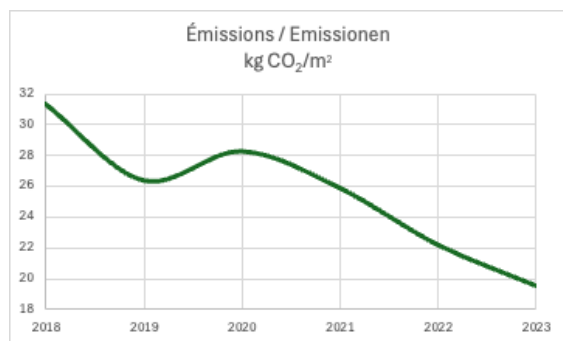
<b>Umweltrelevante Kennzahlen KGAST/AMAS</b>	
<b>Abdeckungsgrad *</b>	<b>96.4%</b>
Gesamtanzahl der Objekte	76
Anzahl berücksichtigter Objekte	72
Energiebezugsfläche (EBF)	90'477 m <sup>2</sup>
Berücksichtigte EBF REIDA	86'742 m <sup>2</sup>
Berücksichtigte EBF SIA	87'242 m <sup>2</sup>
<b>Energieträgermix</b>	
Heizöl	20.7%
Gas	52.3%
Fernwärme	13.6%
Wärmepumpe	6.1%
Thermische Solarenergie	0.2%
Strom Gemeinschaftsräume	7.1%
<b>Wärmeverbrauch*</b>	<b>326 MJ/m<sup>2</sup></b>
<b>Energieintensität REIDA</b>	<b>95.98 kWh/m<sup>2</sup></b>
<b>Energieintensität SIA</b>	<b>90.00 kWh/m<sup>2</sup></b>
<b>Treibhausgasemissionen*</b>	
Heizöl	28.5%
Gas	54.6%
Fernwärme	10.2%
Wärmepumpe	2.1%
Thermische Solarenergie	0.0%
Strom Gemeinschaftsräume	4.6%
<b>Intensität Treibhausgasemissionen REIDA</b>	<b>16.66 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b>
<b>Intensität Treibhausgasemissionen SIA</b>	<b>19.56 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b>

\* Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom)

## Évolution des émissions de CO<sub>2</sub> et de consommations d'énergie

Les graphiques ci-dessous montrent l'évolution des émissions de CO<sub>2</sub> ainsi que les consommations effectives d'énergie (thermique et électricité) et d'eau par mètre carré de la surface de référence énergétique (SRE) calculée selon la norme SIA380/2016. Couvrant la période de 2018 à 2023, les graphiques attestent de l'engagement de Greenbrix envers la durabilité.

### Évolution de 2018 à 2023 :



## Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Energieverbrauchs

Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie den tatsächlichen Energie- (Wärme und Strom) und Wasserverbrauch pro Quadratmeter der Energiebezugsfläche (EBF), welche gemäss der Norm SIA380/2016 berechnet wurden. Die Grafiken decken den Zeitraum von 2018 bis 2023 ab und belegen das Engagement von Greenbrix für Nachhaltigkeit.

### Entwicklung von 2018 bis 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>.

**Der Ausstoss von Treibhausgas (Scope 1 & 2) des Portfolios konnte um 38% reduziert werden.** 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>.

**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.

**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.

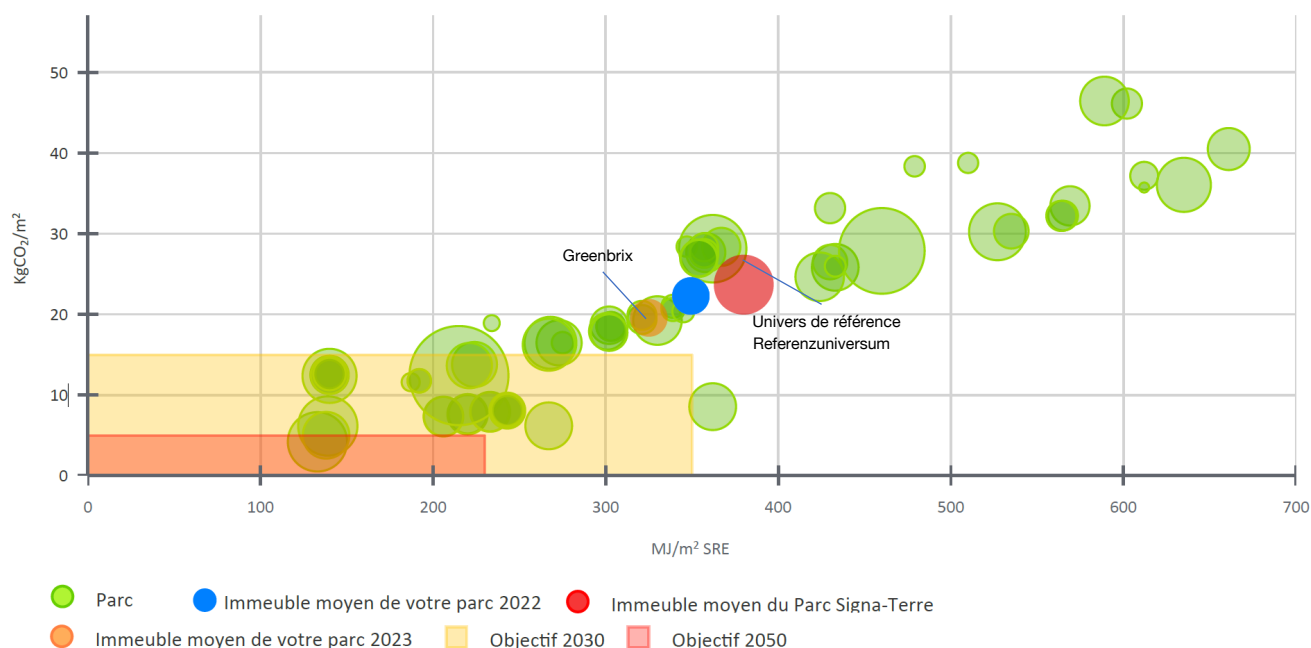
**La consommation d'électricité a diminué de 21%.** Elle passe de 8,1 kWh/m<sup>2</sup> en 2018 à 6,4 kWh/m<sup>2</sup> en 2023.

**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.

**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.

**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.

## Consommation thermique et émissions de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche



Greenbrix s'est fixé l'objectif d'arriver à la neutralité carbone d'ici à 2050. La Fondation s'engage et soutient ainsi l'objectif de zéro net fixé par la Confédération où la Suisse ne devra plus rejeter dans l'atmosphère davantage de gaz à effet de serre que ce que les réservoirs naturels et artificiels sont capables d'absorber.

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.

Comparé avec l'univers de référence, Greenbrix est bon élève. **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 sont déjà atteints en ce qui concerne la consommation thermique.** Avec une consommation de 326 MJ/m<sup>2</sup> Greenbrix est en dessous des 350 MJ/m<sup>2</sup> fixés comme objectif. Nous voulons réduire la consommation thermique à 225 MJ/m<sup>2</sup> d'ici à 2050. 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>.

Greenbrix hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 CO<sub>2</sub>-neutral zu werden. Die Stiftung engagiert sich und unterstützt damit das vom Bund gesetzte Netto-Null-Ziel, bei dem die Schweiz nicht mehr Treibhausgase in die Atmosphäre abgeben darf, als die natürlichen und künstlichen Reservoirs aufnehmen können.

Die obige Grafik setzt den effektiven Wärmeverbrauch und die CO<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-neutral zu werden.

Im Vergleich zum Referenzuniversum schneidet Greenbrix gut ab. **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<sub>2</sub> 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<sub>2</sub>-Neutralität wurden hinsichtlich des Wärmeverbrauchs bereits erreicht.** Mit einem Verbrauch von 326 MJ/m<sup>2</sup> liegt Greenbrix unter den 350 MJ/m<sup>2</sup>, die als Ziel gesetzt wurden. Wir wollen den Wärmeverbrauch bis 2050 auf 225 MJ/m<sup>2</sup> senken. Hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-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.

