



GREENBRIX

2024 - 2025

RAPPORT ANNUEL
JAHRESBERICHT

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 525 Mio.

Fortune totale
Gesamtvermögen

CHF 446 Mio.

Fortune nette
Nettovermögen

3.9%

Rendement de placement
Anlagerendite

3.0%

Rendement sur distribution
Ausschüttungsrendite

70.2%

Marge EBIT
EBIT-Marge

0.50%

TER_{ISA} GAV

0.61%

TER_{ISA} NAV

Indices environnementaux CAFP – REIDA
Umweltrelevante Kennzahlen KGAST – REIDA

100%

Taux de couverture des immeubles
Abdeckungsgrad der Liegenschaften

20.2 kgCO₂/m²

Intensité émissions CO₂ (Scope 1 et 2)
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2)

112.6 kWh/m²

Intensité énergétique
Energieintensität

Sommaire

Message aux investisseurs.....	4
Organes et titulaires de fonctions	5
Rapport d'activité.....	6
Portefeuille	9
Rapport de durabilité	13
Environnement.....	13
Social.....	17
Gouvernance	18
Comptes annuels.....	19
Chiffres-clefs.....	20
Compte de fortune.....	21
Compte de résultat	22
Utilisation du résultat.....	23
Capital de dotation.....	24
Transactions immobilières.....	25
Société immobilière.....	25
Inventaire des immeubles.....	26
Hypothèques	27
Annexe	28
Rapport des experts immobiliers.....	35
Rapport de l'organe de révision	37

Inhalt

Mitteilung an die Investoren	4
Organe und Funktionsträger.....	5
Tätigkeitsbericht	6
Portfolio	9
Nachhaltigkeitsbericht	13
Umwelt	13
Gesellschaft	17
Governance	18
Jahresabschluss	19
Kennzahlen	20
Vermögensrechnung.....	21
Erfolgsrechnung.....	22
Verwendung des Erfolgs	23
Widmungsvermögen	24
Immobilientransaktionen.....	25
Immobilien-gesellschaft	25
Inventar der Liegenschaften	26
Hypotheken	27
Anhang	28
Bericht der Schätzungsexperten	36
Bericht der Revisionsstelle.....	39

Message aux investisseurs

Chères Mesdames, Chers Messieurs,
Chères et chers Investisseurs,

La demande pour les immeubles résidentiels était déjà solide en 2024 et a fortement gagné en dynamisme en 2025. Le nouveau retournement des taux d'intérêt a renforcé l'attractivité de l'immobilier par rapport aux autres classes d'actifs. Nous estimons que cette tendance se poursuivra et que de nouvelles valorisations de notre portefeuille sont à prévoir.

L'exercice 2025 a été marqué par la croissance pour la Fondation de placement Greenbrix. Nous avons pu accueillir de nouveaux investisseurs et réaliser simultanément deux acquisitions importantes : un immeuble résidentiel dans l'hypercentre de Genève, à la Rue de Coutance 10, ainsi qu'un projet de développement sécurisé au Landeron comprenant 102 logements dans un écoquartier.

Un jalon a été atteint : la fortune totale de la Fondation de placement Greenbrix dépasse pour la première fois CHF 500 millions, tandis que la fortune nette a augmenté de 17.6 % pour atteindre CHF 446 millions.

Les résultats de l'exercice sont solides : le rendement de distribution s'élève à 3.0 %, et le rendement de placement à 3.9 %. Grâce à la croissance, le TER_{NAV} a également été réduit, passant de 0.67 % à 0.61 %.

Nous vous remercions de votre confiance et nous nous réjouissons de continuer à investir avec succès à vos côtés.

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 Investoren

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war 2024 bereits solide und hat 2025 deutlich an Dynamik gewonnen. Die erneute Zinswende hat Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen weiter an Attraktivität gewinnen lassen. Wir gehen davon aus, dass dieser Trend anhält und weitere Aufwertungen in unserem Portfolio zu erwarten sind.

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Greenbrix Anlagestiftung vom Wachstum geprägt. Wir konnten neue Investoren gewinnen und gleichzeitig zwei bedeutende Akquisitionen tätigen: eine Wohnliegenschaft an bester Lage in Genf an der Rue de Coutance 10 sowie ein grosses Entwicklungsprojekt in Le Landeron mit 102 Wohnungen in einem Ökoquartier.

Ein Meilenstein wurde erreicht: Das Gesamtvermögen der Greenbrix Anlagestiftung überschreitet erstmals CHF 500 Millionen, während das Nettovermögen um 17.6 % auf CHF 446 Millionen gestiegen ist.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres sind erfreulich: Die Ausschüttungsrendite beträgt 3.0 %, die erwirtschaftete Anlagerendite 3.9 %. Im Zuge des Wachstums konnte zudem die TER_{NAV} von 0.67 % auf 0.61 % gesenkt werden.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns, auch künftig gemeinsam mit Ihnen erfolgreich zu investieren.

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 et Caisse de pension de l'État de Vaud).

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, Raphaël Bourquin

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 und Caisse de pension de l'État de Vaud.

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 Health Invest 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, Raphaël Bourquin

Lorenzo Bonaudi, Architekt ETH-SIA

Rapport d'activité

Le présent rapport couvre le douzième exercice de Greenbrix Fondation de placement, soit du 1^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025.

Parc immobilier

Au cours de sa douzième année d'exercice, la Fondation de placement a acquis un immeuble à Genève et a sécurisé un projet de développement au Landeron, qui sera prêt à être occupé en 2027. Le parc immobilier comprend un total de 40 immeubles dont l'un se trouve en cours de rénovation à la fin de l'exercice (Rue des Pâquis à Genève). Le nombre total de logements de la Fondation s'élève à 1'069 et la totalité de surfaces commerciales à environ 7'600 m².

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 influencent les décisions d'investissement futures. À cet effet, l'émission de CO₂ ainsi que les consommations thermiques, électriques 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 satisfaisant, continuera à s'améliorer grâce à l'implémentation de mesures ciblées.

Valeurs des immeubles

La valeur au bilan de l'ensemble des immeubles de la Fondation en date du 30 septembre 2025 s'élève à CHF 502'970'000. Celle-ci a augmenté de 8.41% au cours de l'exercice. En excluant l'immeuble acquis à Genève, l'évolution de la valeur est de 1.72%.

Valeur d'inventaire / nombre de parts en circulation

Au 30 septembre 2025, la valeur nette d'inventaire par part, avant distribution, s'élève à CHF 11'361.626. Le rendement de placement de l'exercice est de 3.94%. Le nombre net de parts émises au cours de l'exercice est de 5'673.079 ce qui élève le nombre total de parts en circulation à 39'266.361.

Résultats de l'exercice

Pour l'exercice 2024-2025, la distribution porte sur l'entier du revenu net et s'élève à CHF 338.38 par part, soit un rendement sur distribution de 3.0%. L'objectif de 3% est ainsi atteint.

Le rendement des fonds propres (ROE) est de 3.83%, il est supérieur à celui de l'exercice précédent (3.62%) en raison d'une augmentation plus forte de la valeur des immeubles.

Tätigkeitsbericht

Der vorliegende Bericht deckt das zwölfte Geschäftsjahr der Greenbrix Anlagestiftung vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 ab.

Immobilienportfolio

Im Laufe ihres zwölften Geschäftsjahres erwirbt die Anlagestiftung eine Liegenschaft in Genf und sichert sich ein grosses Entwicklungsprojekt in Le Landeron, welches 2027 bezugsbereit sein wird. Der Immobilienbestand umfasst insgesamt 40 Liegenschaften, von denen sich die Liegenschaft Rue des Pâquis 16 in Genf in einer Gesamtsanierung befand. Die Anlagegruppe umfasst 1'069 Wohneinheiten und rund 7'600 m² an Geschäftsflächen.

Nachhaltigkeit

Seit ihrer Gründung arbeitet die Anlagestiftung mit Signa-Terre, einem unabhängigen Unternehmen, zusammen, um ihre Nachhaltigkeitsstrategie zu validieren. Signa-Terre führt ein jährliches Energieaudit sowie eine monatliche Energieüberwachung des Portfolios durch, die künftige Investitionsentscheidungen beeinflussen. Dabei werden CO₂-Emissionen sowie Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch anhand effektiver Verbrauchsdaten gemessen und Anomalien identifiziert. Ziel ist es, bis 2050 CO₂-neutral zu werden. Die Energiebilanz des Gebäudebestands ist bereits gut und wird sich dank gezielter Massnahmen kontinuierlich verbessern.

Wert der Liegenschaften

Der Bilanzwert per 30. September 2025 aller Liegenschaften der Anlagestiftung beläuft sich auf CHF 502'970'000. Dieser Wert ist im Laufe des Geschäftsjahres um 8.41% gestiegen. Unter Ausschluss der akquirierten Liegenschaft in Genf betrug die Wertentwicklung 1.72%.

Inventarwert / Anzahl Ansprüche in Umlauf

Per 30. September 2025 beläuft sich der Nettoinventarwert je Anspruch, vor Ausschüttung auf CHF 11'361.626. Die Anlagerendite des Geschäftsjahres beträgt 3.94%. Während dem Geschäftsjahr wurden netto 5'673.079 Ansprüche ausgegeben, womit sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Ansprüche auf 39'266.361 erhöht.

Ergebnisse des Geschäftsjahres

Für das Geschäftsjahr 2024-2025 wurde das Ausschüttungsziel von 3% genau erreicht. Die Ausschüttung bezieht sich auf den gesamten Nettoertrag und beläuft sich auf CHF 338.38, was einer Ausschüttungsrendite von 3.0% entspricht.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt mit 3.83% über dem Vorjahreswert von 3.62%, was auf eine stärkere Wertsteigerung der Liegenschaften zurückzuführen ist.

Le TER_{ISA} GAV (0.50%) diminue par rapport à l'exercice précédent (0.53%). Il est en ligne avec la cible définie de moins de 0.60%. Le TER_{ISA} NAV (0.61%) s'améliore aussi par rapport à l'exercice précédent (0.67%). Le taux de marge sur EBIT est de 70.21% (année précédente 71.85%) et dépasse ainsi l'objectif fixé à 70%.

Compte de fortune

Un jalon important a été atteint pendant cet exercice. La fortune totale de la Fondation au 30 septembre 2025 est de CHF 525'396'355 et dépasse pour la première fois la barre de CHF 500 mio. Le montant des dettes hypothécaires est de CHF 66'660'902. La fortune nette de la Fondation s'élève ainsi à CHF 446'129'711 et a augmenté de 17.6% au cours de l'exercice.

