

GREENBRIX

2021 - 2022

RAPPORT ANNUEL
JAHRESBERICHT



Greenbrix Fondation de placement investit en direct dans des immeubles d'habitation et mixte 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 453 Mio.

Fortune totale
Gesamtvermögen

CHF 355 Mio.

Fortune nette
Nettovermögen

4.2%

Rendement de placement
Anlagerendite

2.7%

Rendement sur distribution
Ausschüttungsrendite

67.5%

Marge EBIT
EBIT-Marge

0.56%

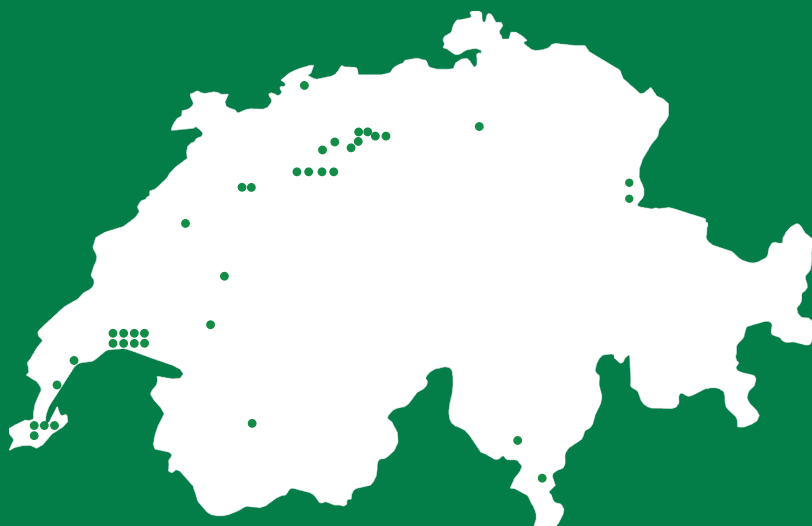
TER GAV

71

Institutions de prévoyances investies
Investierte Vorsorgeeinrichtungen

38

Immeubles
Liegenschaften



C

Performance énergétique du portefeuille selon normes SIA 2031
(Émissions de CO₂, consommations thermiques, électriques et d'eau)

Energieperformance des Portfolios
gemäss SIA 2031 Standards
(CO₂ Emissionen, Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch)

Sommaire

Message aux porteurs de parts.....	4
Organes et titulaires de fonctions	5
Rapport d'activité.....	6
Portefeuille	9
Politique ESG.....	12
Environnement.....	12
Social.....	13
Gouvernance	14
Comptes annuels.....	16
Chiffres-clefs.....	17
Compte de fortune.....	18
Compte de résultat	19
Utilisation du résultat.....	20
Capital de dotation.....	21
Compte de fortune.....	21
Compte de résultat	21
Transactions immobilières	22
Société immobilière.....	22
Inventaire des immeubles.....	23
Hypothèques	24
Annexe	26
Rapport du collège d'experts	33
Rapport de l'organe de révision	35

Inhalt

Mitteilung an die Anteilhaber	4
Organe und Funktionsträger.....	5
Tätigkeitsbericht	6
Portfolio	9
ESG Politik.....	12
Umwelt	12
Gesellschaft	13
Governance	14
Jahresabschluss	16
Kennzahlen	17
Vermögensrechnung.....	18
Erfolgsrechnung.....	19
Verwendung des Erfolgs	20
Widmungsvermögen	21
Vermögensrechnung.....	21
Erfolgsrechnung.....	21
Immobilien Transaktionen.....	22
Immobilien-gesellschaft	22
Inventar der Liegenschaften	23
Hypotheken	24
Anhang	26
Bericht des Expertengremiums	34
Bericht der Revisionsstelle.....	37

Message aux porteurs de parts

Performance et croissance solide

Chères Mesdames, Chers Messieurs,
Chers Investisseurs,

Les incertitudes d'ordre géopolitique et macroéconomiques ont dominé le climat d'affaires dans l'exercice qui s'écoule. Fin des mesures covid, problèmes dans les chaînes d'approvisionnement, guerre dans le continent européen, envolée du prix du pétrole, du gaz et de l'électricité ainsi qu'un retournement des politiques monétaires avec des augmentations rapides des taux d'intérêts au niveau global. Les fonds et sociétés immobilières cotés n'ont pas été épargnés par ce contexte tendu, contrairement aux fondations de placement immobilières qui s'en sortent pour l'heure encore une fois indemnes. Pour la Fondation Greenbrix, les résultats de l'exercice sont solides, de même que les perspectives à long terme.

Le portefeuille a grandi suite à l'acquisition de cinq immeubles pour un montant total de CHF 92 millions et un rendement brut de 4.3%. Ces transactions ajoutent au portefeuille existant des immeubles de qualité et bien localisés.

Greenbrix compte 71 investisseurs, 38 immeubles répartis sur 12 cantons et une fortune totale de CHF 453 millions.

Pendant son neuvième exercice, clôturé le 30 septembre 2022, Greenbrix a augmenté sa fortune totale de 30%. L'état locatif annuel augmente de 26% et passe à CHF 18.6 millions. Le rendement sur distribution reste stable à 2.7% et le rendement de placement s'élève à 4.2%. Le bilan énergétique du parc immobilier, déjà très satisfaisant, est confirmé.

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

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

Dr Camilo Serrano,
Directeur général

Mitteilung an die Anteilsinhaber

Robuste Performance und Wachstum

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Anleger

Das Wirtschaftsklima des abgeschlossenen Geschäftsjahres war von geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten geprägt. Ende der Covid-Massnahmen, Probleme in den Lieferketten, Krieg auf dem europäischen Kontinent, steigende Öl-, Gas- und Strompreise sowie eine Wende in der Geldpolitik mit raschen globalen Zinserhöhungen. Börsenkotierte Immobilienfonds und -gesellschaften blieben von diesem angespannten Umfeld nicht verschont, im Gegensatz zu den Immobilien-Anlagestiftungen, die wieder mal unversehrt durchgekommen sind. Für die Greenbrix Anlagestiftung sind die Ergebnisse des Geschäftsjahres, wie auch die langfristigen Aussichten, solide.

Das Portfolio wuchs durch den Erwerb von fünf Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 92 Millionen und einer Bruttorendite von 4.3%. Diese Transaktionen erweitern das bestehende Portfolio um qualitativ hochwertige Liegenschaften an guten Standorten mit attraktiven Renditen.

Greenbrix zählt 71 Anleger, 38 Liegenschaften verteilt auf 12 Kantone und ein Gesamtvermögen von CHF 453 Millionen.

Im Laufe ihres neunten Geschäftsjahres, das am 30. September 2022 endete, steigert Greenbrix das Gesamtvermögen um 30%. Der Jahres-Mieterspiegel steigt um 26% und erreicht CHF 18.6 Millionen. Die Ausschüttungsrendite bleibt stabil bei 2.7% und die erwirtschaftete Anlagerendite beläuft sich auf 4.2%. Die bereits sehr zufriedenstellende Energiebilanz des Immobilienportfolios wird bestätigt.