## Social

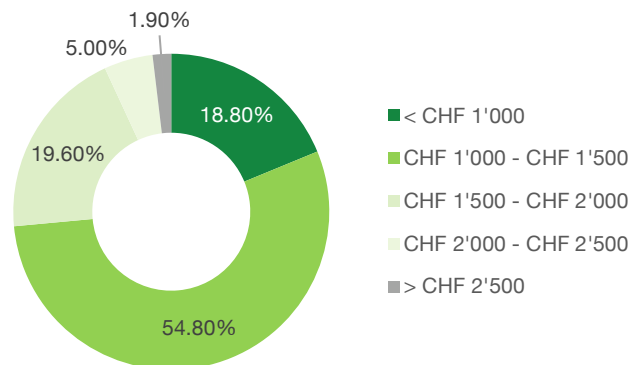
Se loger est l'un des besoins humains les plus fondamentaux. Par conséquent, tout propriétaire d'immeuble de rendement encourt une responsabilité sociale, en plus de sa responsabilité financière envers ses investisseurs. Greenbrix vise à offrir des loyers équitables.

Greenbrix investit également dans des immeubles résidentiels qui poursuivent un but social. Il peut s'agir d'immeubles à loyers contrôlés, de foyers pour femmes, d'immeubles pour demandeurs d'asile ou autres. Ces immeubles se caractérisent par un rendement durable, qui repose sur des contrats à long terme avec des institutions cantonales ou fédérales.

### Logements abordables et de qualité

Greenbrix vise à offrir des loyers équitables (ODD 10) et investit dans des immeubles résidentiels qui répondent à un large éventail de besoins des locataires. Ainsi, 96% des appartements du portefeuille de Greenbrix Housing consistent en des appartements de 1.0 à 4.5 pièces aux finitions standards, 74% des appartements sont proposés à un loyer mensuel inférieur à CHF 1'500 et 93% à un loyer mensuel inférieur à CHF 2'000. Le loyer mensuel net moyen des appartements du portefeuille est de CHF 1'364.

### Allocation du portefeuille par loyer mensuel net CHF



### Résumé des engagements

- Proposer des logements abordables (ODD 10).
- Contribuer au développement de villes durables en améliorant les immeubles existants (ODD 11).
- Combattre le changement climatique par l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles (ODD 13).
- Atteindre la neutralité carbone au plus tard en 2050.
- Publier annuellement les indicateurs environnementaux selon les recommandations de la CAFP (KGASt) et de l'AMAS.

## Gesellschaft

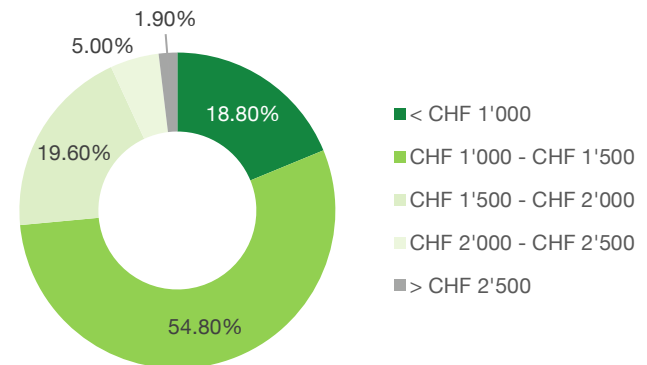
Wohnen ist eines der grundlegendsten Bedürfnisse der Menschen. Somit obliegt jeder Rendite-Immobilienbesitzerin neben der finanziellen Verantwortung gegenüber ihren Anlegern auch einer gesellschaftlichen Verantwortung. Greenbrix verfolgt das Ziel, gerechte Mieten anzubieten.

Greenbrix investiert auch in Wohnimmobilien, welche einen sozialen Zweck verfolgen. Dies können Liegenschaften mit kontrollierten Mieten wie auch Frauenheime, Liegenschaften für Asylbeanspruchende Personen o.Ä. sein. Solche Liegenschaften zeichnen sich durch eine nachhaltige Rendite aus, welche sich auf langjährige Verträge mit kantonalen oder staatlichen Institutionen stützt.

### Bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum

Greenbrix strebt faire Mieten an (SDG 10) und investiert in Wohngebäude, die ein breites Spektrum an Mieterbedürfnissen erfüllen. So bestehen 96% der Wohnungen im Portfolio von Greenbrix Housing aus 1.0- bis 4.5-Zimmerwohnungen mit Standardausstattungen, 74% der Wohnungen werden zu einer Monatsmiete von weniger als CHF 1'500 und 93% zu einer Monatsmiete von weniger als CHF 2'000 angeboten. Die durchschnittliche monatliche Nettomiete der Wohnungen im Portfolio beträgt CHF 1'364.

### Portfolioallokation nach monatlichem Netto-Mietzins CHF



### Zusammenfassung der Engagements

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (SDG 10).
- Beitrag zur Entwicklung nachhaltiger Städte durch Verbesserung bestehender Gebäude (SDG 11).
- Bekämpfung des Klimawandels durch Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden (SDG 13).
- Erreichen der CO<sup>2</sup>-Neutralität bis spätestens 2050.
- Jährliche Veröffentlichung von Umweltindikatoren gemäss den Empfehlungen der KGASt und AMAS.

## Gouvernance

Mener ses activités dans le respect des lois et des règlements est une évidence. Une gestion responsable des risques est essentielle à cet égard. La gestion des risques du groupe de placement Greenbrix Housing s'effectue à trois niveaux.

### Conseil de fondation

En tant qu'organe de gestion suprême, le Conseil de fondation se réunit au moins 6 fois par an pour exercer ses fonctions stratégiques, de contrôle et de décision. Il est le seul habilité à prendre les décisions de placements. Il délègue l'opérationnel à la direction déléguée sur la base de règlements correspondants, qui définissent clairement les tâches et les compétences. Lors de chaque séance, le Conseil de fondation est informé des affaires courantes, des opportunités et risques et prend les décisions nécessaires.

### Direction déléguée

La direction est déléguée à Greenbrix Asset Management SA. Cette dernière met en œuvre les exigences stratégiques et réglementaires, gère et administre les affaires de la Fondation tant sur le plan opérationnel que financier et technique, s'occupe de la gestion des parts et rend régulièrement compte au Conseil de fondation et aux investisseurs. Elle effectue également un contrôle des performances et coordonne la collaboration avec l'organe de révision et de surveillance.

### Gérance immobilières

L'identification rapide des risques dans le contexte du marché locatif est assurée d'une part par la régionalisation de la gérance immobilière et, d'autre part par une gestion des processus ciblée, un reporting mensuel sur les biens immobiliers, les objets, les locataires et les données financières, ainsi que par un dialogue étroit et direct avec les régies immobilières.

## Governance

Eine gesetzes- und reglementskonforme Ausübung der Geschäftstätigkeit ist eine Selbstverständlichkeit. Ein verantwortungsvolles Risikomanagement ist dafür unerlässlich. Das Risikomanagement der Anlagegruppe Greenbrix Housing erfolgt auf drei Stufen.

### Stiftungsrat

Als oberstes geschäftsführendes Organ trifft sich der Stiftungsrat mindestens 6-mal jährlich, um seine Strategie-, Kontroll- und Entscheidungsfunktionen auszuüben. Er ist alleinberechtigt, Anlageentscheidungen zu treffen. Das Tagesgeschäft delegiert er anhand entsprechender Reglemente, welche Aufgaben und Kompetenzen klar definieren, an die delegierte Geschäftsführung. Er lässt sich bei jeder Stiftungsratssitzung über die laufenden Geschäfte, Chancen und Gefahren informieren und trifft allfällige Entscheide.

### Delegierte Geschäftsführung

Die Geschäftsführung wird an die Greenbrix Asset Management AG delegiert. Diese setzt die strategischen und reglementarischen Vorgaben um, führt und verwaltet die Anliegen der Anlagestiftung sowohl operativ wie finanziell und technisch, nimmt die Abwicklung der Ansprüche vor und erstattet regelmässigen Bericht an den Stiftungsrat und an die Anleger. Ausserdem führt sie das Performance Controlling durch und koordiniert die Zusammenarbeit mit Revision und Aufsicht.

### Bewirtschaftung

Das schnelle Erkennen von Risiken im Marktumfeld wird einerseits durch die Regionalisierung der Objektbewirtschaftung und andererseits durch ein zielorientiertes Prozessmanagement, ein monatliches Reporting über Liegenschafts-, Objekt-, Mieter- und Finanzdaten sowie durch den engen und direkten Dialog mit den Bewirtschaftungsdienstleistern sichergestellt.