Les différents autres engagements s'élèvent à CHF 7'549'742. Il s'agit d'engagements à court terme à hauteur de CHF 6'422'336. Pour les CHF 1'127'406 restants, il s'agit de régularisations du passif et de diverses provisions, pour l'essentiel des réserves de charges.

Compte de résultat de l'exercice

Au 30 septembre 2025, le total des revenus locatifs nets est de CHF 18'638'909. Celui-ci augmente de 0.2% par rapport à l'exercice précédent. La quote-part des pertes sur loyers augmente de 6.1% à 7.4%.

Les charges d'exploitation des immeubles s'élèvent à CHF 1'645'906. Elles passent de 7.9% à 8.8% du revenu locatif net, en raison d'une augmentation des frais de relocation ainsi que des impôts et taxes. Les charges et frais d'entretien s'élève à CHF 2'249'158, soit 12.1% du revenu locatif net. Les deux ratios sont habituels pour un portefeuille résidentiel.

Le revenu net réalisé par la Fondation durant le douzième exercice est de CHF 13'286'773, ce qui représente une augmentation de 10.5% 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 7.4%. En excluant les appartements vides pour rénovation, l'indicateur s'élève à 5.6%. Sur les 1'069 appartements, seuls 23 vacants se trouvent en relocation, 22 sont ou seront en travaux (Pâquis 16 et Cour 126). 2.1% des vacants concernent des surfaces commerciales.

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 de dettes hypothécaires au 30 septembre 2025 est de CHF 66'660'902, soit 13.3% de la valeur des immeubles en portefeuille. L'endettement est légèrement sous le rang cible de 15%-20%. Les hypothèques avec une échéance inférieure à un an représentent 4% du total des hypothèques. Le reste des hypothèques ont des échéances entre 2026 et 2030. Le WACD (Weighted Average Cost of Debt) est de 1.40%.

Die TER_{ISA} GAV von 0.50% ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken (0.53%) und erreicht das festgelegte Ziel von weniger als 0.60% mittlerweile deutlich. Auch die TER_{ISA} NAV von 0.61% verbessert sich im Vergleich zum Vorjahr (0.67%). Die EBIT-Marge liegt bei 70.21% (Vorjahr: 71.85%) und übertrifft damit dem Zielwert von 70%.

Vermögensrechnung

In diesem Geschäftsjahr konnten bedeutende Meilensteine erreicht werden. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe übertraf mit CHF 525'396'355 erstmals per 30. September 2025 die Schwelle von CHF 500 Mio. Die Hypothekarschulden belaufen sich auf CHF 66'660'902. Das Nettovermögen steigt um 17.6% während des Geschäftsjahres und liegt nun bei CHF 446'129'711.

Die weiteren Verbindlichkeiten beziffern sich auf CHF 7'549'742, wovon CHF 6'422'336 kurzfristige Verbindlichkeiten sind. Bei den restlichen CHF 1'127'406 handelt es sich um diverse Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen, grösstenteils Aufwandsreserven.

Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres

Der Nettomiettertrag per 30. September 2025 beläuft sich auf CHF 18'638'909. Dies entspricht einer Steigerung von 0.2% gegenüber dem Vorjahr. Die Mietzinsausfallsquote steigt von 6.1% auf 7.4%.

Der operative Aufwand der Liegenschaften von CHF 1'645'906 ist höher als im letzten Geschäftsjahr aufgrund höherer Steuern und Abgaben. Er steigt von 7.9% auf 8.8% des Nettomiettertrages. Die Unterhaltskosten betragen CHF 2'249'158, was 12.1% des Nettomiettertrags entspricht. Beide Zahlen sind üblich für ein Wohnportfolio.

Für das zwölfte Geschäftsjahr beläuft sich der Nettoertrag der Anlagestiftung auf CHF 13'286'773, was einer Aufwertung von 10.5% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Wie in den vergangenen Jahren beschloss der Stiftungsrat, den gesamten Nettoertrag auszuschütten.

Mietzinsausfallsquote

Die Mietzinsausfallsquote liegt bei 7.4%. Ohne Berücksichtigung der wegen Sanierungen leerstehenden Wohnungen beläuft sich der Indikator auf 5.7%. Von den 1'069 Wohnungen sind nur 23 leerstehend aufgrund laufender Wiedervermietungen und 22 aufgrund Sanierung und Ersatzneubau (Pâquis 16 und Cour 126). 2.1% des Leerstands ist auf leerstehende Gewerbeflächen zurückzuführen.

Hypothekarkredite

Gemäss den Richtlinien der OAK BV darf die Fremdfinanzierungsquote einen Drittel des Wertes der Liegenschaften nicht überschreiten, was das Zinsänderungsrisiko stark eingrenzt. Die Hypothekarschulden belaufen sich per 30. September 2025 auf CHF 66'660'902. Dies entspricht 13.3% des Wertes der Liegenschaften im Portfolio und ist leicht unter der angestrebten Verschuldung von 15%-20%. Hypotheken mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr machen 4% aller Hypotheken aus. Die restlichen Hypotheken werden zwischen 2026 und 2030 fällig. Die WACD (Weighted Average Cost of Debt) beträgt 1.40%.

Contentieux

Au 30 septembre 2025, la Fondation n'a pas de litiges matériels.

Investisseurs

Au 30 septembre 2025, la Fondation compte 70 institutions de prévoyance en son sein. Les trois plus grands investisseurs détiennent 28%, les cinq plus grands 38% et les dix plus grands 57% des parts. Les investisseurs de Suisse romande détiennent 48% des parts, ceux de Suisse alémanique 46% et ceux du Tessin 6%. Il est réjouissant de constater que deux grandes institutions de prévoyance ont rejoint la fondation au cours de l'exercice, investissant chacune CHF 25 millions dans le groupe de placement. Le total des souscriptions pour l'exercice s'élève à CHF 62.6 millions.

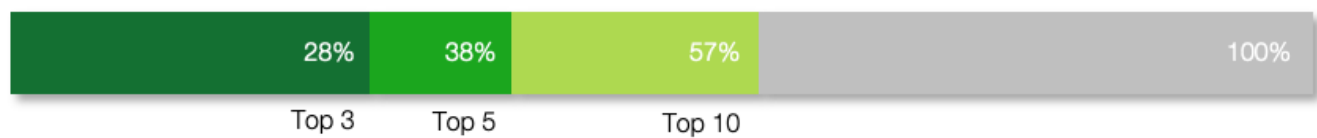
Rechtsstreitigkeiten

Per 30. September 2025 ist die Anlagestiftung in keine materiellen Rechtsstreitigkeiten involviert.

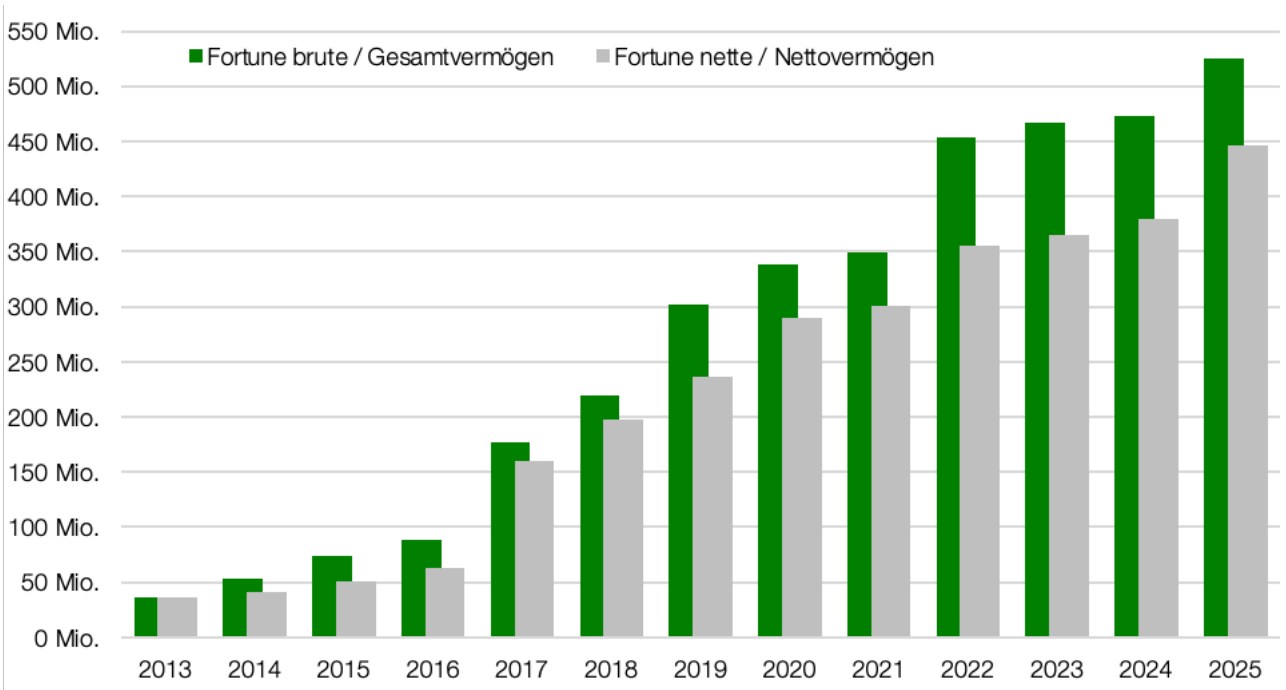
Anleger

Per 30. September 2025 gehören der Anlagestiftung 70 Vorsorgeeinrichtungen an. Die drei grössten Anleger halten 28%, die fünf grössten 38% und die zehn grössten 57% der Ansprüche. Westschweizer Investoren halten 48% der Ansprüche, Investoren mit Sitz in der Deutschschweiz 46% und diejenigen mit Sitz im Tessin 6%. Erfreulicherweise konnten im Geschäftsjahr zwei neue grosse Vorsorgeeinrichtungen gewonnen werden, welche je CHF 25 Mio. in die Anlagegruppe eingebracht haben. Das Total der Zeichnungen betrug im Geschäftsjahr CHF 62.6 Mio.