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

Présidente du Conseil de fondation de la FCT Fondation Collective Trianon FCT et la FCT 1^{er}. Membre du Conseil d'administration du Crédit Agricole next bank (Suisse) SA.

Dr Sarah Bechaalany (dès janvier 2022)

Docteur en droit et avocate. Juge suppléante au Tribunal fédéral.

Dr Elisabeth Bourqui

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

Christian Coray

CFO chez Manufacture La Joux-Perret.

Me Fernand Mariétan (jusqu'à fin décembre 2021)

Avocat-notaire, ancien administrateur de la Banque cantonale du Valais.

Yves Menoud

Gérant de NODE AVS et NODE LPP.

Direction déléguée

Greenbrix Asset Management SA

Directeur général

Dr Camilo Serrano

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA, Genève

Collège d'experts immobiliers

CIFI SA

Lorenzo Bonaudi, Architecte EPFL-SIA

Organe und Funktionsträger

Stiftungsrat

Prof. Jean-Baptiste Zufferey, Präsident
Präsident des Instituts für schweizerisches und internationales Baurecht der Universität Freiburg.

Isabelle Amschwand

Verwaltungsratspräsidentin der FCT Fondation Collective Trianon und der FCT 1^{er}. Verwaltungsratsmitglied der Crédit Agricole next bank (Schweiz) AG.

Dr. Sarah Bechaalany (ab Januar 2022)

Promovierte Juristin und Anwältin. Stellvertretende Richterin am Bundesgericht.

Dr. Elisabeth Bourqui

Verwaltungsratsmitglied der Bank Vontobel und der Neuenburger Kantonalbank, Verwaltungsratspräsidentin der Helsana HealthInvest AG.

Christian Coray

CFO der Manufacture La Joux-Perret.

RA Fernand Mariétan (bis Ende Dezember 2021)

Rechtsanwalt / Notar, ehemaliges Verwaltungsratsmitglied der Walliser Kantonalbank.

Yves Menoud

Geschäftsführer von NODE AHV und NODE BVG.

Delegierte Geschäftsführung

Greenbrix Asset Management AG

Geschäftsführer

Dr. Camilo Serrano

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Genf

Gremium von Immobilienexperten

IAZI AG

Lorenzo Bonaudi, Architekt ETH-SIA

Rapport d'activité

Le présent rapport couvre la période du neuvième exercice de Greenbrix Fondation de placement, soit du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022.

Parc immobilier

Pendant son neuvième exercice, la Fondation a acquis cinq immeubles dont un à Renens, un à Bienne, deux à Trimbach et un à Rothrist. Le parc immobilier comporte ainsi un total de 38 immeubles. À la fin de l'exercice, la Fondation n'a aucun immeuble en construction. Le nombre total de logements de la Fondation s'élève à 1'037 et le nombre total de surfaces commerciales à 6'883 m².

Durabilité

Dès sa création, la Fondation a décidé de collaborer avec Signa-Terre, société indépendante, pour valider sa stratégie de durabilité. Cette dernière réalise un audit énergétique annuel du parc immobilier ainsi qu'une veille énergétique mensuelle, qui impactent les décisions d'investissement futures. À cet effet, l'émission de CO₂ ainsi que les consommations thermique, électrique et d'eau des immeubles sont mesurées à partir des données effectives de consommation et les anomalies détectées. Pour ces quatre critères le bilan énergétique au niveau du portefeuille est positif et se situe à une note de C (A étant excellent et G mauvais).

Valeurs des biens-fonds

La valeur au bilan de l'ensemble des immeubles de la Fondation en date du 30 septembre 2022 s'élève à CHF 442'477'000. Celle-ci a augmenté de 29.35% au cours de l'exercice à la suite de l'acquisition de cinq immeubles ainsi que de l'augmentation de la valeur des immeubles déjà en portefeuille de 2.06%.

Valeur d'inventaire / nombre de parts en circulation

Au 30 septembre 2022, la valeur nette d'inventaire par part, avant distribution, s'élève à CHF 11'096.28. Le rendement de placement de l'exercice est de 4.24%. Le nombre net de parts émises au cours de l'exercice est de 4'553.92 ce qui élève le nombre total de parts en circulation à 31'989.71.

Résultats de l'exercice

Pour l'exercice 2021-2022, la distribution porte sur l'entier du revenu net. La distribution s'élève à CHF 299.59 par part, soit un rendement sur distribution de 2.70%, similaire à celui de l'exercice précédent (2.77%).

Tätigkeitsbericht

Der vorliegende Bericht deckt das neunte Geschäftsjahr der Greenbrix Anlagestiftung vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 ab.

Immobilienportfolio

Im Laufe ihres neunten Geschäftsjahres erwirbt die Anlagestiftung fünf Liegenschaften, eine in Renens, eine in Biel, zwei in Trimbach und eine in Rothrist. Das Portfolio umfasst somit gesamthaft 38 Liegenschaften. Per Ende des Geschäftsjahres hat die Anlagestiftung keine Liegenschaft im Bau. Die Anlagestiftung umfasst 1'037 Wohneinheiten und 6'883 m² an Geschäftsflächen.

Nachhaltigkeit

Seit ihrer Gründung hat die Anlagestiftung beschlossen, mit Signa-Terre, einem unabhängigen Unternehmen, zusammenzuarbeiten, um ihre Nachhaltigkeitsstrategie zu validieren. Signa-Terre führt ein jährliches Energieaudit des Portfolios sowie eine monatliche Energieüberwachung durch, die sich auf zukünftige Investitionsentscheidungen auswirken. Zu diesem Zweck werden die CO₂-Emissionen sowie der Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch der Gebäude anhand effektiver Verbrauchsdaten gemessen und Anomalien identifiziert. Die Energiebilanz auf Portfolioebene ist positiv und wird für alle vier Kriterien mit C bewertet (A ist ausgezeichnet und G ist schlecht).

Wert der Liegenschaften

Der Bilanzwert per 30. September 2022 aller Liegenschaften der Anlagestiftung beläuft sich auf CHF 442'477'000. Dieser Wert ist im Laufe des Geschäftsjahres um 29.35% gestiegen, was auf die Akquisition von fünf Liegenschaften und die Wertsteigerung der bereits gehaltenen Liegenschaften um 2.06% zurückzuführen ist.

Inventarwert / Anzahl Anteile in Umlauf

Per 30. September 2022 beläuft sich der Nettoinventarwert pro Anteil, vor Ausschüttung auf CHF 11'096.28. Die Anlagerendite des Geschäftsjahres beträgt 4.24%. Während dem Geschäftsjahr wurden netto 4'553.92 Anteile ausgegeben, womit sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile auf 31'989.71 erhöht.