Comptes annuels  
Audités au 30 septembre 2024

Jahresabschluss  
Geprüft per 30. September 2024

**GREENBRIX**  
HOUSING

**01.10.2023 – 30.09.2024**

Immeubles d'habitation en Suisse

Wohngebäude in der Schweiz



## Chiffres-clefs

## Kennzahlen

ISIN CH0224042157		30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Données clefs	Eckdaten		
Émission de parts	Ausgabe von Ansprüchen	1 252.621	653.497
Rachat de parts	Rücknahme von Ansprüchen	(150.000)	(152.550)
Nombre de parts en circulation	Anzahl Ansprüche im Umlauf	33 593.282	32 490.661
Valeur d'inventaire par part (CHF/part)	Inventarwert pro Anteil (CHF/Anteil)	11 288.968	11 220.666
Fortune totale (CHF)	Gesamtvermögen (CHF)	472 753 886	467 171 133
Fortune nette (CHF)	Nettovermögen (CHF)	379 233 488	364 566 851
Chiffres-clefs (calculées selon les directives CAFP)	Kennzahlen (gemäss den KGAST Richtlinien)		
Quote-part des pertes sur loyers	Mietzinsausfallsquote	6.08%	6.30%
Coefficient d'endettement	Fremdfinanzierungsquote	17.77%	20.31%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.85%	68.49%
Quote-part des charges d'exploitation sur la fortune brute (TER <sub>ISA</sub> GAV)	Betriebsaufwandsquote auf das Gesamtvermögen (TER <sub>ISA</sub> GAV)	0.53%	0.52%
Quote-part des charges d'exploitation sur la fortune nette (TER <sub>ISA</sub> NAV)	Betriebsaufwandsquote auf das Nettovermögen (TER <sub>ISA</sub> NAV)	0.67%	0.67%
Rendement sur fonds propres (ROE)	Eigenkapitalrendite (ROE)	3.62%	3.82%
Rendement du capital investi (ROIC)	Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.19%	3.25%
Rendement sur distribution	Ausschüttungsrendite	3.17%	3.01%
Coefficient sur distribution (Payout ratio)	Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100%	100%
Rendement de placement	Anlagerendite	3.73%	3.93%

## Compte de fortune

## Vermögensrechnung

		30.09.2024	30.09.2023
		CHF	CHF
Actifs	Vermögen		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	2 366 764	1 839 278
Actifs à court terme	Kurzfristige Aktiven	6 342 140	4 058 261
Compte de régularisation de l'actif	Aktive Rechnungsabgrenzung	90 982	109 594
Immeubles	Liegenschaften	463 954 000	461 164 000
<b>Fortune totale</b>	<b>Gesamtvermögen</b>	<b>472 753 886</b>	<b>467 171 133</b>
Engagements	Verbindlichkeiten		
Engagements à court terme	Kurzfristige Verbindlichkeiten	(5 802 697)	(3 541 141)
Compte de régularisation du passif	Passive Rechnungsabgrenzung	(674 333)	(1 349 743)
Provisions	Rückstellungen	(90 823)	(78 329)
Dettes hypothécaires	Hypothekarschulden	(82 460 545)	(93 670 069)
Fortune nette avant impôts latents	Nettovermögen vor latenten Steuern	383 725 488	368 531 851
Impôts latents estimés	Geschätzte latente Steuern	(4 492 000)	(3 965 000)
Fortune nette	Nettovermögen	379 233 488	364 566 851
Variation de la fortune nette	Veränderung des Nettovermögens		
Fortune nette au début de l'exercice	Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	364 566 851	354 966 929
Distribution aux porteurs de parts	Ausschüttung an Anteilsinhaber	(10 975 995)	(9 583 798)
Émission de parts	Ausgabe von Ansprüchen	13 632 072	7 055 570
Rachat de parts	Rücknahme von Ansprüchen	(1 632 427)	(1 647 036)
Résultat total	Gesamterfolg	13 642 987	13 775 186
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>379 233 488</b>	<b>364 566 851</b>
Évolution des parts en circulation	Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Situation au début de l'exercice	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	32 490.661	31 989.714
Parts émises	Ausgegebene Ansprüche	1 252.621	653.497
Parts rachetées	Rückgenommene Ansprüche	(150.000)	(152.550)
Nombre de parts en circulation	Ansprüche im Umlauf	33 593.282	32 490.661
Nombre de parts présentées au rachat à la fin de l'exercice	Zur Rücknahme angebotene Ansprüche am Ende des Geschäftsjahres	0	0
		CHF	CHF
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>11 288.968</b>	<b>11 220.666</b>

## Compte de résultat

## Erfolgsrechnung

		01.10.2023 30.09.2024 CHF	01.10.2022 30.09.2023 CHF
Revenu locatif net	Nettomiettertrag	18 606 062	18 018 586
Revenu locatif théorique	Theoretischer Mietertrag	19 620 370	19 186 688
Manque à gagner sur surfaces vacantes et en rénovation	Minderertrag wegen Leerstand und Renovation	(1 192 935)	(1 152 782)
Pertes sur loyers	Inkassoverluste auf Mietzinse	0	(56 032)
Revenus divers	Diverse Erträge	178 627	40 712
Entretien immobilier	Unterhalt Immobilien	(2 042 225)	(2 419 764)
Entretien et réparations	Unterhalt und Instandhaltung	(1 743 511)	(1 787 760)
Charges courantes	Laufende Ausgaben	(298 714)	(632 004)
Charges d'exploitation	Operativer Aufwand	(1 470 211)	(1 578 522)
Honoraires de régie	Immobilienverwaltungsgebühren	(658 150)	(697 319)
Frais administratifs	Verwaltungskosten	(68 782)	(35 112)
Assurances	Versicherungen	(266 544)	(265 684)
Frais de relocation	Wiedervermietungskosten	(77 673)	(13 962)
Impôts et taxes	Steuern und Abgaben	(350 208)	(444 378)
Autres charges d'exploitation	Übriger operativer Aufwand	(48 854)	(122 067)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>15 093 626</b>	<b>14 020 300</b>
Autres revenus	Sonstige Erträge	17 801	1 454
Recettes diverses	Übrige Erträge	17 801	1 454
Charges de financement	Finanzierungsaufwand	(1 537 340)	(1 352 605)
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	(1 526 415)	(1 345 615)
Intérêts et frais bancaires	Bankenzinsen und -kosten	(10 925)	(6 990)
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	(1 743 896)	(1 681 716)
Rémunération direction déléguée	Vergütung delegierte Geschäftsführung	(1 390 517)	(1 350 770)
Honoraires Conseil de fondation	Stiftungsratshonorare	(119 832)	(119 674)
Honoraires révision, conseils juridiques, etc.	Honorare für Revisionen, juristische Beratung, usw.	(120 574)	(109 254)
Honoraires architectes, expertises	Honorare für Architekten, Schätzungen	(89 116)	(81 615)
Autres frais d'administration	Übriger Verwaltungsaufwand	(23 857)	(20 403)

		01.10.2023 30.09.2024 CHF	01.10.2022 30.09.2023 CHF
Participation aux revenus courus	Beteiligung am aufgelaufenen Ertrag	191 739	(11 688)
Participation des souscripteurs aux revenus courus	Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	240 300	36 217
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	(48 561)	(47 905)
<b>Revenu net</b>	<b>Nettoertrag</b>	<b>12 021 932</b>	<b>10 975 745</b>
Gains et pertes de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
<b>Résultat réalisé</b>	<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>12 021 932</b>	<b>10 975 745</b>
Gains de capital non réalisés	Nicht realisierte Kapitalgewinne	2 148 055	3 296 441
Variation des impôts latents	Veränderung der latenten Steuern	(527 000)	(497 000)
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>Gesamterfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>13 642 987</b>	<b>13 775 186</b>

### Utilisation du résultat

### Verwendung des Erfolgs

		30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
<b>Revenus disponibles pour distribution</b>	<b>Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag</b>	<b>12 021 972</b>	<b>10 976 035</b>
Résultat net de l'exercice	Nettoertrag des Geschäftsjahres	12 021 932	10 975 745
Report de l'exercice précédent	Vortrag des Vorjahres	40	290
Distribution aux porteurs	Ausschüttung an Anteilinhaber	(12 021 692)	(10 975 995)
Report à nouveau	Vortrag auf neues Geschäftsjahr	280	40
<b>Distribution par part</b>	<b>Ausschüttung pro Anteil</b>		
Coupon net <sup>8</sup>	Netto Coupon <sup>7</sup>	357.86	337.82

<sup>8</sup> Non soumis aux impôts directs et franc d'impôt anticipé.

Nicht den direkten Steuern unterstellt und verrechnungssteuerbefreit.