Ratio d'emprise des investisseurs
Anteilsrate der Anleger



Évolution du groupe de placement Greenbrix Housing (chiffres à la fin de l'exercice, en CHF)
Entwicklung der Anlagegruppe Greenbrix Housing (Zahlen per Ende Geschäftsjahr, in CHF)



Rendement de placement
Anlagerendite

Term	Rate
1Y	3.9%
3Y	3.8%
5Y	4.1%
10Y	4.3%

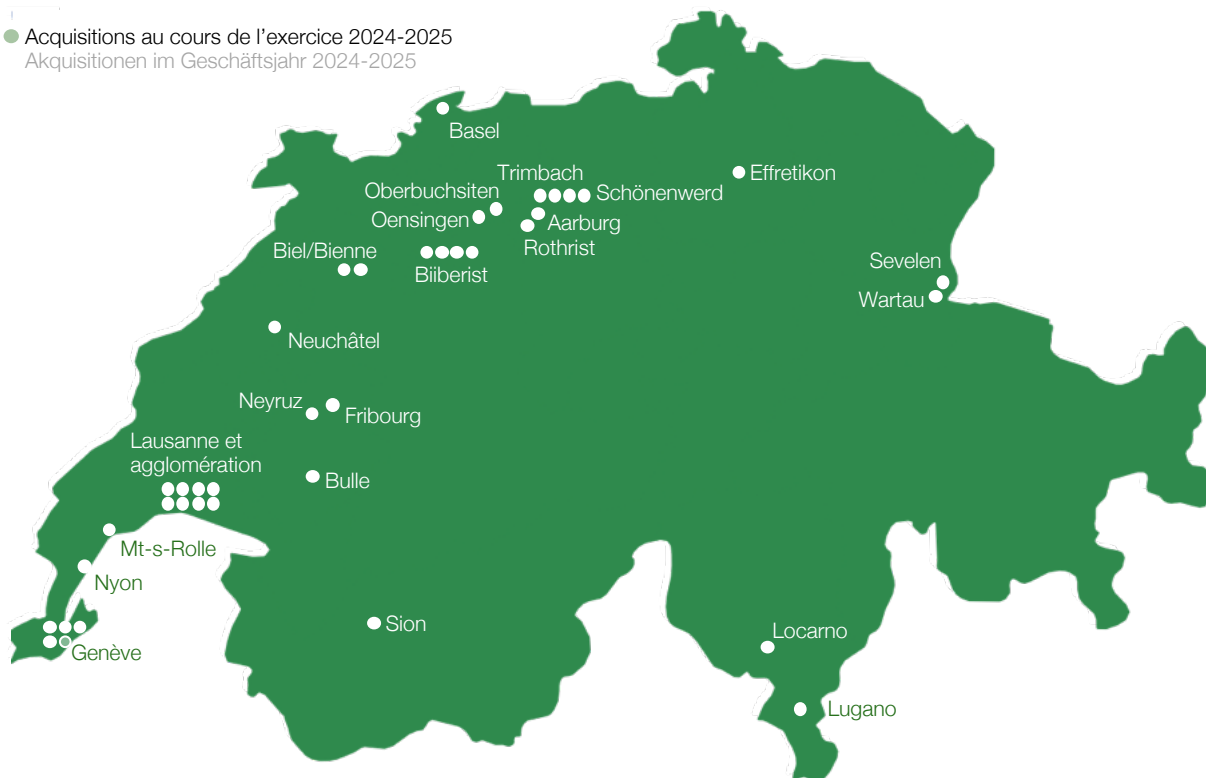
Portefeuille

Diversification géographique

Portfolio

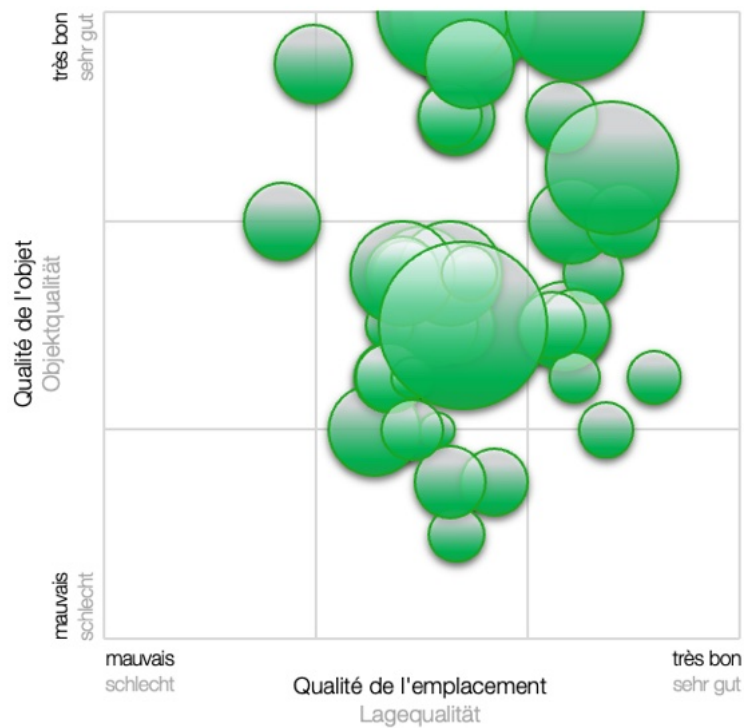
Geographische Diversifikation

- Acquisitions au cours de l'exercice 2024-2025
Akquisitionen im Geschäftsjahr 2024-2025



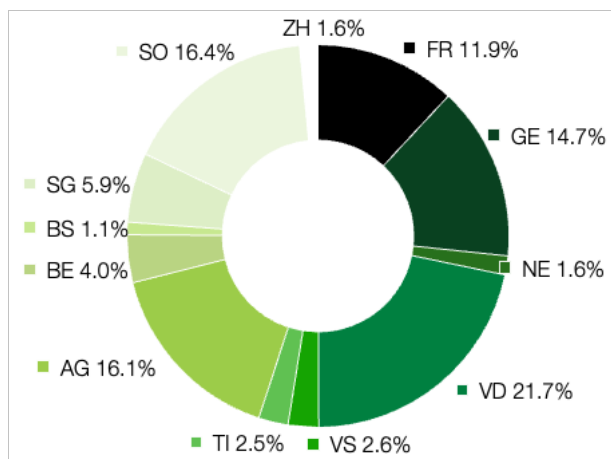
Matrice qualité de l'objet et de l'emplacement¹

Matrix der Objekt- und Lagequalitäten¹

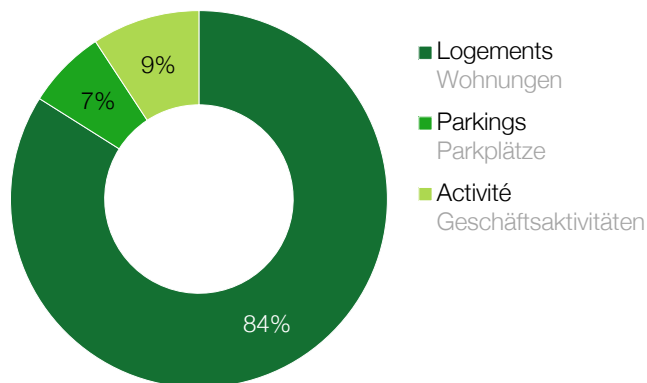


¹ Selon évaluation 2025 du collège d'experts.
Gemäss Bewertung 2025 des Expertengremiums.

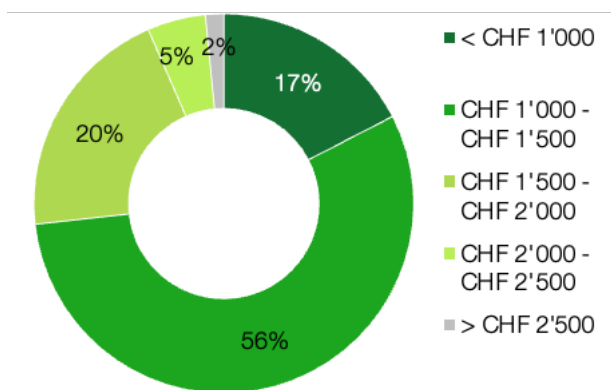
Allocation du portefeuille par canton
Portfolioallokation nach Kanton



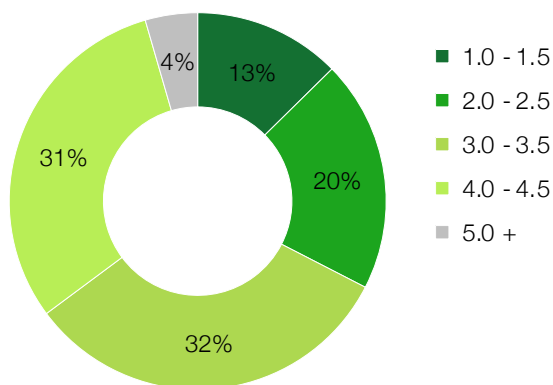
Allocation du portefeuille par catégorie
Portfolioallokation nach Nutzungsart



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



Allocation du portefeuille par taille d'appartement
Portfolioallokation nach Wohnungsgrösse



Rue de Coutance 10, Genève

La fondation de placement Greenbrix a acquis, le 1^{er} juillet 2025, un immeuble d'exception à la Rue de Coutance 10, au centre de Genève. La transaction a eu lieu dans le cadre d'une opération off-market. Cet objet historique du XV^e siècle, entièrement rénové, bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité de la gare Cornavin et du Rhône.

La propriété offre plus de 2'300 m² de surface locative, principalement résidentielle, complétée par des surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Sa qualité, sa localisation et son affectation correspondent idéalement à la stratégie de portefeuille de Greenbrix.

Die Greenbrix Anlagestiftung hat am 1. Juli 2025 eine Liegenschaft an der Rue de Coutance 10 im Zentrum von Genf erworben. Die Transaktion fand im Rahmen eines Off-Market-Geschäfts statt. Das sanierte Gebäude aus dem 15. Jahrhundert liegt in bester Lage, nahe dem Bahnhof Cornavin und dem Rhône-Ufer.

Die Liegenschaft umfasst über 2'300 m² vermietbare Fläche, mehrheitlich für Wohnen, ergänzt durch Retailflächen im Erdgeschoss. Qualität, Lage und Nutzung passen ideal zur Portfoliostrategie von Greenbrix.



Les Pêches derrière l'Église, Le Landeron

En juillet 2025, la fondation de placement Greenbrix a pu sécuriser l'acquisition de cinq immeubles du projet de développement Les Pêches derrière l'Église au Landeron. Le transfert de propriété aura lieu à la livraison des bâtiments en 2027.