Ergebnisse des Geschäftsjahres

Für das Geschäftsjahr 2021-2022 wird der gesamte Nettoertrag ausgeschüttet. Die Ausschüttung pro Anteil beläuft sich auf CHF 299.59, was einer Ausschüttungsrendite von 2.70% entspricht, ähnlich wie im Vorjahr (2.77%).

Le rendement des fonds propres (ROE) est de 4.14%, il est légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent (4.64%) en raison d'une augmentation un peu plus faible de la valeur des immeubles. Ce résultat est en ligne avec les objectifs stratégiques de Greenbrix, nonobstant le volume des acquisitions importantes réalisées en fin d'exercice. Le TER GAV (0.56%) est en ligne avec la cible définie de moins de 0.65%. Le taux de marge sur EBIT (67.46%) est légèrement en dessous de l'objectif fixé à 70%.

Compte de fortune

La fortune totale de la Fondation au 30 septembre 2022 est de CHF 453'055'745. Le montant des dettes hypothécaires est de CHF 85'812'621.

Les différents autres engagements sont de CHF 8'808'195. Pour CHF 4'643'660 il s'agit d'engagements à court terme. Pour les CHF 4'164'535 restants, il s'agit de diverses provisions, pour l'essentiel des réserves de charges.

La fortune nette de la Fondation s'élève à CHF 354'966'929 et a augmenté de 18.18% au cours de l'exercice.

Compte de résultat de l'exercice

Au 30 septembre 2022, le total des revenus locatifs nets est de CHF 14'918'637. Celui-ci augmente de 12.36% par rapport à l'exercice précédent. La quote-part des pertes sur loyers baisse de 8.26% à 6.85%.

Les charges d'exploitation des immeubles de CHF 1'444'118 sont supérieures à celles du dernier exercice, elles passent de 8.57% à 9.68% du revenu locatif net. Ceci est compensé partiellement par la diminution des charges et frais d'entretien qui s'élèvent à CHF 1'805'901 et passent de 13.07% à 12.10% du revenu locatif net.

Le revenu net réalisé par la Fondation pendant le neuvième exercice est de CHF 9'583'883, ce qui représente une augmentation de 15.22% par rapport à l'exercice précédent. Comme les années précédentes, le Conseil de fondation a décidé de distribuer la totalité du revenu net.

Crédits hypothécaires

Selon les directives de la CHS PP, le levier maximal autorisé s'élève à un tiers de la valeur des immeubles, ce qui limite considérablement le risque du portefeuille. Le montant total des cédulas hypothécaires engagés est de CHF 85'812'621, soit 19.39% de la valeur des immeubles en portefeuille.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt mit 4.14% leicht unter dem Vorjahreswert (4.64%), was auf eine etwas tiefere Wertsteigerung der Liegenschaften zurückzuführen ist. Dieses Ergebnis steht im Einklang mit den strategischen Zielen von Greenbrix, ungeachtet des Umfangs der bedeutenden Akquisitionen, die zum Ende des Geschäftsjahres getätigt wurden. Die TER GAV (0.56%) entspricht dem festgelegten Ziel von weniger als 0.65%. Die EBIT-Marge (67.46%) liegt leicht unter dem Zielwert von 70%.

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen per 30. September 2022 beträgt CHF 453'055'745. Die Hypothekarschulden belaufen sich auf CHF 85'812'621.

Die weiteren Verbindlichkeiten beziffern sich auf CHF 8'808'195. Davon sind CHF 4'643'660 kurzfristige Verbindlichkeiten. Bei den restlichen CHF 4'164'535 handelt es sich um diverse Rückstellungen, grösstenteils Aufwandsreserven.

Das Nettovermögen der Anlagestiftung beläuft sich auf CHF 354'966'929 und steigt um 18.18% während des Geschäftsjahres.

Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres

Der Nettomietsertrag per 30. September 2022 beläuft sich auf CHF 14'918'637. Dies entspricht einer Steigerung von 12.36% gegenüber dem Vorjahr. Die Mietzinsausfallsquote sinkt von 8.26% auf 6.85%.

Der operative Aufwand der Liegenschaften von CHF 1'444'118 ist höher als im letzten Geschäftsjahr, er steigt von 8.57% auf 9.68% des Nettomietsertrages. Dies wird teilweise durch den Rückgang der Unterhaltskosten ausgeglichen, die sich auf CHF 1'805'901 belaufen und von 13.07% auf 12.10% des Nettomietsertrags sinken.

Für das neunte Geschäftsjahr beläuft sich der Nettoertrag der Anlagestiftung auf CHF 9'583'883, was einer Aufwertung von 15.22% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Wie in den vergangenen Jahren beschloss der Stiftungsrat, den gesamten Nettoertrag auszusütten.

Hypothekarkredite

Gemäss den Richtlinien der OAK BV darf die Fremdfinanzierungsquote einen Drittel des Wertes der Liegenschaften nicht überschreiten, was das Risiko des Portfolios deutlich vermindert. Die Hypothekarschulden belaufen sich auf CHF 85'812'621, dies entspricht 19.39% des Wertes der Liegenschaften im Portfolio.

Les hypothèques avec une échéance inférieure à un an représentent 55% du total des hypothèques. Le 45% restant a des échéances entre 2025 et 2030.

Le WACD (Weighted Average Cost of Debt) est de 0.99%.

Contentieux

Au 30 septembre 2022, la Fondation n'a pas de litiges matériels.

Investisseurs

Au 30 septembre 2022, la Fondation compte 71 institutions de prévoyance en son sein. Les trois plus grands investisseurs détiennent 28%, les cinq plus grands 40% et les dix plus grands 59% des parts.

Die Hypotheken mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr machen 55% aller Hypotheken aus. Die restlichen 45% haben Laufzeiten bis zwischen 2025 und 2030.

Das WACD (Weighted Average Cost of Debt) beläuft sich auf 0.99%.

Rechtsstreitigkeiten

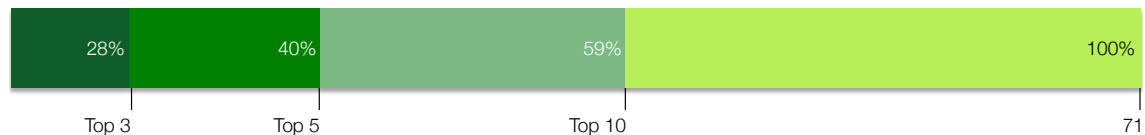
Per 30. September 2022 ist die Anlagestiftung in keine materiellen Rechtsstreitigkeiten involviert.

Anleger

Per 30. September 2022 gehören der Anlagestiftung 71 Vorsorgeeinrichtungen an. Die drei grössten Anleger halten 28%, die fünf grössten 40% und die zehn grössten 59% der Anteile.