## Capital de dotation

## Widmungsvermögen

Compte de fortune	Vermögensrechnung	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
<b>Actif</b>	<b>Aktiven</b>	<b>125 745</b>	<b>121 342</b>
Créances à court terme	Kurzfristige Forderungen	2 650	2 650
Immobilisations financières	Finanzanlagen	123 095	118 692
<b>Passif</b>	<b>Passiven</b>	<b>125 745</b>	<b>121 342</b>
Capital de dotation de la Fondation	Widmungsvermögen der Stiftung	100 000	100 000
Revenus accumulés reportés	Kumulierte vorgetragene Erträge	21 342	16 875
Résultat de l'exercice	Geschäftserfolg	4 403	4 467

Compte de résultat	Erfolgsrechnung	01.10.2023 30.09.2024 CHF	01.10.2022 30.09.2023 CHF
<b>Charges</b>	<b>Aufwände</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Frais financiers	Finanzaufwände	0	0
Commission d'émission	Ausgabekommission	0	0
<b>Revenus</b>	<b>Erträge</b>	<b>4 403</b>	<b>4 467</b>
Revenus des immobilisations financières	Erträge aus Finanzanlagen	3 573	3 084
Financement frais financiers	Finanzierung Finanzaufwände	0	0
Ajustement des immobilisations financières	Veränderung der Finanzanlagen	829	1 383
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>4 403</b>	<b>4 467</b>

## Transactions immobilières

## Immobilien Transaktionen

### Acquisitions | Akquisitionen

Aucun immeuble n'a été acheté lors de l'exercice 2023-2024.

Im Geschäftsjahr 2023-2024 wurden keine Gebäude gekauft.

### Ventes | Verkäufe

Aucun immeuble n'a été vendu lors de l'exercice 2023-2024.

Im Geschäftsjahr 2023-2024 wurden keine Gebäude verkauft.

## Société immobilière

## Immobilien-gesellschaft

### at dms SA, en liquidation, Belmont-sur-Lausanne

Le capital-actions de at dms SA, en liquidation appartient à 100% à Greenbrix Fondation de placement. La société n'a plus d'actifs et n'a pas effectué d'opérations pendant l'exercice en cours. Elle est en liquidation et sera radiée du registre de commerce.

Das Aktienkapital der at dms SA, in Liquidation, gehört zu 100% der Greenbrix Anlagestiftung. Die Gesellschaft hat keine Vermögen mehr und hat im laufenden Geschäftsjahr keine Geschäfte getätigt. Sie befindet sich in Liquidation und wird aus dem Handelsregister gelöscht.

30.09.2024

Canton Kanton	Ville Stadt	Adresse Adresse	Entrée en jouissance Eigentumsübertragung	Prix de revient Anlagekosten CHF	Valeur de marché Verkehrswert CHF	Revenus locatifs théo- riques de l'exercice Theoretischer Mietertrag des Geschäftsjahres CHF	État locatif annuel Jahres-Mieterspiegel CHF
AG	Aarburg	Oltnerstr. 105-113	01.09.20	30 357 467	31 092 000	1 434 798	1 435 907
AG	Rothrist	Bahnhofstrasse 10-16, Bernstrasse 166-170	01.09.22	46 693 439	47 461 000	2 124 163	2 140 219
BE	Biel/Bienne	Bözingenstrasse 141	01.07.22	5 807 669	5 565 000	223'258	223 425
BE	Biel/Bienne	Pianostrasse 48-67	01.03.17	12 551 580	15 490 000	774 409	779 068
BS	Basel	Spalenberg 26	30.09.19	4 668 505	5 303 000	196 005	198 300
FR	Bulle	Vieux-Pont 59-69	01.11.18	35 032 297	37 341 000	1 533 627	1 533 842
FR	Fribourg	Pérolles 91	30.09.17	8 064 966	8 521 000	358 310	363 712
FR	Neyruz	Marchet 7-9	01.10.22	14 677 561	13 604 000	552 314	553 404
GE	Châtelaine	Henri-Golay 16	01.12.16	6 162 747	6 931 000	267 978	267 984
GE	Genève	Dassier 9	01.01.16	13 129 329	14 743 000	616 063	624 270
GE	Genève	Pâquis 16	01.01.15	9 813 917	12 510 000	441 480	441 480
GE	Vernier	Châtelaine 80	01.07.16	5 183 042	6 047 000	239 556	239 868
NE	Neuchâtel	Rocher 24	15.10.13	6 339 012	8 166 000	383 464	385 482
SG	Sevelen	Guschastr. 35-39	01.12.18	18 162 991	18 205 000	884 699	886 175
SG	Wartau	Fährhüttenstr. 2-4	01.12.18	9 408 768	10 318 000	473 803	474 530
SO	Biberist	Grüttstrasse 3-6	01.12.18	10 621 472	11 118 000	580 906	581 358
SO	Biberist	Grüttstrasse 18	01.12.18	1 512 219	2 077 000	105 775	105 792
SO	Biberist	Stegmattstr. 5-5a	01.12.18	3 831 630	4 126 000	214 426	214 635
SO	Biberist	Stegmattstr. 7-9	01.12.18	7 541 865	8 096 000	398 499	399 732
SO	Oberbuchsitzen	Bachmatt 1-3-5	01.05.19	6 869 220	7 617 000	371 706	373 857
SO	Oensingen	Lehnrüttiweg 1-3	01.07.18	8 610 911	10 363 000	447 508	448 010
SO	Schönenwerd	Stauwehrstr. 11-15	01.07.21	8 940 797	9 391 000	415 555	418 430
SO	Schönenwerd	Stauwehrstr. 41-49	01.07.21	17 939 957	19 479 000	807 766	811 712
SO	Trimbach	Mätteliweg 8-10	01.09.22	3 194 595	3 036 000	149 269	149 268
SO	Trimbach	Winzauerstrasse 53-55	01.09.22	6 328 794	6 582 000	293 080	294 753
TI	Locarno	Dr. Varesi 17	01.07.17	3 403 007	3 670 000	170 483	170 539
TI	Lugano-Breganzona	Cinque Vie 1-2	01.11.18	7 977 465	8 946 000	393 865	396 471
VD	Ecublens	Champ-Colomb 8	01.07.18	7 434 944	9 012 000	313 645	315 995
VD	Lausanne	Cour 126	01.07.14	3 787 450	5 089 000	178 200	178 200
VD	Lausanne	Montoie 4	01.11.16	9 336 597	9 933 000	327 911	327 898
VD	Mt-s.-Rolle	Laurence 1	30.06.14	9 395 579	10 164 000	391 038	393 573
VD	Nyon	Marché 4	01.02.15	4 133 417	4 879 000	190 463	191 857
VD	Pully	Damataire 3-5	01.02.18	10 661 276	12 932 000	393 477	393 476
VD	Renens	Chemin du Chêne 2 c-g	01.12.21	31 966 479	33 322 000	1 273 139	1 275 987
VD	Renens	Corjon 11	01.10.17	9 338 673	9 239 000	400 533	403 650
VD	Renens	Publiaz 23-25	01.10.17	4 165 195	4 229 000	189 559	191 583
VD	Renens	Saugiaz 13	01.03.17	8 066 047	8 922 000	354 155	356 568
VS	Sion	Petit-Chasseur 90	15.07.15	15 246 867	12 741 000	526 895	526 984
ZH	Effretikon	Im Gassacher 4-7	30.09.19	6 777 293	7 694 000	228 589	233 627
				<b>433 135 040</b>	<b>463 954 000</b>	<b>19 620 370</b>	<b>19 701 619</b>



Montant Betrag CHF	Échéance Fälligkeit	Type Art	Taux d'intérêt Zinssatz %	Somme Summe CHF
<b>Engagements de moins de un an</b>		<b>Verbindlichkeiten unter einem Jahr</b>		<b>15 700 000</b>
12 800 000	30.12.2024	Fixe 3 mois / Fest 3 Monate	1.46	
2 900 000	31.01.2025	Fixe 6 mois / Fest 6 Monate	1.55	
<b>Engagements de un à cinq ans</b>		<b>Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren</b>		<b>45 710 545</b>
2 696 000	31.03.2026	Fixe 9 ans / Fest 9 Jahre	2.90	
30 000 000	29.12.2026	Fixe 3 ans / Fest 3 Jahre	1.70	
792 000	30.04.2027	Fixe 10 ans / Fest 10 Jahre	2.00	
3 672 545	28.09.2028	Fixe 12 ans / Fest 12 Jahre	3.30	
4 950 000	23.03.2029	Fixe 9 ans / Fest 9 Jahre	0.71	
3 600 000	28.09.2029	Fixe 9 ans / Fest 9 Jahre	0.71	
<b>Engagements de plus de cinq ans</b>		<b>Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren</b>		<b>21 050 000</b>
3 850 000	01.01.2030	Fixe 9 ans / Fest 9 Jahre	0.71	
4 900 000	01.01.2030	Fixe 9 ans / Fest 9 Jahre	0.71	
5 500 000	01.01.2030	Fixe 9 ans / Fest 9 Jahre	0.71	
6 800 000	01.01.2030	Fixe 9 ans / Fest 9 Jahre	0.71	
<b>Total des engagements</b>	<b>Total der Verbindlichkeiten</b>			<b>82 460 545</b>

WACD<sup>9</sup> : 1.42%WART<sup>10</sup> : 2.95 an / Jahr

En années in Jahren	0 – 1	>1 – 5	>5 - 10
Pourcentage Anteil	19%	55%	26%

<sup>9</sup> WACD: Weighted Average Cost of Debt.