Ce nouveau quartier, situé au cœur du Landeron à distance à pied du lac et de la gare, sera chauffé par le réseau d'eau du lac de Bière. Les cinq immeubles, totalisant 102 logements, forment un écoquartier. L'un d'eux est spécialement conçu pour les personnes âgées, entièrement sans obstacles, et sera labellisé par le canton de Neuchâtel.

Im Juli 2025 konnte die Greenbrix Anlagestiftung fünf Gebäude des Entwicklungsprojekts *Les Pêches derrière l'Église* in Le Landeron sichern. Der Eigentumsübergang erfolgt mit der Fertigstellung im Jahr 2027.

Das neue Quartier liegt im Herzen von Le Landeron, in Gehdistanz zum See und zum Bahnhof, und wird über das Seewasserseiz des Bielersees beheizt. Die fünf Gebäude mit insgesamt 102 Wohnungen bilden ein Ökoquartier; ein Haus ist auf Seniorinnen und Senioren ausgerichtet, vollständig hindernisfrei und wird vom Kanton Neuchâtel entsprechend zertifiziert.



Pierre liechti architectes SA

Aperçu du portefeuille

La stratégie de placement se concentre exclusivement sur des biens résidentiels situés en Suisse. À la fin de l'exercice 2024-2025, le portefeuille du groupe de placement Greenbrix Housing se compose de 40 immeubles pour une valeur de marché de 503 millions de francs suisses. De plus, l'acquisition d'un projet de construction au Landeron a été sécurisée. Le transfert de propriété aura lieu lors de l'achèvement des bâtiments en 2027.

Portfolioübersicht

Der Anlagefokus liegt auf Wohnliegenschaften, die sich ausschliesslich in der Schweiz befinden. Per Ende des Geschäftsjahres 2024-2025 besteht das Portfolio der Anlagegruppe Greenbrix Housing aus 40 Liegenschaften mit einem Marktwert von 503 Millionen Schweizer Franken. Zusätzlich wurde ein Bauprojekt in Le Landeron gesichert. Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Fertigstellung der Gebäude im Jahr 2027.

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

Rapport de durabilité

Notre vision est celle d'un avenir où l'immobilier n'est pas seulement un actif financier, mais aussi un moteur d'innovation écologique, de bien-être social et de prospérité économique.

Les Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies constituent le cadre pour un développement durable global. L'immobilier y joue un rôle central, compte tenu de son impact significatif sur l'environnement et la société. Le secteur contribue à la création de villes durables (ODD 11²), grâce à des bâtiments énergétiquement efficaces, l'utilisation de matériaux durables et le renforcement de la cohésion sociale. En tant que grand consommateur d'énergie, il participe aux émissions de gaz à effet de serre (ODD 13³). L'accès à un logement abordable et de qualité (ODD 10⁴) demeure essentiel pour réduire les inégalités.

Environnement

Le réchauffement climatique accroît les phénomènes météorologiques extrêmes et les vagues de chaleur, mettant en danger locataires et bâtiments. Pour réduire ces risques et les pertes énergétiques, nous poursuivons une stratégie à dix ans visant à améliorer l'enveloppe des bâtiments et à remplacer les chauffages fossiles par des sources d'énergie propres, en accord avec les attentes de nos investisseurs.

Le parc immobilier suisse est responsable d'environ un tiers des émissions nationales de gaz à effet de serre. Greenbrix concentre ses efforts sur l'amélioration des immeubles existants. Depuis sa création en 2013, la Fondation de placement applique systématiquement les principes d'investissement durable lors de chaque acquisition et rénovation. Pour mesurer les consommations d'énergie et d'eau ainsi que les émissions de CO₂, Greenbrix collabore depuis le début avec Signa-Terre.

Greenbrix soutient et applique les principes d'autorégulation élaborés par la CAFP (KGAST) et l'AMAS concernant la transparence et la publication des indicateurs de durabilité. Ces standards permettent des comparaisons claires entre différents véhicules de placement. Pour les indicateurs au 31.12.2024, seuls les calculs basés sur la méthodologie CAFP-REIDA sont utilisés. Les différences avec la méthode SIA concernent le calcul de la surface de référence énergétique (SRE), la correction climatique des émissions de CO₂, les facteurs de conversion et le traitement des émissions indirectes, comme le transport de mazout.

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

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

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

⁴ **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

Unsere Vision ist eine Zukunft, in der Immobilien nicht nur finanzielle Vermögenswerte sind, sondern ökologische Innovation, soziales Wohlergehen und wirtschaftlichen Wohlstand fördern.

Die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen bilden den Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung. Immobilien sind dabei zentral, da sie Umwelt und Gesellschaft stark beeinflussen. Der Sektor spielt eine Schlüsselrolle bei der Schaffung nachhaltiger Städte (SDG 11⁵), unter anderem durch energieeffiziente Gebäude, nachhaltige Materialien und sozialen Zusammenhalt. Als grosser Energieverbraucher trägt er wesentlich zu den Treibhausgasemissionen bei. Jede Effizienzsteigerung unterstützt den Klimaschutz (SDG 13⁶). Ebenso entscheidend ist der Zugang zu bezahlbarem, hochwertigem Wohnraum (SDG 10⁷) um Ungleichheiten zu reduzieren.

Umwelt

Die zunehmende Erderwärmung führt zu häufigeren Unwettern und Hitzewellen, was Mieter und Gebäude gefährdet. Um Risiken und Energieverluste zu verringern, verfolgen wir in den nächsten zehn Jahren eine Strategie zur Verbesserung der Gebäudehülle und zum Ersatz fossiler Heizungen durch saubere Energieträger. Diese Massnahmen entsprechen auch den Erwartungen unserer Investoren.

Der Schweizer Immobilienbestand verursacht rund ein Drittel der nationalen Treibhausgasemissionen. Greenbrix konzentriert sich deshalb auf die Verbesserung bestehender Liegenschaften. Seit der Gründung 2013 verpflichtet sich die Stiftung zu nachhaltigem Investieren und setzt dies bei Erwerb und Renovationen konsequent um. Zur Messung von Energie- und Wasserverbrauch sowie CO₂-Emissionen arbeiten wir seit Beginn mit Signa-Terre zusammen.

Greenbrix unterstützt und folgt der von der KGAST und AMAS entwickelten Selbstregulierungsprinzipien zur Transparenz und Veröffentlichung von Nachhaltigkeitsindikatoren. Dadurch können Vergleiche zwischen verschiedenen Anlagevehikeln einfach angestellt werden. Für die Kennzahlen per 31.12.2024 werden wo möglich nur noch die Berechnungen gemäss der KGAST-REIDA-Methodologie ausgewiesen. Die Unterschiede gegenüber der SIA-Methodik betreffen insbesondere die Berechnung der Energiebezugsfläche, die Klimabereinigung der CO₂-Emissionen, die Umrechnungsfaktoren sowie die Behandlung von indirekten Emissionen wie der Transport von Heizöl.

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

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

⁶ **SDG 13 - Klimaschutzmassnahmen**: Dieses Ziel konzentriert sich auf die Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen.

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

Pour la première fois, grâce à l'effort considérable de toutes les parties prenantes, un taux de couverture de 100 % de l'ensemble des immeubles a pu être atteinte. Les indicateurs se rapportent à l'année 2024, raison pour laquelle le nouvel immeuble acquis à Genève n'est pas encore intégré aux chiffres.

Indices environnementaux CAFP/REIDA	
Taux de couverture	100.0%
Nombre total de bâtiments	39
Nombre de bâtiments analysés	39
Surface de référence énergétique (SRE)	104'340 m ²
SRE analysée	104'340 m ²
Mix énergétique	
Mazout	34.2%
Gaz	43.3%
Chauffage à distance	15.8%
Pompe à chaleur	1.5%
Électricité communs des bâtiments	5.3%
Consommation d'énergie*	356 MJ/m ²
Intensité énergétique	112.57 kWh/m ²
Émissions de gaz à effet de serre*	
Mazout	47.9%
Gaz	43.9%
Chauffage à distance	7.6%
Pompe à chaleur	0.1%
Électricité communs des bâtiments	0.5%
Intensité émissions CO ₂	20.23 kgCO ₂ /m ²

* Scope 1 et 2 (hors électricité des locataires)

Évolution des émissions de CO₂ et de consommations d'énergie

En raison du changement de méthodologie de la SIA-KBOB à CAFP-REIDA, seule une comparaison avec l'exercice précédent est possible cette année. Alors que les années précédentes montraient une amélioration continue des indicateurs, certains d'entre eux ont augmenté par rapport à l'an passé. Cette évolution s'explique par l'intégration au portefeuille des immeubles acquis en 2023 à Rothrist et Trimbach, chauffés aux énergies fossiles, ce qui détériore temporairement les indicateurs environnementaux. De plus, le taux de couverture de 100 % entraîne une légère correction des valeurs.

Évolution des indicateurs en comparaison avec l'exercice précédent

Émissions CO ₂ , kg CO ₂ /m ²	
2023	2024
16.66	20.23
Consommation de chaleur, MJ/m ²	
2023	2024
326	356
Intensité énergétique, kWh/m ²	
2023	2024
95.98	112.57
Consommation d'électricité, kWh/m ²	
2023	2024
6.40	5.84
Consommation d'eau, m ³ /m ²	
2023	2024
1.00	1.07

Erstmals konnte dank grossem Effort aller Beteiligten eine Abdeckung von 100% aller Gebäude erreicht werden. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Kalenderjahr 2024, weshalb die neu akquirierte Liegenschaft in Genf noch keinen Eingang in die Zahlen findet.