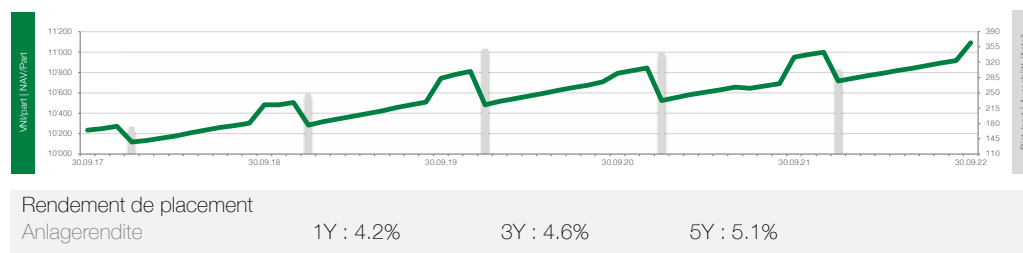
Ratio d'emprise des investisseurs

Anteilsrate der Anleger



Evolution du groupe de placement Greenbrix Housing

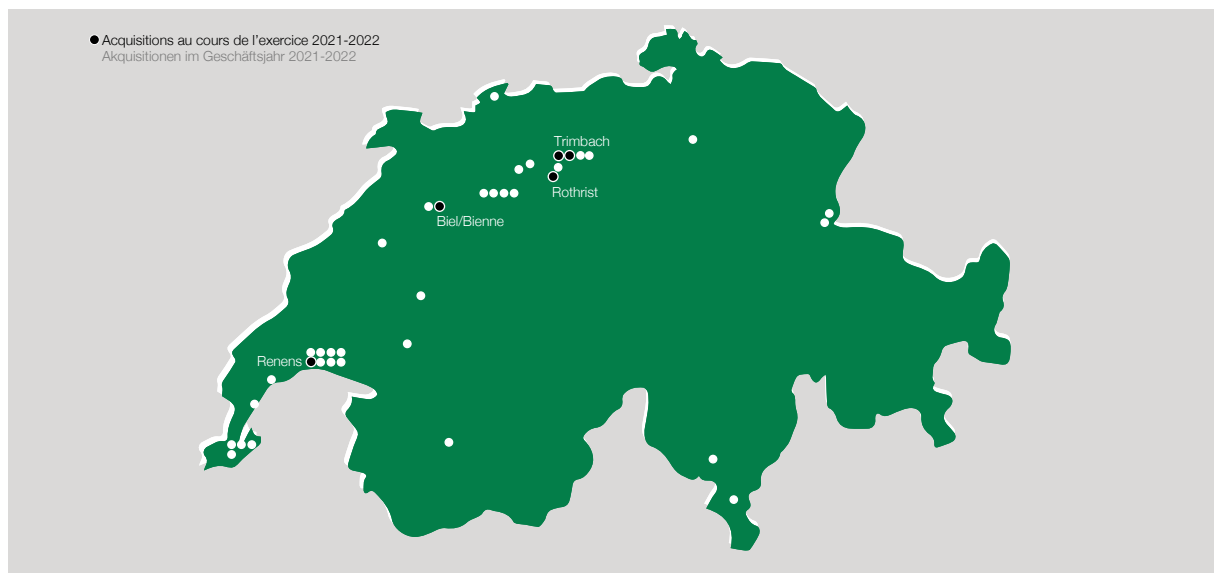
Entwicklung der Anlagegruppe Greenbrix Housing



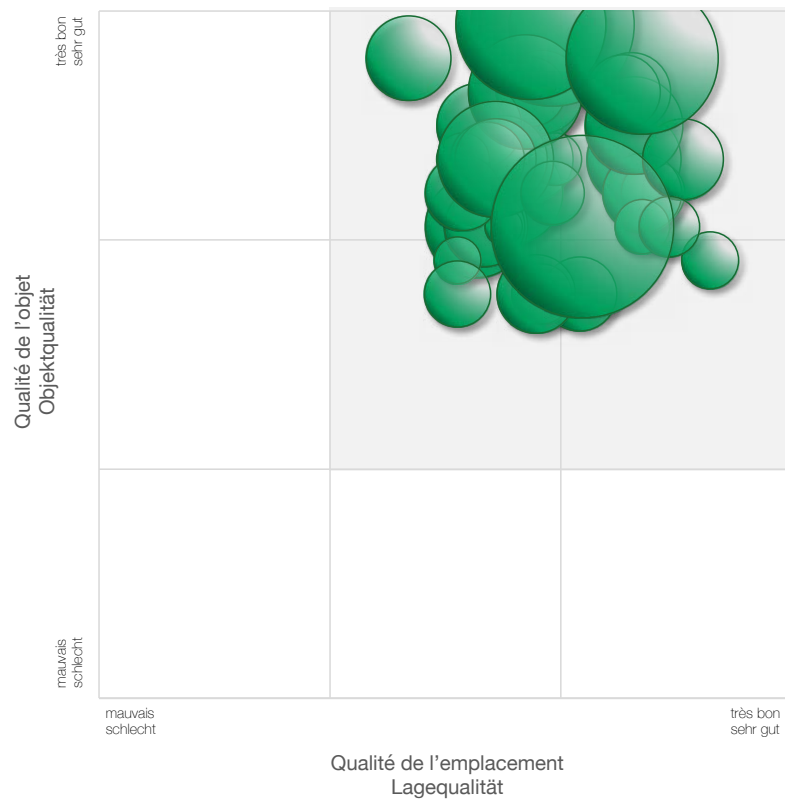
Portefeuille

Portfolio

Diversification géographique
Geographische Diversifikation

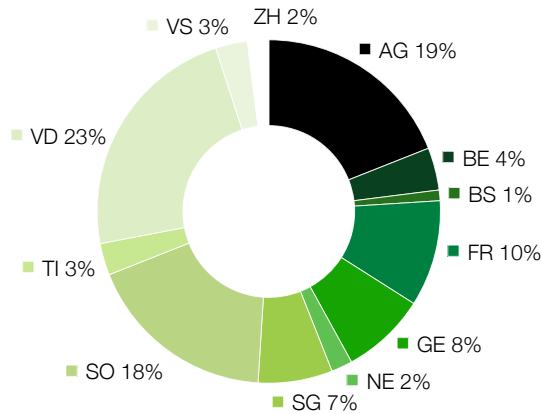


Matrice qualité de l'objet et de l'emplacement¹
Objekt- und Lagequalität Matrix¹

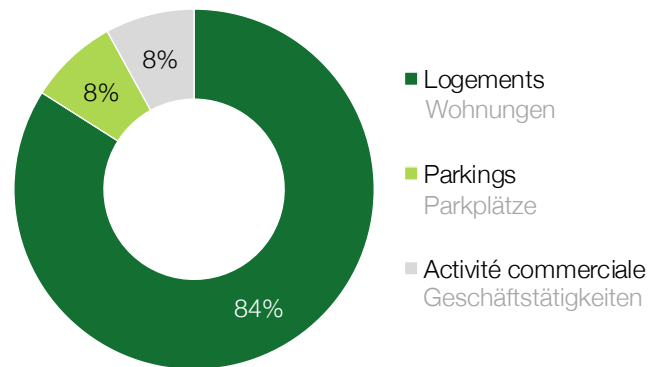


¹ Selon évaluation 2022 du collège d'experts.
Gemäss Bewertung 2022 des Expertengremiums.