<sup>10</sup> WART: Weighted Average Remaining Term.

## Annexe

### Informations générales

Greenbrix Fondation de placement (Greenbrix Anlagestiftung, Greenbrix Fondazione d'investimento, Greenbrix Investment Foundation) (la « Fondation ») est une fondation au sens de l'article 53g al. 1 de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité et des articles 80 et suivants du Code civil suisse.

La Fondation a pour but de développer la prévoyance en investissant de façon collective les capitaux qui lui sont confiés dans des valeurs immobilières. Elle intègre des critères de durabilité dans la gestion du portefeuille.

La Fondation est placée sous la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP (l'« Autorité de surveillance »).

Peuvent être admises comme investisseurs :

- a) Toutes les institutions de prévoyance et autres institutions exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse qui servent à la prévoyance professionnelle.
- b) Les personnes qui administrent les placements collectifs des institutions mentionnées à la lettre a) ci-dessus, pour autant qu'elles soient soumises à la surveillance de la FINMA et qu'elles placent dans la Fondation des fonds destinés à ces institutions.

Le capital de dotation initial de la Fondation est de CHF 100'000. Il est investi totalement dans la fortune de base.

Le siège de la Fondation est à Genève.

### Organes de la Fondation

Les organes de la Fondation sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'Organe de révision.

### Assemblée des investisseurs

L'Assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la Fondation. Elle se compose des représentants des institutions ou personnes ayant investi dans la Fondation.

L'Assemblée des investisseurs a les compétences inaliénables suivantes :

- a) elle prend des décisions sur les demandes de modification des statuts adressées à l'Autorité de surveillance ;
- b) elle approuve la modification du règlement de la Fondation;

## Anhang

### Allgemeine Informationen

Greenbrix Anlagestiftung (Greenbrix Fondation de placement, Greenbrix Fondazione d'investimento, Greenbrix Investment Foundation) (die « Stiftung ») ist eine Stiftung im Sinne von Artikel 53g Abs. 1 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und Artikel 80 ff. des schweizerischen Zivilgesetzbuchs.

Stiftungsweg ist die Entwicklung der Vorsorge durch die kollektive Anlage des ihr anvertrauten Kapitals in Immobilienwerte. Nachhaltigkeitskriterien werden im Portfoliomanagement berücksichtigt.

Die Stiftung wird der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV (« Aufsichtsbehörde ») untergeordnet.

Als Anleger können zugelassen werden:

- a) sämtliche Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die der beruflichen Vorsorge dienen.
- b) Personen, die die kollektiven Anlagen der unter Buchstabe a) genannten Einrichtungen verwalten, sofern sie der Aufsicht der FINMA unterstehen und bei der Stiftung Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Das ursprüngliche Widmungsvermögen der Stiftung beläuft sich auf CHF 100'000. Es ist vollumfänglich im Stammvermögen investiert.

Der Sitz der Stiftung befindet sich in Genf.

### Organe der Stiftung

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle.

### Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist die oberste Instanz der Stiftung. Sie setzt sich aus Vertretern der Einrichtungen oder Personen, die in der Stiftung investiert haben, zusammen.

Die Anlegerversammlung hat die folgenden unübertragbaren Befugnisse:

- a) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten;
- b) Genehmigung der Änderung des Stiftungsreglements;

- c) elle approuve le règlement sur la prévention des conflits d'intérêts ainsi que le règlement sur les actes juridiques passés avec des personnes proches;
- d) elle élit les membres du Conseil de fondation, dont un tiers au plus est proposé par la Fondatrice; elle nomme et révoque le président du Conseil de fondation;
- e) elle choisit l'Organe de révision;
- f) elle approuve les comptes annuels;
- g) elle donne décharge aux membres du Conseil de fondation;
- h) elle approuve les filiales dans la fortune de base;
- i) elle approuve les participations à des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base;
- j) elle prend des décisions sur les demandes adressées à l'Autorité de surveillance pour dissoudre ou fusionner la Fondation.

### Conseil de fondation

Le Conseil de fondation se compose de six membres au moins, qui doivent être des spécialistes de la matière.

Le Conseil de fondation exerce toutes les tâches et les compétences que la loi et les statuts de la Fondation n'attribuent pas à l'Assemblée des investisseurs et qui ne sont pas déléguées à des tiers.

Les membres du Conseil de fondation, dont un tiers au plus est proposé par la Fondatrice, sont élus par l'Assemblée des investisseurs.

Le Conseil de fondation se réunit au moins six fois par an par voie de conférence téléphonique ou par séance présente.

Le Conseil de fondation a notamment les tâches suivantes :

- a) il est responsable de la gestion et de l'administration ainsi que de la gestion de la fortune de la Fondation, sous réserve des tâches déléguées à des tiers (et notamment des tâches déléguées à la direction);
- b) il représente la Fondation vis-à-vis des tiers (sous réserve des tâches de représentation reconnues à la direction à l'égard des gérants d'immeubles) et fixe les modalités du droit de signature;
- c) il définit la politique des affaires;
- d) il édicte les directives visant à prévenir les conflits d'intérêts et à régler les conditions dans lesquelles des actes juridiques peuvent être passés avec des personnes proches;
- e) il édicte des directives de placement et de financement et adopte ou modifie le règlement de la Fondation ainsi que les règlements spéciaux;

- c) Genehmigung der Änderung des Reglements zur Prävention von Interessenskonflikten und des Reglements über Rechtsakte mit nahestehenden Personen;
- d) Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats, von denen bis zu einem Drittel von der Stifterin vorgeschlagen werden; sie ernennt den Präsidenten des Stiftungsrats und enthebt ihn seines Amtes;
- e) Wahl der Revisionsstelle;
- f) Genehmigung der Jahresrechnung;
- g) Entlastung der Mitglieder des Stiftungsrats;
- h) Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen;
- i) Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten Schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
- j) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung.

### Stiftungsrat

Der Stiftungsrat setzt sich aus mindestens sechs fachkundigen Mitgliedern zusammen.

Der Stiftungsrat nimmt sämtliche Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungsstatuten der Anlegerversammlung zugeteilt sind und die nicht auf Dritte übertragen wurden.

Die Mitglieder des Stiftungsrates, von denen bis zu einem Drittel von der Stifterin vorgeschlagen wird, werden von der Anlegerversammlung gewählt.

Der Stiftungsrat versammelt sich mindestens sechs Mal jährlich per Telefonkonferenz oder per Präsenzsitzung.

Der Stiftungsrat hat u.a. die nachstehenden Aufgaben:

- a) er ist vorbehaltlich der Dritten übertragenen Aufgaben (und vornehmlich der der Geschäftsführung übertragenen Aufgaben) für die Geschäftsführung und die Verwaltung sowie für die Verwaltung des Stiftungsvermögens verantwortlich;
- b) er vertritt die Stiftung gegenüber Dritten (vorbehaltlich der der Geschäftsführung gegenüber den Gebäudeverwaltern zuerkannten Vertretungsaufgaben) und legt die Modalitäten des Unterschriftenrechts fest;
- c) er legt die Geschäftspolitik fest;
- d) er erarbeitet Richtlinien zur Vorbeugung von Interessenkonflikten und legt die Bedingungen fest, unter denen Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden geschlossen werden dürfen;
- e) er erarbeitet Anlage- und Finanzierungsrichtlinien und erlässt das Reglement der Stiftung sowie Spezialreglemente oder ändert dieselben;