Umweltrelevante Kennzahlen KGAST/REIDA	
Abdeckungsgrad	100.0%
Gesamtanzahl der Liegenschaften	39
Anzahl berücksichtigten Liegenschaften	39
Gesamte Energiebezugsfläche (EBF)	104'340 m ²
Berücksichtige EBF	104'340 m ²
Energieträgermix (% Gesamtenergieverbrauch)	
Heizöl	34.2%
Gas	43.3%
Fern- und Umweltwärme	15.8%
Wärmepumpe	1.5%
Strom Gemeinschaftsräume	5.3%
Wärmeverbrauch*	356 MJ/m ²
Energieintensität	112.57 kWh/m ²
Treibhausgasemissionen*	
Heizöl	47.9%
Gas	43.9%
Fern- und Umweltwärme	7.6%
Wärmepumpe	0.1%
Strom Gemeinschaftsräume	0.5%
Intensität Treibhausgasemissionen	20.23 kgCO ₂ /m ²

* Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom)

Entwicklung der CO₂-Emissionen und des Energieverbrauchs

Aufgrund der Umstellung der Methodik von SIA-KBOB zu KGAST-REIDA ist in diesem Geschäftsjahr lediglich der Vorjahresvergleich möglich. Während in den Vorjahren eine stetige Verbesserung aller Kennzahlen möglich war, haben sich einige Kennzahlen im Vorjahresvergleich erhöht. Grund dafür ist, dass die 2023 gekauften Liegenschaften in Rothrist und Trimbach zum Portfolio hinzugekommen sind. Diese sind fossil beheizt und verschlechtern temporär die Umweltkennzahlen. Ausserdem führt auch der Abdeckungsgrad von 100% zu einer leichten Korrektur der Werte.

Entwicklung der Kennzahlen im Vergleich mit dem Vorjahr

CO ₂ -Emissionen, kg CO ₂ /m ²	
2023	2024
16.66	20.23
Wärmeverbrauch, MJ/m ²	
2023	2024
326	356
Energieintensität, kWh/m ²	
2023	2024
95.98	112.57
Stromverbrauch, kWh/m ²	
2023	2024
6.40	5.84
Wasserverbrauch, m ³ /m ²	
2023	2024
1.00	1.07

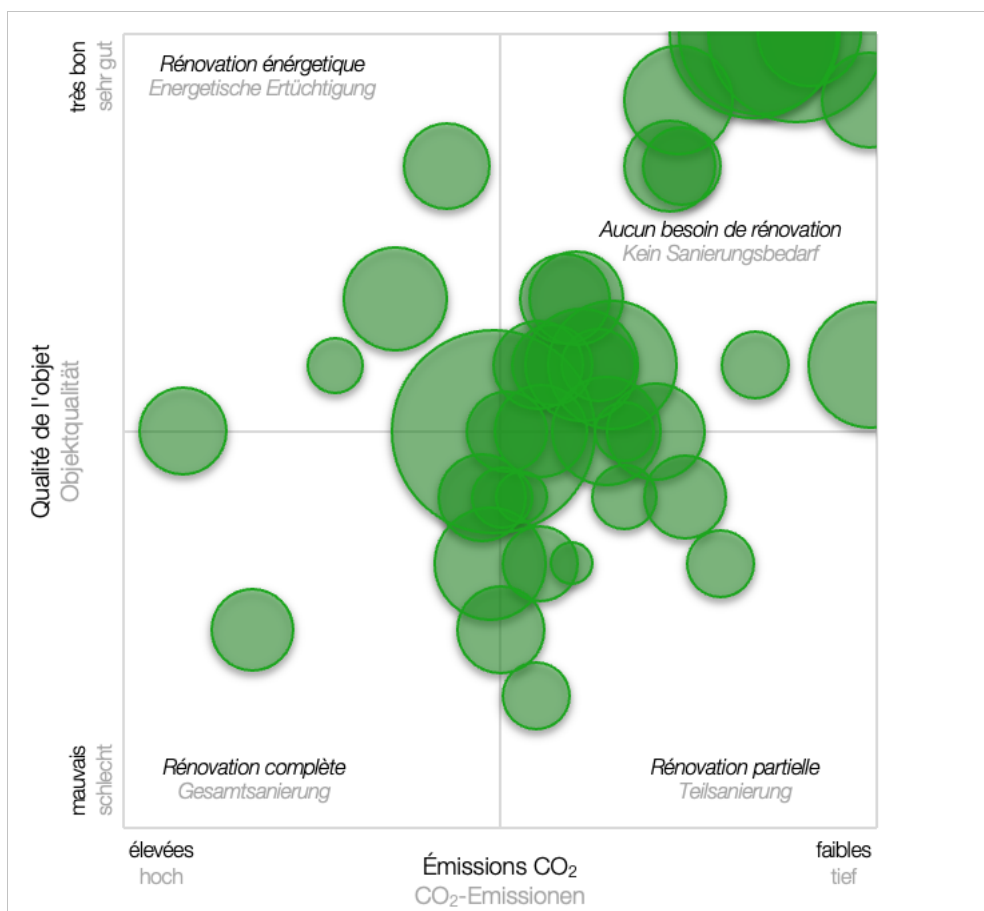
Greenbrix agit selon le principe d'investir lorsque cela a du sens. Dans plusieurs communes, des réseaux de chauffage à distance sont en cours de développement. Leur rythme influe sur la trajectoire de réduction des émissions du portefeuille. Pas moins de 15 immeubles actuellement chauffés aux énergies fossiles devraient être raccordés à ces réseaux dans les prochaines années.

L'évolution de la stratégie de rénovation découle de la consolidation des informations relatives à l'état des bâtiments et à leur performance énergétique. Le graphique ci-dessous en donne un aperçu.

Greenbrix agit selon le principe d'investir lorsque cela a du sens. In diversen Gemeinden sind Fernwärmenetze im Aufbau. Das Tempo hat einen Einfluss auf den Absenkpfad des Portfolios. Bei nicht weniger als 15 momentan mit fossiler Energie beheizten Liegenschaften ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz in den nächsten Jahren vorgesehen.

Die Entwicklung der Sanierungsstrategie ergibt sich aus der Zusammenführung der Informationen zum Zustand des Gebäudes und der energetischen Performance. Untenstehende Grafik gibt darüber Auskunft.

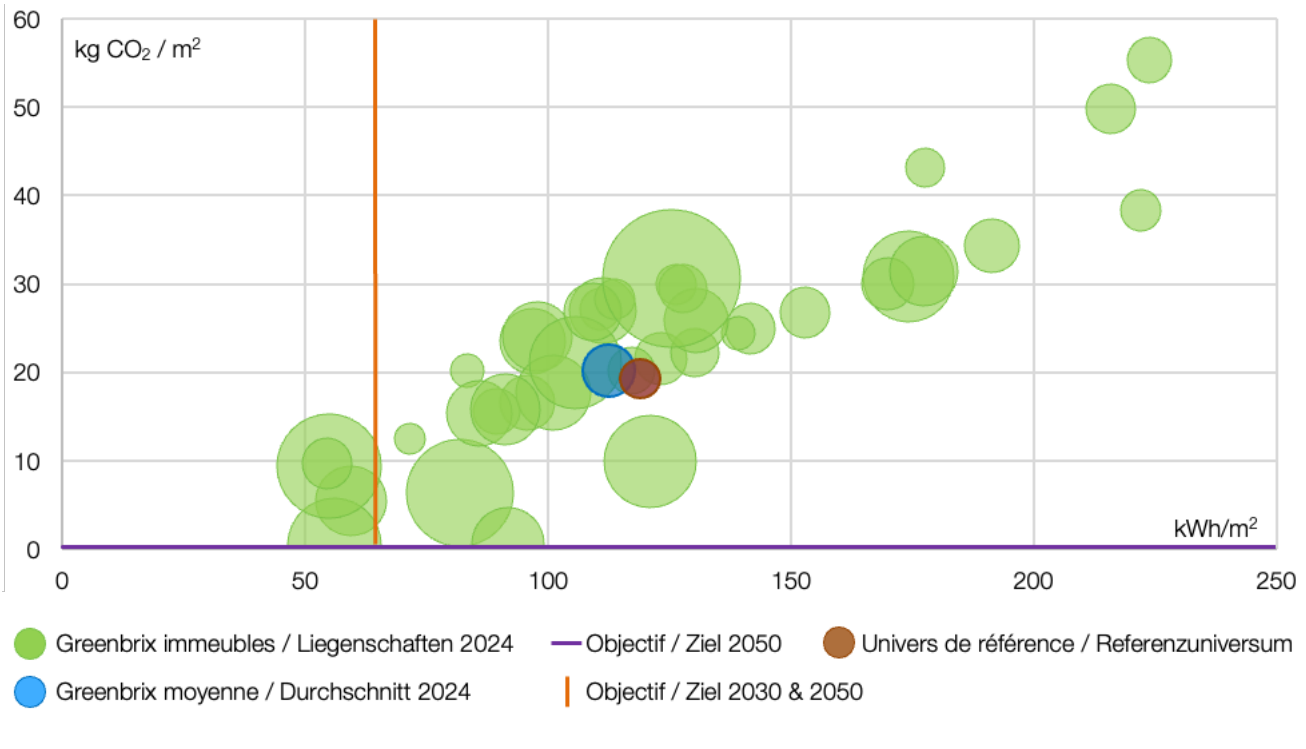
Immeubles selon les émissions de CO₂ et la qualité des objets (taille des bulles = valeur de marché)
Liegenschaften nach CO₂-Emissionen und Objektqualität (Blasengrösse = Marktwert)



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.

Greenbrix hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 CO₂-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.

Intensité énergétique et émissions de CO₂ par m² de SRE p.a. (taille des bulles = surface de référence énergétique)
Energieintensität und CO₂-Emissionen pro m² EBF p.a. (Blasengrösse = Energiebezugsfläche)



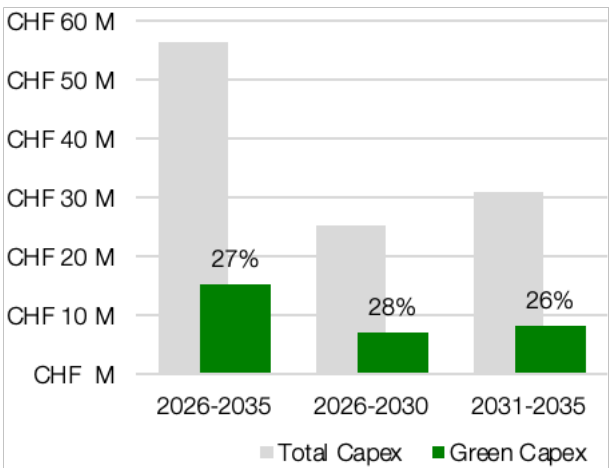
Le graphique ci-dessus représente chaque immeuble du portefeuille Greenbrix en fonction de son intensité énergétique et de ses émissions de CO₂. Les objectifs fixés par la Confédération y figurent également. Cette représentation permet d'évaluer les besoins du parc immobilier et de planifier ainsi que de prioriser les investissements afin d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 au plus tard.