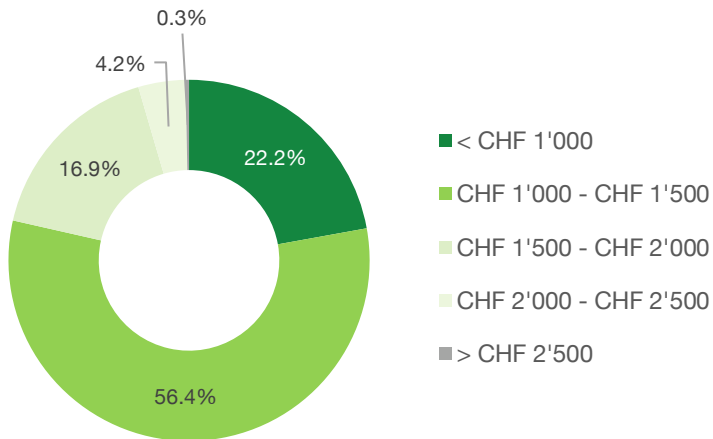
Allocation du portefeuille par canton
Portfolioallokation nach Kanton



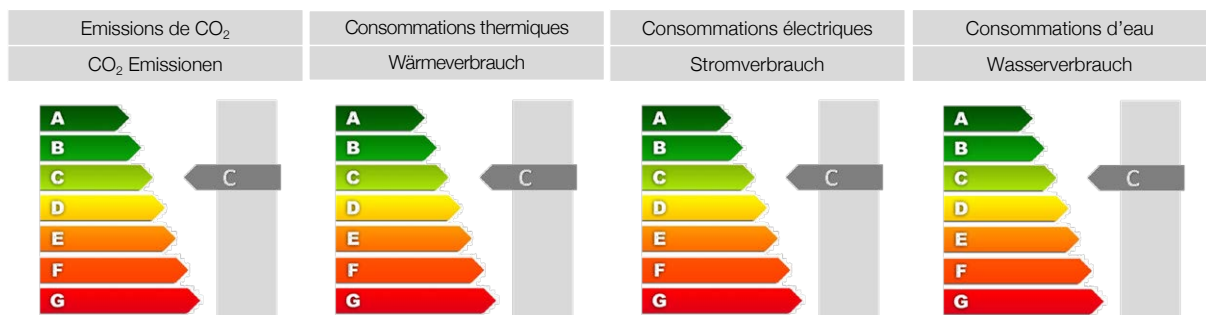
Allocation du portefeuille par catégorie
Portfolioallokation nach Kategorie



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



Consommations énergétiques du portefeuille²
Energieverbräuche des Portfolios²



Notations selon les normes SIA 2031. La notation C est attribuée aux bâtiments entièrement réhabilités (enveloppe et installations techniques), le plus souvent avec utilisation d'énergies renouvelables.

Les notations n'intègrent pas les données de 7 immeubles (dont 4 acquisitions d'en fin d'exercice) pour lesquels les informations nécessaires n'étaient pas entièrement disponibles à la date d'établissement du rapport.

Benotung nach SIA 2031 Standards. Eine C Benotung entspricht Liegenschaften mit einer umfassenden Sanierung (Gebäudehülle, Wärmedämmung und Gebäudetechnik), meistens mit Einsatz von erneuerbarer Energie.

Die Benotungen berücksichtigen die Daten von 7 Liegenschaften (davon 4 Akquisitionen zum Jahresende) nicht. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts lagen die erforderlichen Informationen nicht vollständig vor.

² Selon audit énergétique de la société Signa-Terre SA.
Gemäss Energieaudit der Firma Signa-Terre AG.

Aperçu du portefeuille

À la fin de l'exercice 2021-2022, le portefeuille du groupe de placement Greenbrix Housing se compose de 38 immeubles. L'objectif d'investissement porte sur les immeubles résidentiels situés exclusivement en Suisse.

Portfolioübersicht

Per Ende des Geschäftsjahres 2021-2022 besteht das Portfolio der Anlagegruppe Greenbrix Housing aus 38 Liegenschaften. Der Anlagefokus liegt auf Wohnliegenschaften, die sich ausschliesslich in der Schweiz befinden.

 AG Aarburg Oltnerstr. 105-113	 AG Rothrist Bahnhofstr. 10-16 Bernstr. 166-170	 BE Biel/Bienne Bözingenstr. 141	 BE Biel/Bienne Pianostr. 48-57	 BS Basel Spalenberg 26	 FR Bulle Vieux-Pont 59-69
 FR Fribourg Pérolles 91	 GE Châteline Henri-Golay 16	 GE Genève Châteline 80	 GE Genève Jean-Dassier 9	 GE Genève Pâquis 16	 NE Neuchâtel Rocher 24
 SG Sevelen Guschastr. 35-39	 SG Wartau Fahrhüttenstr. 2-4	 SO Biberist Grüttr. 3-6	 SO Biberist Grüttr. 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 Montoie 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 Saugiaz 13
 VS Sion Petit-Chasseur 90	 ZH Effretikon Im Gassacher 4-7				

Politique ESG

Les investissements durables revêtent une importance croissante pour les investisseurs institutionnels. Les motifs de la prise en compte de critères de durabilité lors de l'investissement des avoirs de la prévoyance professionnelle sont, d'une part, le désir de sécuriser à long terme le profil risque-rendement du portefeuille et, d'autre part, de protéger sa propre réputation. Par critères de durabilité, on entend les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Depuis sa création, Greenbrix Fondation de placement s'est engagée à promouvoir les principes de l'investissement durable.

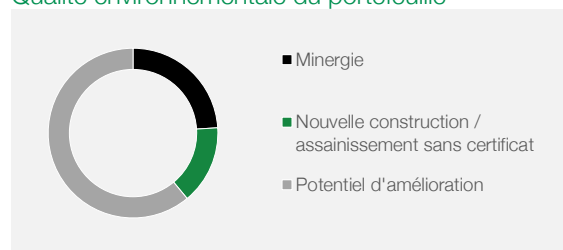
ESG Politik

Das Thema nachhaltige Anlagen gewinnt für institutionelle Anleger immer mehr an Bedeutung. Beweggründe zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in Anlagen von Vorsorgegebern sind einerseits der Wunsch, das Risiko-Rendite-Profil eines Portfolios langfristig zu sichern und andererseits die eigene Reputation zu schützen. Unter Nachhaltigkeitskriterien sind Umwelt-, Sozial- und Corporate-Governance-Faktoren (ESG) zu verstehen, denen unter Risikogesichtspunkten eine wachsende Bedeutung in der Vermögensanlage beigemessen wird.

Seit ihrer Gründung bekennt sich die Greenbrix Anlagestiftung zu den Prinzipien nachhaltigen Investierens.