- f) il édicte des dispositions sur le prélèvement des commissions et émoluments et l'imputation d'autres frais à la charge des groupes de placements;
  - g) il règle la manière de calculer la fortune nette des groupes de placements ainsi que les actifs et passifs de la Fondation et il fixe, après consultation de la direction, la méthode ainsi que les normes d'évaluation des placements dans l'immobilier;
  - h) il décide de constituer ou de liquider un groupe de placements, après consultation de la direction;
  - i) il désigne et révoque les experts chargés d'estimer les biens immobiliers, après consultation de la direction;
  - j) il désigne et révoque la banque dépositaire;
  - k) il décide l'octroi de prêts ou crédits par la Fondation et les garanties y afférentes;
  - l) il décide de l'émission ou du rachat de parts et fixe, lors de la première émission de parts ou d'une tranche d'un groupe de placements, le prix d'une part;
  - m) il décide de distribuer ou de capitaliser les produits des groupes de placements;
  - n) il fixe les délais de dénonciation;
  - o) il fixe les modalités des appels de capital (notamment en relation avec les engagements de capital);
  - p) il exerce la surveillance de la Fondation;
  - q) il exerce des tâches de contrôle et veille en particulier à ce que le contrôle interne soit adapté à la taille et à la complexité de la Fondation;
  - r) il propose les candidats à l'élection en tant que membre du Conseil de fondation (en remplacement des membres dont le mandat a pris fin), sous réserve du droit de la Fondatrice de proposer un tiers au plus des membres du Conseil de fondation;
  - s) il octroie le droit à la Fondatrice de nommer, en cas de démission prématurée d'un membre du Conseil de fondation, un remplaçant pour la période jusqu'à la prochaine Assemblée des investisseurs;
  - t) il tient les procès-verbaux de l'Assemblée des investisseurs;
  - u) il approuve les contrats importants pour la Fondation, notamment ceux conclus avec la direction, l'organe de révision, la banque dépositaire ainsi que les experts chargés de l'estimation des immeubles;
  - v) il approuve la sous-délégation de tâches à des tiers, selon des modalités fixées plus en détail dans le règlement de la Fondation;
  - w) il veille à l'établissement d'un rapport indiquant chaque apport en nature des investisseurs, conformément aux dispositions légales applicables.
- f) er erarbeitet Bestimmungen über die Festlegung von den Kommissionen und Gebühren und die Zuweisung der übrigen Kosten, die von den Anlegergruppen zu übernehmen sind;
  - g) er regelt die Berechnungsmodalitäten des Nettovermögens der Anlagegruppen und die Aktiven und Passiven der Stiftung und legt nach der Anhörung der Geschäftsführung die Schätzungs-methode und die Bewertungsnormen der Immobilien-anlagen fest;
  - h) er beschliesst über die Einrichtung oder Aufhebung einer Anlagegruppe nach der Anhörung der Geschäftsführung;
  - i) er ernennt die mit der Schätzung des Immobilienvermögens beauftragten Schätzungsexperten nach der Anhörung der Geschäftsführung und enthebt sie ihres Amtes;
  - j) er ernennt die Depotbank und enthebt sie ihres Amtes;
  - k) er entscheidet über die Gewährung von Darlehen oder Krediten durch die Stiftung und die damit verbundenen Sicherheiten;
  - l) er beschliesst die Ausgabe und die Rücknahme von Ansprüchen und legt anlässlich der ersten Ausgabe von Ansprüchen oder einer Tranche einer Anlagegruppe den Preis eines Anspruches fest;
  - m) er beschliesst die Ausschüttung oder die Kapitalisierung der Erlöse der Anlagegruppen;
  - n) er legt die Rücknahmefristen fest;
  - o) er legt die Modalitäten von Kapitalabrufen (namentlich im Zusammenhang mit Kapitalzusagen);
  - p) er beaufsichtigt die Stiftung;
  - q) er nimmt Kontrollfunktionen wahr und stellt insbesondere sicher, dass die interne Kontrolle an die Grösse und Komplexität der Stiftung angepasst ist;
  - r) er schlägt die Kandidaten zur Wahl als Mitglied des Stiftungsrats vor (als Ersatz der Mitglieder, deren Mandatszeitraum endet), vorbehaltlich des Rechts der Stifterin bis zu einem Drittel der Mitglieder des Stiftungsrates vorzuschlagen;
  - s) Er gewährt der Stifterin das Recht, im Falle des vorzeitigen Ausscheidens eines Mitglieds des Stiftungsrates einen Ersatz für die Zeit bis zur nächsten Anlegerversammlung zu bestellen;
  - t) er führt die Protokolle der Anlegerversammlung;
  - u) er bestätigt die für die Stiftung wichtigen Verträge und vornehmlich die Verträge, die mit der Geschäftsführung, der Revisionsstelle, der Depotbank und den mit der Schätzung der Grundstücke beauftragten Schätzungsexperten geschlossen werden;
  - v) er genehmigt die allfällige Weiterübertragung (Sub-Delegation) von Aufgaben an Dritte (in Übereinstimmung mit Modalitäten, die im Einzelnen dem Stiftungsreglement zu entnehmen sind);
  - w) er sorgt gemäss den geltenden Rechtsvorschriften für die Erstellung eines Berichts, der Auskunft über jede Sacheinlage der Anleger gibt.

### Fondatrice

De Senger Holding SA est une société anonyme ayant son siège à Lucerne et dont le but est la détention de participations commerciales, industrielles et financières dans des entreprises suisses et étrangères. La Fondatrice est actionnaire unique de la direction déléguée, Greenbrix Asset Management SA.

La Fondatrice a le droit de proposer un tiers au plus de membres du Conseil de fondation pour élection (soit deux membres).

### Organe de révision

La révision des comptes est assurée par PricewaterhouseCoopers SA, Genève, qui est l'Organe de révision de la Fondation.

L'Organe de révision est une entreprise agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision en qualité d'entreprises de révision soumises à la surveillance de l'État selon la loi du 16 décembre 2005 sur la surveillance de la révision.

L'Organe de révision doit être indépendant de la Fondation, du Conseil de fondation et de ses membres, de la direction déléguée et de la Fondatrice ainsi que des investisseurs, et ce du point de vue organisationnel, financier et du personnel.

L'Organe de révision vérifie la comptabilité et les comptes annuels et exerce toutes les autres tâches qui lui sont confiées par la loi. Il consigne chaque année, dans un rapport à l'Assemblée des investisseurs, les constatations faites dans le cadre de ses vérifications.

### Banques

La Banque cantonale de Zurich agit comme banque dépositaire. La Fondation a également des comptes courants auprès de Banque Migros SA et UBS Switzerland SA.

### Délégués

#### Direction déléguée

La société Greenbrix Asset Management SA est mandatée pour la gestion des affaires courantes de la Fondation, sans pouvoir discrétionnaire dans la gestion des actifs de la Fondation.

### Stifterin

De Senger Holding AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern. Ihr Zweck ist das Halten von kommerziellen, industriellen und finanziellen Beteiligungen an Schweizer und ausländischen Gesellschaften. Die Stifterin ist Einzelaktionär der beauftragten Verwaltungsgesellschaft, Greenbrix Asset Management AG.

Die Stifterin ist berechtigt, bis zu einem Drittel der Mitglieder des Stiftungsrates vorzuschlagen (d.h. zwei Mitglieder).

### Revisionsstelle

Die Prüfung der Konten wird von PricewaterhouseCoopers AG, Genf, sichergestellt. PwC ist die Revisionsstelle der Stiftung.

Die Revisionsstelle ist ein von der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde als staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen nach dem Revisionsaufsichtsgesetz vom 16. Dezember 2005 zugelassenes Unternehmen.

Die Revisionsstelle muss aus organisatorischer und finanzieller Sicht sowie was ihr Personal angeht unabhängig von der Stiftung, vom Stiftungsrat und von seinen Mitgliedern, von der delegierten Geschäftsführung und der Stifterin sowie von den Anlegern sein.

Die Revisionsstelle prüft die Buchführung und die Jahresrechnung und erfüllt alle anderen Aufgaben, die ihr kraft Gesetzes übertragen werden. Sie informiert jährlich mit einem Bericht an die Anlegerversammlung über die im Rahmen ihrer Prüfungen gemachten Feststellungen.

### Banken

Die Zürcher Kantonalbank fungiert als Depotbank. Die Kontokorrentkonten der Stiftung befinden sich auch bei Migros Bank AG und UBS Switzerland AG.

### Beauftragte

#### Delegierte Geschäftsführung

Die Greenbrix Asset Management AG ist mit der Führung des Tagesgeschäftes der Stiftung beauftragt, ohne jedoch über die Verwaltung des Stiftungsvermögens entscheiden zu können.

### Gérances

La gérance locative et technique des immeubles est confiée à des mandataires externes qualifiés, à savoir :

- Bulliard Immobilier SA
- Domicim SA
- Lambertini & Partners
- Verit Immobilier SA

A partir de cet exercice, Huwiler Services SA a été chargé de la gestion financière des immeubles.