La performance écologique du portefeuille Greenbrix se situe à un niveau comparable à celui du portefeuille de référence de Signa-Terre et Wüest Partner. Cet univers de référence comprend plus de 10'000 bâtiments et présente des moyennes pondérées de 19.3 kg CO₂/m² par an et une intensité énergétique de 119 kWh/m² par an (état : 2023).

Die obige Grafik bildet jede Liegenschaft des Greenbrix-Portfolios ab bezüglich Energieintensität und CO₂-Emissionen. Ebenfalls abgebildet sind die Ziele des Bundes. Die Darstellung ermöglicht, den Bedarf unseres Bestands zu ermitteln und Investitionen zu planen und zu priorisieren, um spätestens 2050 CO₂-neutral zu werden.

Die ökologische Performance des Greenbrix-Portfolios befindet sich etwa auf gleicher Höhe wie das Benchmarkportfolio von Signa-Terre und Wüest Partner. Dieses Referenzuniversum enthält über 10'000 Gebäude und hat gewichtete Durchschnitte von 19.3 kg CO₂/m² p.a. und eine Energieintensität von 119 kWh/m² p.a. (Stand: 2023).

Part des investissements ayant un effet sur l'environnement
Anteil Investitionen mit positivem Umwelteffekt



D'importants investissements sont nécessaires et prévus pour les dix prochaines années afin de maintenir la pérennité du portefeuille de Greenbrix. Nous estimons que plus d'un quart de ces investissements aura un impact direct positif sur les émissions de CO₂.

Umfangreiche Investitionen sind notwendig und geplant für die nächsten 10 Jahre, um das Portfolio von Greenbrix zukunftsfähig zu behalten. Wir schätzen, dass über ein Viertel der Investitionen einen direkt positiven Einfluss auf den CO₂-Ausstoss hat.

Social

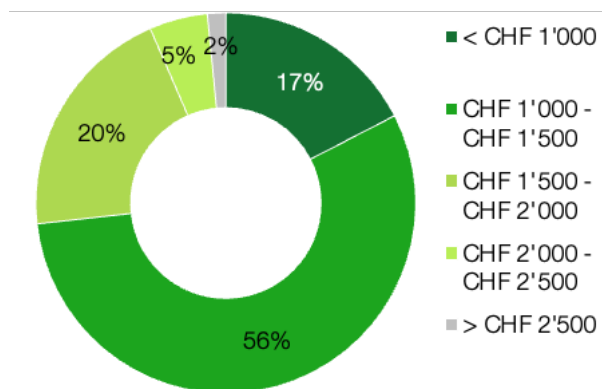
Se loger est l'un des besoins humains les plus fondamentaux. Par conséquent, tout propriétaire d'immeuble de rendement encourt une responsabilité sociale, en plus de sa responsabilité financière envers ses investisseurs. Greenbrix vise à offrir des loyers équitables.

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 diversifié

Greenbrix s'efforce de proposer des loyers justes (ODD 10) et investit dans des bâtiments résidentiels répondant à un large éventail de besoins locatifs. 73 % des logements sont proposés à un loyer mensuel inférieur à CHF 1'500, et 93 % à un loyer inférieur à CHF 2'000 CHF. Le loyer net mensuel moyen du portefeuille s'élève à CHF 1'405 et le loyer médian à CHF 1'280. L'offre de logements est très variée : 33 % sont de petits appartements jusqu'à 2,5 pièces, 32 % sont de taille moyenne et 35 % comptent quatre pièces ou plus.

Allocation du portefeuille* par loyer mensuel net en CHF



* Sans immeubles exploités par un locataire unique.

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/REIDA.

Gesellschaft

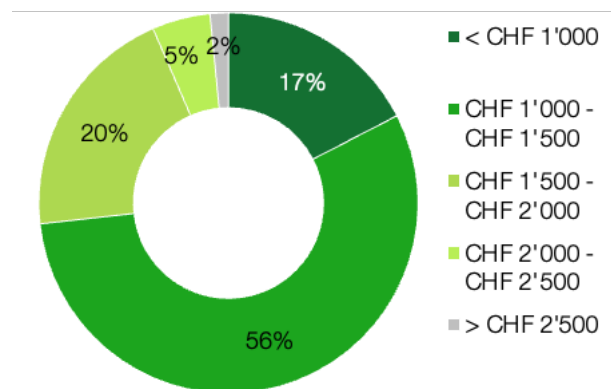
Wohnen ist eines der grundlegendsten Bedürfnisse der Menschen. Somit obliegt jeder Rendite-Immobilienbesitzer neben der finanziellen Verantwortung gegenüber ihren Anlegern auch einer gesellschaftlichen Verantwortung. Greenbrix verfolgt das Ziel, gerechte Mieten anzubieten.

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 diverser Wohnraum

Greenbrix strebt faire Mieten an (SDG 10) und investiert in Wohngebäude, die ein breites Spektrum an Mieterbedürfnissen erfüllen. 73% 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 1'405 und die Medianmiete CHF 1'280. Das Wohnangebot ist breit gefächert: 33% der Wohnungen sind Kleinwohnungen mit bis zu 2.5 Zimmer, 32% der Wohnungen sind mittelgross und 35% der Wohnungen besitzen vier oder mehr Zimmer.

Portfolioallokation* nach monatlichem Nettomietzins in CHF



* Ohne Liegenschaften, die von einem einzelnen Mieter betrieben werden.

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 CO₂-Neutralität bis spätestens 2050.
- Jährliche Veröffentlichung von Umweltindikatoren gemäss den Empfehlungen der KGAST/REIDA.

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 regelmässig 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 2025

Jahresabschluss
Geprüft per 30. September 2025



01.10.2024 - 30.09.2025

Immeubles d'habitation en Suisse

Wohngebäude in der Schweiz

Chiffres-clefs

Kennzahlen

ISIN CH0224042157

30.09.2025
CHF

30.09.2024
CHF

Données clefs	Eckdaten		
Émission de parts	Ausgabe von Ansprüchen	6 085.588	1 252.621
Rachat de parts	Rücknahme von Ansprüchen	(412.509)	(150.000)
Nombre de parts en circulation	Anzahl Ansprüche im Umlauf	39 266.361	33 593.282
Valeur d'inventaire par part (CHF/part)	Inventarwert je Anspruch (CHF)	11 361.626	11 288.968
Fortune totale (CHF)	Gesamtvermögen (CHF)	525 396 355	472 753 886
Fortune nette (CHF)	Nettovermögen (CHF)	446 129 711	379 233 488

Chiffres-clefs (calculées selon les directives CAFAP)	Kennzahlen (gemäss den KGAST Richtlinien)		
Quote-part des pertes sur loyers	Mietzinsausfallsquote	7.36%	6.08%
Coefficient d'endettement	Fremdfinanzierungsquote	13.25%	17.77%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.21%	71.85%
Quote-part des charges d'exploitation sur la fortune brute (TER _{ISA} GAV)	Betriebsaufwandsquote auf das Gesamtvermögen (TER _{ISA} GAV)	0.50%	0.53%
Quote-part des charges d'exploitation sur la fortune nette (TER _{ISA} NAV)	Betriebsaufwandsquote auf das Nettovermögen (TER _{ISA} NAV)	0.61%	0.67%
Rendement sur fonds propres (ROE)	Eigenkapitalrendite (ROE)	3.83%	3.62%
Rendement du capital investi (ROIC)	Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.41%	3.19%
Rendement sur distribution	Ausschüttungsrendite	2.98%	3.17%
Coefficient sur distribution (Payout ratio)	Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100%	100%
Rendement de placement	Anlagerendite	3.94%	3.73%

Compte de fortune

Vermögensrechnung

		30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Actifs	Vermögen		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	5 257 186	2 366 764
Actifs à court terme	Kurzfristige Aktiven	6 874 024	6 342 140
Compte de régularisation de l'actif	Aktive Rechnungsabgrenzung	193 186	90 892
Acomptes immobiliers à long terme	Anzahlungen Liegenschaften lang- fristig	10 101 959	0
Immeubles	Liegenschaften	502 970 000	463 954 000
Fortune totale	Gesamtvermögen	525 396 355	472 753 886
Engagements	Verbindlichkeiten		
Engagements à court terme	Kurzfristige Verbindlichkeiten	(6 422 336)	(5 802 697)
Compte de régularisation du passif	Passive Rechnungsabgrenzung	(1 050 273)	(674 333)
Provisions	Rückstellungen	(77 133)	(90 823)
Dettes hypothécaires	Hypothekarschulden	(66 660 902)	(82 460 545)
Fortune nette avant impôts latents	Nettovermögen vor latenten Steu- ern	451 185 711	383 725 488
Impôts latents estimés	Geschätzte latente Steuern	(5 056 000)	(4 492 000)
Fortune nette	Nettovermögen	446 129 711	379 233 488
Variation de la fortune nette	Veränderung des Nettovermögens		
Fortune nette au début de l'exercice	Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	379 233 488	364 566 851
Distribution aux porteurs de parts	Ausschüttung an Anspruchsinhaber	(12 069 006)	(10 975 995)
Émission de parts	Ausgabe von Ansprüchen	66 569 537	13 632 072
Rachat de parts	Rücknahme von Ansprüchen	(4 509 180)	(1 632 427)
Résultat total	Gesamterfolg	16 904 873	13 642 987
Fortune nette à la fin de l'exercice	Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	446 129 711	379 233 488
Évolution des parts en circulation	Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Situation au début de l'exercice	Stand zu Beginn des Geschäftsjah- res	33 593.282	32 490.661
Parts émises	Ausgegebene Ansprüche	6 085.588	1 252.621
Parts rachetées	Rückgenommene Ansprüche	(412.509)	(150.000)
Nombre de parts en circulation	Ansprüche im Umlauf	39 266.361	33 593.282
Nombre de parts présentées au rachat à la fin de l'exercice	Zur Rücknahme angebotene An- sprüche am Ende des Geschäfts- jahres	0	0
		CHF	CHF
Valeur nette d'inventaire par part	Nettoinventarwert je Anspruch	11 361.626	11 288.968