Environnement

Qualité environnementale du portefeuille



Audit énergétique et monitoring

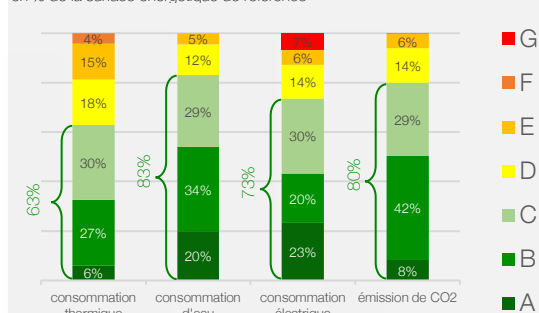
Signa-Terre, une société indépendante de Greenbrix, effectue un suivi énergétique mensuel ainsi qu'un audit énergétique annuel du portefeuille. À cette fin sont mesurées les émissions de CO₂ ainsi que les consommations thermiques, électriques et d'eau des immeubles, ce qui permet par la même occasion d'identifier à temps de possibles anomalies.

Label énergétique

Le bilan énergétique du portefeuille, établi par Signa-Terre, est positif et noté C pour les quatre critères.

Labels énergétiques 2022

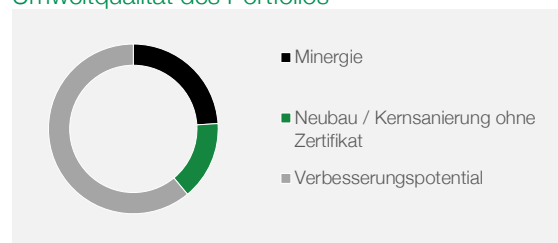
en % de la surface énergétique de référence



Source: Signa-Terre, Audit Énergétique Greenbrix Housing.

Umwelt

Umweltqualität des Portfolios



Energie Audits und Monitoring

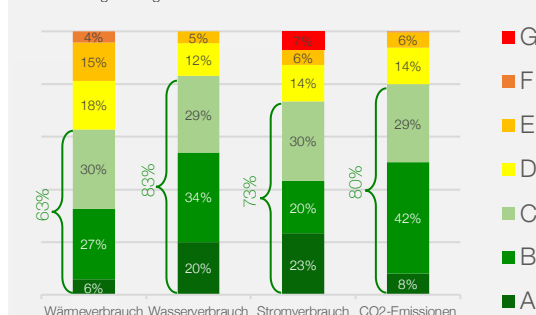
Signa-Terre, ein von Greenbrix unabhängiges Unternehmen, führt ein jährliches Energieaudit des Portfolios sowie ein monatliches Energie-Monitoring durch. Zu diesem Zweck werden die CO₂-Emissionen sowie der Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch der Gebäude gemessen und Anomalien identifiziert.

Nachhaltigkeitslabel

Die durch Signa-Terre etablierte Energiebilanz auf Portfolioebene ist positiv und wird für alle vier Kriterien mit C bewertet.

Energielabels 2022

in % der Energiebezugsfläche



Quelle: Signa-Terre, Energie Audit Greenbrix Housing

Sources d'énergie du portefeuille

Selon les données des rapports du collège d'expert, aujourd'hui, env. 21% de la surface du portefeuille est chauffée à l'aide de sources d'énergie renouvelable (CAD et PAC). Env. 43% est chauffée au gaz et 36% au mazout. Le chauffage au mazout se trouve principalement dans les immeubles construits avant 1990.

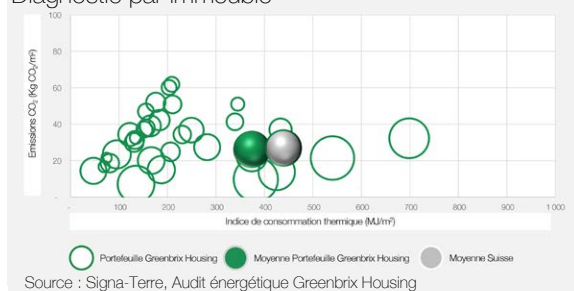
Consommation électrique des communs

Pour la période sous revue, la consommation électrique totale des communs du portefeuille s'élève à 18'191 kWh, soit 26.04 kWh/m². Ces chiffres se basent sur les factures d'électricité (excl. La consommation d'électricité des locataires).

Consommation thermique et émissions de CO₂

Les indices de consommation thermique et les émissions de CO₂ par immeuble sont présentés ci-dessous. La consommation thermique moyenne du portefeuille s'élève à 374 MJ/m² et les émissions de CO₂ à 27.16 kg/m². La hausse des émissions de CO₂ s'explique par un hiver 2021 spécialement froid. À noter que les émissions de CO₂ ne sont pas ajustées par les variations des températures moyennes hivernales, comme c'est le cas pour les consommations thermiques. Selon Signa-Terre, en 2021, la moyenne des immeubles en Suisse présente une consommation thermique de 439 MJ/m² et des émissions de CO₂ de 26.96 kg/m². Selon l'Accord de Paris, à partir de 2023, les immeubles existants dont le chauffage a été remplacé ne pourront générer plus de 20 kg/m² par an. Cette valeur cible diminue de 5 kg/m²/an tous les cinq ans.³

Diagnostic par immeuble⁴



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 et investit dans des immeubles résidentiels qui répondent à un large éventail de besoins des locataires.

³ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/info-specialistes/reduction-emissions/objectifs-reduction/objectif-2050/strategie-climatique-2050.html>

⁴ La taille du cercle est proportionnelle à la surface de référence énergétique de l'immeuble.

Energieträgermix des Portfolios

Gemäss den Daten der Berichte des Expertengremiums werden heute ca. 21% der Fläche des Portfolios mit erneuerbaren Energieträgern beheizt (Fernwärme und Wärmepumpe). Etwa 43% der Fläche wird mit Gas beheizt und 36% mit Öl. Ölheizungen finden sich vor allem noch in den Liegenschaften mit Baujahr vor 1990.

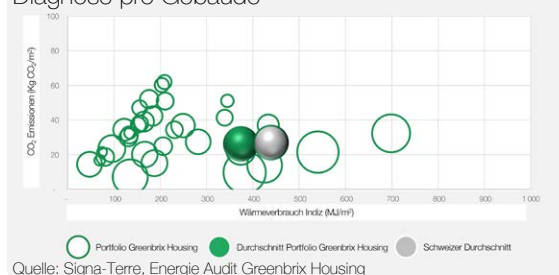
Stromverbrauch der gemeinschaftlichen Flächen

Im Berichtszeitraum belief sich der gesamte Stromverbrauch der gemeinschaftlichen Flächen des Portfolios auf 18'191 kWh, was 26.04 kWh/m² entspricht. Diese Zahlen basieren auf den Stromrechnungen (exkl. Mieterstrom).