### Experts indépendants

L'évaluation des valeurs de marché des immeubles se fait de façon collégiale par un collège d'experts composé de :

- M. Lorenzo Bonaudi, à Montreux, Architecte EPFL-SIA, MAS Expertise EPFL, Architecte indépendant.
- MM. Raphaël Bourquin et Raphaël Gabella, CIFI SA / IAZI AG, à Zurich.

### Frais d'administration

Pour la direction de la Fondation, la gestion de la fortune, le versement de la distribution, la gestion des projets de constructions et de rénovations, la direction déléguée facture à la charge de la fortune de la Fondation 0.35% de la fortune nette per annum.

Les autres frais d'administration sont composés principalement des honoraires des régies, du Conseil de fondation, de révision ainsi que des experts immobiliers.

### Autres rémunérations à la charge de la Fondation

En plus de la rémunération de la direction déléguée énoncée ci-dessus, celle-ci facture à la Fondation une commission sur achat/vente d'immeubles s'élevant à 0.50% du prix de revient des objets immobiliers pour le travail et les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles. Cette commission est ensuite comptabilisée dans le prix de revient des immeubles.

### Révision des statuts, règlements, directives de Placement

Afin d'assurer la continuité et le bon fonctionnement du Conseil de fondation, celui-ci a nommé un Membre en tant que Vice-président. Le règlement de rémunération a ainsi été modifié. A l'exception de cette modification, la Fondation n'a procédé à aucune modification des statuts, règlements ou des directives de placement lors de la période sous revue.

### Immobilienverwaltungen

Die technische Verwaltung der Liegenschaften wird externen qualifizierten Beauftragten anvertraut, namentlich:

- Bulliard Immobilier AG
- Domicim AG
- Lambertini & Partners
- Verit Immobilien AG

Ab dieses Geschäftsjahr wurde Huwiler Services AG mit der kaufmännischen Verwaltung der Liegenschaften beauftragt.

### Unabhängige Schätzungsexperten

Die Schätzung der Marktwerte der Liegenschaften wird gemeinsam durch ein Expertengremium bestimmt. Dieses besteht aus:

- Herr Lorenzo Bonaudi, in Montreux, Architekt ETH-SIA, unabhängiger Architekt.
- Herren Raphaël Bourquin et Raphaël Gabella, CIFI SA / IAZI AG, in Zürich.

### Verwaltungskosten

Für die Stiftungsverwaltung, die Vermögensverwaltung, die Auszahlung der Ausschüttungen, die Verwaltung der Bauprojekte und der Renovationen, verrechnet die delegierte Geschäftsführung zu Lasten des Stiftungsvermögens 0.35% des NAV per annum.

Die weiteren Verwaltungskosten bestehen hauptsächlich aus den Honoraren der Verwaltungen, des Stiftungsrates, der Revision und der Schätzungsexperten.

### Weitere Vergütungen zu Lasten der Stiftung

Zuzüglich der oben aufgeführten Verwaltungskommission, verrechnet die delegierte Geschäftsführung eine Kaufs-/Verkaufskommission, in der Höhe von 0.50% des Selbstkostenpreises der Liegenschaft, für die geleistete Arbeit im Zusammenhang des Kaufs/Verkaufs dieser. Anschliessend wird die Kommission dem Selbstkostenpreis der Liegenschaften hinzugefügt.

### Revision der Statuten, Reglemente, Anlagerichtlinien

Um die Kontinuität und die gute Zusammenarbeit des Stiftungsrats zu gewährleisten, ernannte der Stiftungsrat ein Mitglied zum stellvertretenden Vorsitzenden. Das Vergütungsreglement wurde dementsprechend angepasst. Abgesehen von dieser Änderung hat die Stiftung in der Berichtsperiode keine weiteren Änderungen an den Statuten, Reglementen oder Anlagerichtlinien vorgenommen.

### Prospectus

Le prospectus est à disposition sur demande :  
investment@greenbrix.ch

### Actes juridiques passés avec des personnes proches

Tout acte passé avec une personne proche doit être annoncé à l'organe de révision dans le cadre du contrôle des comptes annuels.

Lors de la période sous revue, la Fondation n'a passé aucun acte juridique avec une personne proche.

### Rétrocessions et indemnités

Aucun groupe de placement n'a bénéficié de rétrocessions ou d'indemnités sur l'exercice.

### Loyauté et intégrité

Les dispositions nécessaires sont prises pour s'assurer que la gestion des affaires de la Fondation se déroule de manière loyale et intègre.

En cas de conflit d'intérêts, les membres du Conseil de fondation doivent se récuser lors d'un vote. En outre, les liens d'intérêts doivent être annoncés. Dans le cadre de la délégation de tâches, les dispositions de la LPP et de l'OPP 2 en matière d'intégrité et de loyauté s'appliquent par analogie. Les membres du Conseil de fondation, la direction déléguée, les gérances immobilières et les experts attestent du respect des dispositions en matière d'intégrité et de loyauté.

### Gestion de fortune

Le patrimoine de la Fondation au 30 septembre 2024 est réparti entre le capital de dotation (fortune de base) et un groupe de placement (fortune de placement). La fortune de placement est conforme aux statuts et règlements ainsi qu'aux directives de placement approuvées par le Conseil de fondation.

### Prospekt

Der Prospekt ist auf Anfrage verfügbar:  
investment@greenbrix.ch

### Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen

Jedes Rechtsgeschäft mit einer nahestehenden Person muss der Revisionsstelle bei der Kontrolle des Jahresabschlusses offengelegt werden.

Während des geprüften Geschäftsjahres hat die Stiftung keine Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen getätigt.

### Retrozession und Vergütungen

Während des Geschäftsjahres fanden in keiner der Anlagegruppen eine Retrozession oder Vergütungen statt.

### Loyalität und Integrität

Es werden die notwendigen Massnahmen getroffen, um eine loyale und integre Führung der Stiftungsgeschäfte sicherzustellen.

Im Falle eines Interessenkonfliktes haben sich die Stiftungsratsmitglieder der Stimme zu enthalten. Auch müssen Interessenverbindungen offengelegt werden. Bei der Delegation von Aufgaben werden die Bestimmungen von BVG und BVW 2 in Bezug auf Integrität und Loyalität analog angewendet. Die Mitglieder des Stiftungsrates, die delegierte Geschäftsführung, die Immobilienverwaltungen wie auch die Schätzungsexperten bescheinigen die Einhaltung der Bestimmungen hinsichtlich Loyalität und Integrität.

### Vermögensverwaltung

Das Vermögen der Stiftung per 30. September 2024 setzt sich aus dem Widmungsvermögen (Stammvermögen) und einer Anlagegruppe (Anlagevermögen) zusammen. Das Anlagevermögen steht im Einklang mit den Statuten und den Reglementen wie auch den Anlagerichtlinien, welche vom Stiftungsrat genehmigt wurden.



### Méthode d'évaluation

Les objets immobiliers sont évalués selon la méthode des discounted cash-flows (DCF).

La valeur DCF d'un immeuble correspond à la somme de tous les revenus futurs nets actualisés.

Les loyers nets sont définis à partir des revenus actuels et d'éventuels potentiels du marché. Les risques de vacance sont également pris en compte. Les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que l'entretien et les rénovations estimés sont déduits. La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la 21<sup>ème</sup> année et la prise en compte des rénovations futures.

Le taux d'actualisation à employer pour chaque objet est déterminé à l'aide d'une base de données de transactions comparables observées par CIFI sur le marché.

Les taux d'actualisation employés au 30 septembre 2024 se situent entre 2.86% et 4.10% avec une moyenne pondérée de 3.52%.

### Principes comptables

Les comptes sont établis et présentés selon la norme Swiss GAAP RPC 26 ainsi que les dispositions de l'OPP2 et de l'Ordonnance sur les fondations de placement.

Les chiffres-clefs sont calculés selon les directives de la CAFI.

Pour de plus amples informations n'hésitez pas à nous contacter au 041 244 00 77 ou par courriel à [investment@greenbrix.ch](mailto:investment@greenbrix.ch).

### Bewertungsmethode

Die Liegenschaften werden nach der Methode des Discounted Cashflows (DCF) bewertet.

Der DCF-Wert einer Liegenschaft entspricht der Summe aller zukünftigen diskontierten Nettoerträge.

Definiert werden die Nettomieten durch aktuelle Marktmieten wie auch durch ausschöpfbare Mietreserven. Das Leerstandsrisiko wird miteinbezogen. Die nicht überwälzbaren operative Aufwände wie auch die Unterhalts- und Renovationskosten werden abgezogen. Der Restwert ergibt sich aus der Diskontierung der Nettocashflows des 21. Jahres. Zukünftige Renovationen werden dabei berücksichtigt.