Compte de résultat

Erfolgsrechnung

		01.10.2024 30.09.2025 CHF	01.10.2023 30.09.2024 CHF
Revenu locatif net	Nettomiettertrag	18 638 909	18 606 062
Revenu locatif théorique	Theoretischer Mietertrag	19 951 074	19 620 370
Manque à gagner sur surfaces vacantes et en rénovation	Minderertrag wegen Leerstand und Renovation	(1 348 533)	(1 192 935)
Pertes sur loyers	Inkassoverluste auf Mietzinse	(120 394)	0
Revenus divers	Diverse Erträge	156 762	178 627
Entretien immobilier	Unterhalt Immobilien	(2 249 158)	(2 042 225)
Entretien et réparations	Unterhalt und Instandhaltung	(1 819 150)	(1 743 511)
Charges courantes	Laufende Ausgaben	(430 008)	(298 714)
Charges d'exploitation	Operativer Aufwand	(1 645 906)	(1 470 211)
Honoraires de régie	Immobilienverwaltungsgebühren	(633 760)	(658 150)
Frais administratifs	Verwaltungskosten	(53 981)	(68 782)
Assurances	Versicherungen	(271 532)	(266 544)
Frais de relocation	Wiedervermietungskosten	(138 282)	(77 673)
Impôts et taxes	Steuern und Abgaben	(464 531)	(350 208)
Autres charges d'exploitation	Übriger operativer Aufwand	(83 821)	(48 854)
Résultat opérationnel	Operatives Ergebnis	14 743 845	15 093 626
Autres revenus	Sonstige Erträge	77 345	17 801
Recettes diverses	Übrige Erträge	77 345	17 801
Charges de financement	Finanzierungsaufwand	(1 140 251)	(1 537 340)
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	(1 128 727)	(1 526 415)
Intérêts et frais bancaires	Bankenzinsen und -kosten	(11 524)	(10 925)
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	(1 734 993)	(1 743 896)
Rémunération direction déléguée	Vergütung delegierte Geschäftsführung	(1 393 233)	(1 390 517)
Honoraires Conseil de fondation	Stiftungsratshonorare	(119 867)	(119 832)
Honoraires révision, conseils juridiques, etc.	Honorare für Revisionen, juristische Beratung, usw.	(104 645)	(120 574)
Honoraires architectes, expertises	Honorare für Architekten, Schätzungen	(102 160)	(89 116)
Autres frais d'administration	Übriger Verwaltungsaufwand	(15 088)	(23 857)

		01.10.2024 30.09.2025 CHF	01.10.2023 30.09.2024 CHF
Participation aux revenus courus	Beteiligung am aufgelaufenen Ertrag	1 340 828	191 739
Participation des souscripteurs aux revenus courus	Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1 410 421	240 300
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	(69 594)	(48 561)
Revenu net	Nettoertrag	13 286 773	12 021 932
Gains et pertes de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
Résultat réalisé	Realisierter Erfolg	13 286 773	12 021 932
Gains de capital non réalisés	Nicht realisierte Kapitalgewinne	4 182 100	2 148 055
Variation des impôts latents	Veränderung der latenten Steuern	(564 000)	(527 000)
Résultat total de l'exercice	Gesamterfolg des Geschäftsjahres	16 904 873	13 642 987

Utilisation du résultat

Verwendung des Erfolgs

		30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Revenus disponibles pour distribution	Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag	13 287 053	12 021 972
Résultat net de l'exercice	Nettoertrag des Geschäftsjahres	13 286 773	12 021 932
Report de l'exercice précédent	Vortrag des Vorjahres	280	40
Distribution aux porteurs	Ausschüttung an Anspruchsinhaber	(13 286 951)	(12 021 692)
Report à nouveau	Vortrag auf neues Geschäftsjahr	102	280
Distribution par part	Ausschüttung pro Anspruch		
Coupon net ⁸	Netto-Coupon ⁸	338.38	357.86

⁸ Non soumis aux impôts directs et franc d'impôt anticipé.

⁸ Nicht den direkten Steuern unterstellt und verrechnungssteuerbefreit.

Capital de dotation

Widmungsvermögen

Compte de fortune	Vermögensrechnung	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Actif	Aktiven	130 636	125 745
Créances à court terme	Kurzfristige Forderungen	0	2 650
Immobilisations financières	Finanzanlagen	130 636	123 095
Passif	Passiven	130 636	125 745
Capital de dotation de la Fondation	Widmungsvermögen der Stiftung	100 000	100 000
Revenus accumulés reportés	Kumulierte vorgetragene Erträge	25 744	21 342
Résultat de l'exercice	Geschäftserfolg	4 892	4 403

Compte de résultat	Erfolgsrechnung	01.10.2024 30.09.2025 CHF	01.10.2023 30.09.2024 CHF
Charges	Aufwände	(6)	0
Frais financiers	Finanzaufwände	(6)	0
Commission d'émission	Ausgabekommission	0	0
Revenus	Erträge	4 898	4 403
Revenus des immobilisations financières	Erträge aus Finanzanlagen	3 902	3 573
Financement frais financiers	Finanzierung Finanzaufwände	0	0
Ajustement des immobilisations financières	Veränderung der Finanzanlagen	996	829
Résultat de l'exercice	Geschäftsergebnis	4 892	4 403

Transactions immobilières

Immobilientransaktionen

Acquisitions Akquisitionen			
GE	Genève	Rue de Coutance 10	01.07.2025
Ventes Verkäufe			
Aucun immeuble n'a été vendu lors de l'exercice 2024-2025.		Im Geschäftsjahr 2024-2025 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.

Inventaire des immeubles

Inventar der Liegenschaften

30.09.2025

Canton Kanton	Commune Gemeinde	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	31 103 000	1 410 736	1 407 607
AG	Rothrist	Bahnhofstrasse 10-16, Bernstrasse 166-170	01.09.22	46 693 439	49 669 000	2 150 175	2 169 917
BE	Biel/Bienne	Bözingenstrasse 141	01.07.22	5 807 669	5 417 000	226 196	226 857
BE	Biel/Bienne	Pianostrasse 48-67	01.03.17	12 665 128	14 880 000	779 471	778 311
BS	Basel	Spalenberg 26	30.09.19	4 668 505	5 309 000	198 781	197 616
FR	Bulle	Vieux-Pont 59-69	01.11.18	35 041 118	37 349 000	1 534 050	1 534 622
FR	Fribourg	Pérolles 91	30.09.17	8 064 966	8 796 000	364 072	364 072
FR	Neyruz	Marchet 7-9	01.10.22	14 677 561	13 939 000	556 543	561 264
GE	Genève	Rue Coutance 10	01.07.25	32 179 079	31 016 000	240 357	961 428
GE	Genève	Dassier 9	01.01.16	13 184 886	15 456 000	619 984	626 322
GE	Genève	Pâquis 16	01.01.15	12 026 236	13 961 000	441 480	441 480
GE	Vernier	Châtelaine 80	01.07.16	5 183 042	6 360 000	240 681	236 308
GE	Vernier	Henri-Golay 16	01.12.16	6 162 747	7 239 000	267 984	267 984
NE	Neuchâtel	Rocher 24	15.10.13	6 339 012	8 018 000	386 203	384 365
SG	Sevelen	Guschastr. 35-39	01.12.18	18 162 991	18 942 000	888 206	892 523
SG	Wartau	Fährhüttenstr. 2-4	01.12.18	9 408 768	10 644 000	473 283	471 209
SO	Biberist	Grüttstrasse 3-6	01.12.18	10 633 601	11 156 000	581 472	582 462
SO	Biberist	Grüttstrasse 18	01.12.18	1 512 219	2 077 000	105 810	105 828
SO	Biberist	Stegmattstr. 5-5a	01.12.18	3 831 630	4 155 000	214 641	214 575
SO	Biberist	Stegmattstr. 7-9	01.12.18	7 541 865	8 165 000	400 686	402 708
SO	Oberbuchsiten	Bachmatt 1-3-5	01.05.19	6 869 220	7 778 000	373 280	373 836
SO	Oensingen	Lehnrüttiweg 1-3	01.07.18	8 610 911	10 513 000	448 206	450 249
SO	Schönenwerd	Stauwehrstr. 11-15	01.07.21	8 940 797	9 518 000	420 677	421 502
SO	Schönenwerd	Stauwehrstr. 41-49	01.07.21	17 939 957	19 504 000	816 722	818 468
SO	Trimbach	Mätteliweg 8-10	01.09.22	3 201 643	3 040 000	149 268	149 268
SO	Trimbach	Winznauerstrasse 53-55	01.09.22	6 328 794	6 597 000	296 081	298 161
TI	Locarno	Dr. Varesi 17	01.07.17	3 403 207	3 606 000	169 139	170 539
TI	Lugano	Cinque Vie 1-2	01.11.18	8 056 001	8 958 000	401 081	406 638
VD	Ecublens	Champ-Colomb 8	01.07.18	7 434 944	9 048 000	317 481	317 231
VD	Lausanne	Cour 126	01.07.14	3 796 098	5 337 000	175 164	175 771
VD	Lausanne	Montoie 4	01.11.16	9 426 225	10 111 000	327 909	328 033
VD	Mt-s.-Rolle	Laurence 1	30.06.14	9 463 966	10 127 000	395 712	400 323
VD	Nyon	Marché 4	01.02.15	4 133 417	4 925 000	191 857	190 057
VD	Pully	Damataire 3-5	01.02.18	10 661 276	12 783 000	393 431	393 356
VD	Renens	Rue du Chêne 10-18	01.12.21	31 966 479	33 736 000	1 281 924	1 292 193
VD	Renens	Corjon 11	01.10.17	9 338 673	9 631 000	402 720	401 814
VD	Renens	Publiaz 23-25	01.10.17	4 165 195	4 410 000	192 182	192 549
VD	Renens	Sauglaz 13	01.03.17	8 066 047	8 945 000	357 121	358 179
VS	Sion	Petit-Chasseur 90	15.07.15	15 246 867	12 951 000	527 081	527 323
ZH	Illnau-Effretikon	Im Gassacher 4-7	30.09.19	6 777 293	7 801 000	233 228	231 911
				467 968 939	502 970 000	19 951 074	20 724 859

Hypothèques

Hypothesen

30.09.2025

Montant Betrag CHF	Échéance Fälligkeit	Type Art	Taux d'intérêt Zinssatz %	Somme Summe CHF
Engagements de moins de un an		Verbindlichkeiten unter einem Jahr		2 626 000
2 626 000	31.03.2026	Fixe 9 ans / Fest 9 Jahre	2.90	
Engagements de un à cinq ans		Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren		64 034 902
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	
3 642 902	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	
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	
Engagements de plus de cinq ans		Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren		0
Total des engagements		Total der Verbindlichkeiten		66 660 902

WACD⁹ : 1.40%

WART¹⁰ : 2.58 an / Jahr

En années in Jahren	0 – 1	1 – 5	5 – 10
Pourcentage Anteil	4%	96%	0%

⁹ WACD: Weighted Average Cost of Debt.