Wärmeverbrauch Indizien und CO₂-Emissionen

Unten dargestellt sind die Wärmeverbrauch-Indizien und CO₂-Emissionen pro Liegenschaft. Der Portfolio-durchschnitt weist einen Wärmeverbrauch von 374 MJ/m² und CO₂-Emissionen von 27.16 kg/m² auf. Der Anstieg der CO₂-Emissionen ist auf einen besonders kalten Winter 2021 zurückzuführen. Zu beachten ist, dass die CO₂-Emissionen nicht durch Veränderungen der durchschnittlichen Wintertemperaturen angepasst werden, wie dies beim Wärmeverbrauch der Fall ist. Der Durchschnitt der Gebäude in der Schweiz weist im 2021, gemäss Signa-Terre, einen Wärmeverbrauch von rund 439 MJ/m² und CO₂-Emissionen von 26.96 kg/m² auf. Gemäss Pariser Abkommen liegt das Ziel ab 2023 nach einem Heizungsersatz bei jährlich höchstens 20 kg/m². Dieser Zielwert sinkt in Fünfjahresschritten um jeweils 5 kg/m²/Jahr.⁵

Diagnose pro Gebäude⁶



Gesellschaft

Wohnen ist eines der grundlegendsten Bedürfnisse der Menschen. Somit obliegt jeder Rendite-Immobilien-eigentümerin nebst der finanziellen Verantwortung gegenüber ihren Anlegern auch eine gesellschaftliche Verantwortung. Greenbrix verfolgt das Ziel, gerechte Mieten anzubieten und investiert in Mietobjekte, welche ein breites Mass an Mieterbedürfnissen decken.

⁵ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themes/klima/fachinformationen/emissionsverminderung/verminderungsziele/ziel-2050/klimastrategie-2050.html>

⁶ Die Kreisgrösse ist proportional zur Energiebezugsfläche der Liegenschaft.

Ainsi, 96% des appartements du portefeuille de Greenbrix Housing consistent en des appartements de 1.0 à 4.5 pièces aux finitions standard et 93% des appartements sont offerts à un loyer mensuel inférieur à CHF 2'000. Le loyer mensuel net moyen des appartements du portefeuille est de CHF 1'261.

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 présentent l'avantage d'un rendement durable, qui repose sur des contrats à long terme avec des institutions cantonales ou fédérales.

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. Elle 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 immobilière

L'identification rapide des risques dans le contexte du marché locatif est assurée par, d'une part la régionalisation de la gérance immobilière et, d'autre part 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.

En conséquence, 96% des objets du portefeuille de Greenbrix Housing consistent en des appartements de 1.0 à 4.5 pièces aux finitions standard et 93% des objets se trouvent dans un segment mensuel de loyer inférieur à CHF 2'000. Le loyer mensuel net moyen des appartements du portefeuille est de CHF 1'261.

Greenbrix investit également dans des biens immobiliers, 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 biens immobiliers présentent l'avantage d'un rendement durable, qui repose sur des contrats à long terme avec des institutions cantonales ou fédérales.

Governance

Une conformité avec les lois et 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.

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 2022

Jahresabschluss
Geprüft per 30. September 2022

GREENBRIX

HOUSING

01.10.2021 – 30.09.2022

Immeubles d'habitation en Suisse

Wohngebäude in der Schweiz

Chiffres-clefs

Kennzahlen

ISIN CH0224042157

30.09.2022
CHF

30.09.2021
CHF

Données clefs	Eckdaten		
Émission de parts	Ausgabe von Anteilen	4 702.277	2 582.986
Rachat de parts	Rücknahme von Anteilen	(148.357)	(2 018.004)
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	31 989.714	27 435.794
Valeur d'inventaire par part (CHF/part)	Inventarwert pro Anteil (CHF/Anteil)	11 096.283	10 947.647
Fortune totale (CHF)	Gesamtvermögen (CHF)	453 055 745	349 403 111
Fortune nette (CHF)	Nettovermögen (CHF)	354 966 929	300 357 384

Chiffres-clefs (calculés selon les directives CAFP)	Kennzahlen (gemäss den KGAST Richtlinien)		
Quote-part des pertes sur loyers	Mietzinsausfallsquote	6.85%	8.26%
Coefficient d'endettement	Fremdfinanzierungsquote	19.39%	12.47%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.46%	67.74%
Quote-part des charges d'exploitation sur la fortune brute (TER GAV)	Betriebsaufwandsquote auf das Gesamtvermögen (TER GAV)	0.56%	0.57%
Quote-part des charges d'exploitation sur la fortune nette (TER NAV)	Betriebsaufwandsquote auf das Nettovermögen (TER NAV)	0.66%	0.66%
Rendement sur fonds propres (ROE)	Eigenkapitalrendite (ROE)	4.14%	4.64%
Rendement du capital investi (ROIC)	Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.71%	4.12%
Rendement sur distribution	Ausschüttungsrendite	2.70%	2.77%
Coefficient sur distribution (Payout ratio)	Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100%	100%
Rendement de placement	Anlagerendite	4.24%	4.78%

Compte de fortune

Vermögensrechnung

		30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Actifs	Vermögen		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	5 080 046	3 087 589
Actifs à court terme	Kurzfristige Aktiven	3 787 735	4 158 314
Compte de régularisation de l'actif	Aktive Rechnungsabgrenzung	1 710 964	78 208
Immeubles	Liegenschaften	442 477 000	342 079 000
Fortune totale	Gesamtvermögen	453 055 745	349 403 111
Engagements	Verbindlichkeiten		
Engagements à court terme	Kurzfristige Verbindlichkeiten	(4 643 660)	(3 123 962)
Compte de régularisation du passif	Passive Rechnungsabgrenzung	(2 034 592)	(709 134)
Provisions	Rückstellungen	(2 129 943)	(60 000)
Dettes hypothécaires	Hypothekarschulden	(85 812 621)	(42 655 367)
Fortune nette avant impôts latents	Nettovermögen vor latenten Steuern	358 434 929	302 854 648
Impôts latents estimés	Geschätzte latente Steuern	(3 468 000)	(2 497 264)
Fortune nette	Nettovermögen	354 966 929	300 357 384
Variation de la fortune nette	Veränderung des Nettovermögens		
Fortune nette au début de l'exercice	Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	300 357 384	289 951 453
Distribution aux porteurs de parts	Ausschüttung an Anteilshaber	(8 317 710)	(9 175 140)
Émission de parts	Ausgabe von Anteilen	50 053 324	26 986 722
Rachat de parts	Rücknahme von Anteilen	(1 579 183)	(21 117 089)
Résultat total	Gesamterfolg	14 453 114	13 711 437
Fortune nette à la fin de l'exercice	Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	354 966 929	300 357 384
Évolution des parts en circulation	Entwicklung der Anteile im Umlauf		
Situation au début de l'exercice	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	27 435.794	26 870.812
Parts émises	Ausgegebene Anteile	4 702.277	2 582.986
Parts rachetées	Rückgenommene Anteile	(148.357)	(2 018.004)
Nombre de parts en circulation	Anteile im Umlauf	31 989.714	27 435.794
Nombre de parts présentées au rachat à la fin de l'exercice	Zur Rücknahme angebotene Anteile am Ende des Geschäftsjahres	0	0
		CHF	CHF
Valeur nette d'inventaire par part	Nettoinventarwert pro Anteil	11 096.283	10 947.647