Der Diskontsatz pro Liegenschaft wird einer Datenbank vergleichbarer Transaktionen vom IAZI entnommen.

Die Diskontsätze, die per 30. September 2024 angewendet wurden, lagen zwischen 2.86% und 4.10% mit einem gewichteten Durchschnitt von 3.52%.

### Grundsätze der Buchführung

Der Abschluss wird gemäss der Norm Swiss GAAP FER 26 wie auch gemäss den Bestimmungen der BW 2 und der Verordnung über die Anlagestiftungen erstellt und dargestellt.

Die Kennzahlen werden entsprechend der KGAST Richtlinien berechnet.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren: 041 244 00 77 oder per E-Mail an [investment@greenbrix.ch](mailto:investment@greenbrix.ch).

## Rapport des experts immobiliers



**IAZI AG – CIFI SA**

Thurgauerstrasse 36  
CH-8050 Zürich

T +41 43 501 06 00

iazicifi.ch

### 1. Mandat

En tant qu'expert immobilier indépendant IAZI AG – CIFI SA a évalué en collaboration avec l'architecte/expert indépendant Lorenzo Bonaudi (ci-après dénommé « le collège d'experts ») le portefeuille immobilier de Greenbrix Fondation de placement au 30 septembre 2024. Tous les immeubles ont été évalués par le collège d'experts selon la méthode des Discounted Cashflows. Un tiers des immeubles est visité chaque année de façon à ce que tous les immeubles soient visités au moins une fois tous les trois ans. À la date de clôture, le portefeuille de Greenbrix Fondation de placement comprend 39 immeubles en Suisse.

### 2. Standard d'évaluation

Le collège d'experts confirme que les évaluations sont conformes aux normes d'évaluation de la branche. Conformément aux normes suisses d'évaluation, la valeur marchande s'entend comme « fair value » ou « valeur de marché », c'est-à-dire le prix de vente susceptible d'être atteint dans des conditions normales dans l'environnement actuel du marché.

### 3. Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme en utilisant la méthode des Discounted Cash Flows (DCF). Selon la méthode DCF, la valeur marchande d'un immeuble correspond à la somme de tous les revenus futurs nets actualisés. Pour chaque immeuble, les revenus nets sont escomptés en fonction des conditions du marché ainsi que des opportunités et des risques du bien.

Dans le cadre des évaluations, une analyse et une appréciation détaillées de chacun des postes de revenus et de coûts sont effectuées. Les évaluations se basent sur une continuation de l'utilisation actuelle du bien.

Les coûts et la planification des travaux de rénovation nécessaires au cours des vingt prochaines années ont été estimés par le collège d'expert.

### 4. Résultat d'évaluation

Au 30 septembre 2024, la valeur de marché du portefeuille s'élève à CHF 463'954'000.-. 33 immeubles ont connu une appréciation de la valeur et 6 immeubles ont subi une dépréciation causée en majeure partie par l'adaptation du taux d'actualisation et au coût de la vie des valeurs d'assurances. Aucun immeuble a été acquis et cédé. Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré en fonction de la valeur de marché est de 3.52%, avec des taux allant de 2.86% à 4.10% selon l'immeuble.

Évolution de la valeur	Valeur de marché		Part
<b>Valeur de marché au 30.09.2023</b>	<b>CHF</b>	<b>461'164'000</b>	<b>100.0%</b>
<i>Évolution de valeur</i>	<i>CHF</i>	<i>2'790'000</i>	<i>0.6%</i>
<i>Immeuble(s) en construction*</i>	<i>CHF</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
<i>Nouvelle(s) acquisition(s)*</i>	<i>CHF</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
<i>Vente(s)*</i>	<i>CHF</i>	<i>./.0</i>	<i>./.0%</i>
<b>Valeur de marché au 30.09.2024</b>	<b>CHF</b>	<b>463'954'000</b>	<b>100.6%</b>

\*: aucun immeuble

Lausanne, le 10 octobre 2024

**CIFI SA – IAZI AG**

Raphaël Bourquin

Raphaël Gabella

Lorenzo Bonaudi

## Bericht der Schätzungsexperten

IAZI  
CIFI

### 1. Auftrag

Als unabhängige Bewertungsexpertin hat IAZI AG – CIFI SA auftragsgemäss im Gremium mit dem unabhängigen Architekten/Bewerter Lorenzo Bonaudi (nachfolgen Experten-Gremium) den Liegenschaftsbestand der Greenbrix Anlagestiftung per 30. September 2024 bewertet. Alle Liegenschaften wurden vom Experten-Gremium nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Jedes Jahr wird ein Drittel der Liegenschaften besichtigt, so dass alle Liegenschaften mindestens alle drei Jahre besichtigt werden. Das Portfolio der Greenbrix Anlagestiftung umfasst per Stichtag 39 Liegenschaften in der Schweiz.

### 2. Bewertungsstandard

Das Experten-Gremium bestätigt, dass die Bewertungen im Einklang mit den branchenüblichen Bewertungsstandards stehen. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value» oder «Marktwert», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis.

### 3. Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Die Bewertungen werden im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt. Die in den kommenden zwanzig Jahren erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden hinsichtlich Kosten und Terminierung durch das Experten-Gremium eingeschätzt.

### 4. Bewertungsergebnis

Per 30. September 2024 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 463'954'000.-. 33 Liegenschaften erfuhren eine Aufwertung und 6 Liegenschaften haben aufgrund der Anpassung der Diskontierungszinssatz und der Versicherungswerte hauptsächlich an Wert verloren. Während des Jahres wurde keine Liegenschaft erworben oder verkauft. Der durchschnittliche marktwertgewichtete nominale Diskontierungszinssatz beträgt 3.52%, wobei eine Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.86% bis 4.10% reicht.

Wertentwicklung		Marktwert	Anteil
<b>Marktwert per 30.09.2023</b>	<b>CHF</b>	<b>461'164'000</b>	<b>100.0%</b>
Liegenschaften im Portfolio	CHF	2'790'000	0.6%
Liegenschaft(en) im Bau*	CHF	0	0%
Neuerwerb*	CHF	0	0%
Verkauf*	CHF	.10	.10%
<b>Marktwert per 30.09.2024</b>	<b>CHF</b>	<b>463'954'000</b>	<b>100.6%</b>

\*: keine Liegenschaft

Lausanne, den 10 October 2024

IAZI AG – CIFI SA



Raphaël Bourquin



Raphaël Gabella



Lorenzo Bonaudi

# Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée des investisseurs de Greenbrix Fondation de Placement, Genève

## Rapport sur l'audit des comptes annuels

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Greenbrix Fondation de Placement au 30 septembre 2024, comprenant le compte de fortune, le compte de résultat et l'utilisation du résultat de la fortune de placement, et la liste des transactions immobilières, l'inventaire des immeubles, les informations sur les hypothèques et l'annexe, ainsi que le compte de fortune et le compte de résultat de la fortune de base.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 18 à 33) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est, en outre, responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permette toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone : +41 58 792 91 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

ments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.

- Nous acquérons une compréhension de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de contrôle interne de la fondation de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons à l'organe suprême ou à sa commission compétente, notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.

#### Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si :

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution ;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires ;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême ;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance ;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de l'institution de prévoyance.

Par ailleurs, conformément à l'art. 10, al. 3, OFP, nous avons apprécié les motifs de la fondation relativement à l'évaluation des biens-fonds.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA



Marc-Olivier Cadoche  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



Benjamin Hamel

Genève, 21 novembre 2024

*La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport de l'organe de révision.*



# Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Greenbrix Fondation de Placement, Genf

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Greenbrix Fondation de Placement Anlagestiftung zum 30. September 2024, bestehend aus Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und der Verwendung des Erfolgs des Anlagevermögens sowie der Liste der Immobilientransaktionen, des Inventars der Liegenschaften, Informationen zu Hypotheken und des Anhangs sowie die Vermögensrechnung und Erfolgsrechnung des Stammvermögens geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung (Seite 18 bis 33) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone: +41 58 792 91 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem obersten Organ bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.
- Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA



Marc-Olivier Cadoche  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Benjamin Hamel

Genf, 21 November 2024

*Die Französische Ausführung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich diese Ausführung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.*





Greenbrix Investment Foundation  
c/o Greenbrix Asset Management AG  
Hertensteinstrasse 29, 6004 Luzern  
T +41 41 244 00 77 | [investment@greenbrix.ch](mailto:investment@greenbrix.ch)