¹⁰ 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 admis 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.

Stiftungswerk 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 aussi souvent que nécessaire, mais au minimum deux fois par an par voie de conférence téléphonique ou par séance pré-sentielle.

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 im Bedarfsfall, aber zumindest zwei 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;
- 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 Immobilienanlagen 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) il veille à l'établissement d'un rapport indiquant chaque apport en nature des investisseurs, conformément aux dispositions légales applicables.
- x) le Conseil de fondation est autorisé à transférer le siège de la Fondation dans une autre commune de Suisse, sous réserve de l'approbation de l'Autorité de surveillance.

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.

- w) er sorgt gemäss den geltenden Rechtsvorschriften für die Erstellung eines Berichts, der Auskunft über jede Sacheinlage der Anleger gibt.
- x) der Stiftungsrat ist befugt, den Sitz der Stiftung in eine andere Gemeinde der Schweiz zu verlegen, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

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 AG
- Lambertini & Partners
- Naef Immobilier Genève SA
- Privera AG
- Vimova AG

Huwiler Services SA est mandaté avec 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 par année.

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

Pour faciliter la tenue de l'assemblée des investisseurs, les statuts ont été modifiés en conséquence : une assemblée des investisseurs peut désormais se tenir sous forme électronique et sans lieu de réunion physique, et la convocation peut être envoyée par courriel. Par ailleurs, au cours de l'exercice, deux modifications ont été apportées : premièrement, le règlement de rémunération a introduit une commission de souscription dégressive ; deuxièmement, les directives d'investissement ont été adaptées afin de permettre l'acquisition de projets de construction qui n'ont pas encore obtenu une autorisation de construire, mais qui n'ont plus besoin de l'élaboration d'un plan de quartier ou d'un instrument similaire.

Immobilienverwaltungen

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

- Bulliard Immobilier AG
- Lambertini & Partners
- Naef Immobilier Genève SA
- Privera AG
- Vimova AG

Huwiler Services AG ist 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 pro Jahr.

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 Durchführung der Versammlung der Investoren zu vereinfachen, wurden die Statuten dementsprechend verändert: Eine Anlegerversammlung kann in elektronischer Form und ohne physischen Versammlungsort abgehalten werden und die Einberufung kann per E-Mail erfolgen. Im Weiteren wurden während dem Geschäftsjahr erstens im Vergütungsreglement eine degressive Ausgabekommission eingeführt und zweitens wurden die Anlagerichtlinien angepasst, um den Erwerb von Bauprojekten zu ermöglichen, die noch keine Baubewilligung erhalten haben, für die jedoch kein Quartierplan oder ein ähnliches Instrument mehr erforderlich ist.

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 intégrée.

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 2025 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.

Autres engagements contractuels

Le 11 juillet 2025, un contrat d'achat conditionnel a été signé pour un projet de développement au Landeron (NE). La Fondation de placement Greenbrix deviendra propriétaire au moment de l'achèvement des bâtiments. L'acompte versé apparaît dans le compte de fortune sous acomptes immobiliers à long terme. Le solde restant à payer s'élève à CHF 40 millions.

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 BWV 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 2025 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.

Weitere vertragliche Verpflichtungen

Am 11. Juli 2025 wurde ein bedingter Kaufvertrag unterzeichnet für ein Entwicklungsprojekt in Le Landeron NE. Die Greenbrix Anlagestiftung wird Eigentümerin zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebäude. Die Anzahlung erscheint in der Vermögensrechnung unter Anzahlungen Liegenschaften langfristig. Der zu bezahlende Restbetrag beläuft sich auf CHF 40 Mio.

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^{ème} 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 nominaux employés au 30 septembre 2025 se situent entre 2.69% et 3.96% avec une moyenne pondérée de 3.41%.

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.

Cédules hypothécaires

Les immeubles suivants sont donnés en gage dans le cadre des prêts hypothécaires : Av. du Petit-Chasseur 90, Sion ; av. de Cour 126, Lausanne ; ch. Laurence 1, Mont-sur-Rolle ; place du Marché 4, Nyon ; rue des Pâquis 16, Genève ; av. de Montoie 4, Lausanne ; av. Henri-Golay 16, Châtelaine ; av. de la Saugiaz 13, Renens ; Pianostr. 48-67, Biel/Bienne ; ch. de la Dama-taire 3-5, Pully ; rue du Vieux-Pont 59-69, Bulle ; bd. de Pérolles 91, Fribourg ; ch. de Corjon 11, Renens ; ch. de Publiaz 23/25, Renens ; Lehnrüttiweg 1-3, Oensingen ; ch. de Champ-Colomb 8, Ecublens ; Spalenberg 26, Basel ; im Gassacher 4/7, Effretikon ; Oltnenstr. 105-113, Aarburg ; rue du Chêne 10-18, Renens ; Bahnhofstr. 10-16/Bernstr. 166-170, Rothrist.

Pour de plus amples informations n'hésitez pas à nous contacter au 041 244 00 77 ou par courriel à 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 nominalen Diskontsätze, die per 30. September 2025 angewendet wurden, lagen zwischen 2.69% und 3.96% mit einem gewichteten Durchschnitt von 3.41%.

Grundsätze der Buchführung

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

Die Kennzahlen werden entsprechend der KGAST Richtlinien berechnet.

Schuldbriefe

Die folgenden Liegenschaften sind im Rahmen der Hypothekarkredite verpfändet: Av. du Petit-Chasseur 90, Sion ; av. de Cour 126, Lausanne ; ch. Laurence 1, Mont-sur-Rolle ; place du Marché 4, Nyon ; rue des Pâquis 16, Genève ; av. de Montoie 4, Lausanne ; av. Henri-Golay 16, Châtelaine ; av. de la Saugiaz 13, Renens ; Pianostr. 48-67, Biel/Bienne ; ch. de la Dama-taire 3-5, Pully ; rue du Vieux-Pont 59-69, Bulle ; bd. de Pérolles 91, Fribourg ; ch. de Corjon 11, Renens ; ch. de Publiaz 23/25, Renens ; Lehnrüttiweg 1-3, Oensingen ; ch. de Champ-Colomb 8, Ecublens ; Spalenberg 26, Basel ; im Gassacher 4/7, Effretikon ; Oltnenstr. 105-113, Aarburg ; rue du Chêne 10-18, Renens ; Bahnhofstr. 10-16/Bernstr. 166-170, Rothrist.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren: 041 244 00 77 oder per E-Mail an 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 2025. 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 40 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 2025, la valeur de marché du portefeuille s'élève périmètre constant à CHF 471'954'000.- et à CHF 502'970'000.- en périmètre courant. L'immeuble « Rue de Coutance 10, 1201 Genève » a été acquis durant l'exercice.

33 immeubles ont connu une appréciation de la valeur, 6 immeubles ont subi une dépréciation et 1 immeuble reste inchangé. Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré en fonction de la valeur de marché est de 3,46 % (2,99 % réel) en périmètre constant et 3,41 % (2,93 % réel) en périmètre courant, avec des taux allant de 2,69 % (1,97 % réel) à 3,96 % (3,54 % réel) selon l'immeuble.

Évolution de la valeur		Valeur de marché	Part
Valeur de marché au 30.09.2024	CHF	463'954'000	100.0%
Évolution de valeur	CHF	471'954'000	1.72%
Immeuble(s) en construction	CHF	0	0%
Nouvelle(s) acquisition(s)	CHF	31'016'000	6.69%
Vente(s)	CHF	./.0	./.0%
Valeur de marché au 30.09.2025	CHF	502'970'000	108.41%

Lausanne, le 18 août 2025

CIFI SA – IAZI AG

Raphaël Bourquin

Yasmin Kummer

Signature membre du collège d'experts

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 2025 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 40 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

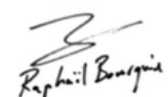
Zum 30. September 2025 beläuft sich der Marktwert des Portfolios auf CHF 471'954'000.- bei vergleichbarer Basis (Bestand) und auf CHF 502'970'000 im aktuellen Bestand. Die Liegenschaft «Rue de Coutance 10, 1201 Genf» wurde im Laufe der aktuellen Berichtsperiode erworben.

33 Liegenschaften haben eine Wertsteigerung erfahren, 6 Liegenschaften haben eine Wertminderung erlitten und 1 Liegenschaft ist unverändert geblieben. Der nach dem Marktwert gewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz beträgt 3,46 % (2,99 % real) im konstanten Perimeter und 3,41 % (2,93 % real) im aktuellen Perimeter, mit Sätzen zwischen 2,69 % (1,97 % real) und 3,96 % (3,54 % real) je nach Liegenschaft.

Wertentwicklung		Marktwert	Anteil
Marktwert per 30.09.2024	CHF	463'954'000	100.0%
Liegenschaften im Portfolio	CHF	471'954'000	1.72%
Liegenschaft(en) im Bau	CHF	0	0%
Neuerwerb	CHF	31'016'000	6.69%
Verkauf	CHF	./.0	./.0%
Marktwert per 30.09.2025	CHF	502'970'000	108.41%

Lausanne, den 18. August 2025

IAZI AG – CIFI SA



Raphaël Bourquin



Yasmin Kummer



Signature membre du collège d'experts,

Lorenzo Bonaudi

IAZI AG – CIFI SA
Thurgauerstrasse 36
CH-8050 Zürich
T +41 43 501 06 00
iazicifi.ch

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 (la « fondation de placement ») comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2025, le compte de résultat pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables, ainsi que le compte de fortune et le compte de résultat du capital de dotation.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 19-34) 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 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, 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.

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

Katarina Homan
Experte-révisseuse agréée

Genève, le 19 novembre 2025

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Greenbrix Fondation de Placement, Genf

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Greenbrix Fondation de Placement (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Widmungsvermögens für das am 30. September 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 19-34) 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 Prüfungsschlussfolgerung 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.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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:

- 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 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 Vorkehrungen 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.

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

Katarina Houman
Zugelassene Revisionsexpertin

Genf, 19. November 2025





Greenbrix Investment Foundation
c/o Greenbrix Asset Management AG
Kolinplatz 2, 6300 Zug
T +41 41 244 00 77 | investment@greenbrix.ch