Compte de résultat

Erfolgsrechnung

		01.10.2021 30.09.2022 CHF	01.10.2020 30.09.2021 CHF
Revenu locatif net	Nettomiettertrag	14 918 637	13 277 504
Revenu locatif théorique	Theoretischer Mietertrag	15 969 236	14 436 784
Manque à gagner sur surfaces vacantes et en rénovation	Minderertrag wegen Leerstand und Renovation	(1 017 618)	(1 161 395)
Pertes sur loyers	Inkassoverluste auf Mietzinse	(76 279)	(30 592)
Revenus divers	Diverse Erträge	43 298	32 706
Entretien immobilier	Unterhalt Immobilien	(1 805 901)	(1 736 013)
Entretien et réparations	Unterhalt und Instandhaltung	(1 287 981)	(1 154 861)
Charges courantes	Laufende Ausgaben	(517 920)	(581 152)
Charges d'exploitation	Operativer Aufwand	(1 444 118)	(1 137 891)
Honoraires de régie	Immobilienverwaltungsgebühren	(547 586)	(492 896)
Frais administratifs	Verwaltungskosten	(18 136)	0
Assurances	Versicherungen	(203 352)	(175 811)
Frais de relocation	Wiedervermietungskosten	(89 500)	(69 162)
Impôts et taxes	Steuern und Abgaben	(522 497)	(364 819)
Autres charges d'exploitation	Übriger operativer Aufwand	(63 047)	(35 203)
Résultat opérationnel	Operatives Ergebnis	11 668 618	10 403 600
Autres revenus	Sonstige Erträge	59 436	87 246
Recettes diverses	Übrige Erträge	59 436	87 246
Charges de financement	Finanzierungsaufwand	(690 695)	(473 418)
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	(657 360)	(444 779)
Intérêts et frais bancaires	Bankenzinsen und -kosten	(33 335)	(28 639)
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	(1 664 109)	(1 496 847)
Rémunération direction déléguée	Vergütung delegierte Geschäftsführung	(1 265 223)	(1 139 782)
Honoraires Conseil de fondation	Stiftungsrats honorare	(115 224)	(118 111)
Honoraires révision, conseils juridiques, etc.	Honorare für Revisionen, juristische Beratung, usw.	(121 110)	(78 621)
Honoraires architectes, expertises	Honorare für Architekten, Schätzungen	(129 292)	(129 411)
Autres frais d'administration	Übriger Verwaltungsaufwand	(33 260)	(30 922)

		01.10.2021 30.09.2022 CHF	01.10.2020 30.09.2021 CHF
Participation aux revenus courus	Beteiligung am aufgelaufenen Ertrag	210 633	(202 803)
Participation des souscripteurs aux revenus courus	Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	233 103	166 027
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	(22 470)	(368 830)
Revenu net	Nettoertrag	9 583 883	8 317 777
Gains et pertes de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	(26 286)	(501 106)
Résultat réalisé	Realisierter Erfolg	9 557 597	7 816 671
Gains de capital non réalisés	Nicht realisierte Kapitalgewinne	5 866 253	7 028 766
Variation des impôts latents	Veränderung der latenten Steuern	(970 736)	(1 134 000)
Résultat total de l'exercice	Gesamterfolg des Geschäftsjahres	14 453 114	13 711 437

Utilisation du résultat

Verwendung des Erfolgs

		30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Revenus disponibles pour distribution	Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag	9 584 088	8 317 915
Résultat net de l'exercice	Nettoertrag des Geschäftsjahres	9 583 883	8 317 777
Report de l'exercice précédent	Vortrag des Vorjahres	205	138
Distribution aux porteurs	Ausschüttung an Anteilsehaber	(9 583 798)	(8 317 710)
Report à nouveau	Vortrag auf neues Geschäftsjahr	290	205
Distribution par part	Ausschüttung pro Anteil		
Coupon net ⁷	Netto Coupon ⁷	299.59	303.17

⁷ Non soumis aux impôts directs et franc d'impôt anticipé.

Nicht den direkten Steuern unterstellt und verrechnungssteuerbefreit.

Capital de dotation

Widmungsvermögen

Compte de fortune

Vermögensrechnung

30.09.2022
CHF

30.09.2021
CHF

Actif	Aktiven	116 875	112 236
Créances à court terme	Kurzfristige Forderungen	2 650	2 650
Immobilisations financières	Finanzanlagen	114 225	109 586
Passif	Passiven	116 875	112 236
Capital de dotation de la Fondation	Widmungsvermögen der Stiftung	100 000	100 000
Revenus accumulés reportés	Kumulierte vorgetragene Erträge	12 236	7 254
Résultat de l'exercice	Geschäftserfolg	4 639	4 982

Compte de résultat

Erfolgsrechnung

01.10.2021
30.09.2022
CHF

01.10.2020
30.09.2021
CHF

Charges	Aufwände	0	0
Frais financiers	Finanzaufwände	0	0
Commission d'émission	Ausgabekommission	0	0
Revenus	Erträge	4 639	4 982
Revenus des immobilisations financières	Erträge aus Finanzanlagen	3 035	3 322
Financement frais financiers	Finanzierung Finanzaufwände	0	0
Ajustement des immobilisations financières	Veränderung der Finanzanlagen	1 604	1 660
Résultat de l'exercice	Geschäftsergebnis	4 639	4 982

Transactions immobilières

Immobilien Transaktionen

Acquisitions | Akquisitionen

VD	Renens	Chemin du Chêne 2 c-d-e-f-g	01.12.2021
BE	Biel/Bienne	Bözingenstrasse 141-141a	01.07.2022
SO	Trimbach	Mätteliweg 8-10	01.09.2022
SO	Trimbach	Winznauerstrasse 53-55	01.09.2022
AG	Rothrist	Bahnhofstr. 10-16 / Bernstr. 166-170	01.09.2022

Ventes | Verkäufe

Aucun immeuble n'a été vendu lors de l'exercice 2021-2022.

Im Geschäftsjahr 2021-2022 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. L'immeuble au Chemin du Chêne 2 c-d-e-f-g à Renens est détenu par la SA. Cette dernière est en train d'être liquidée pour que Greenbrix détienne l'immeuble en direct.

Das Aktienkapital der at dms SA, in Liquidation gehört zu 100% der Greenbrix Anlagestiftung. Die Liegenschaft am Chemin du Chêne 2 c-d-e-f-g in Renens wird von der AG gehalten. Diese wird derzeit liquidiert, damit die Liegenschaft direkt durch Greenbrix gehalten wird.

Inventaire des immeubles

Inventar der Liegenschaften

30.09.2022

Canton Kanton	Ville Stadt	Adresse Adresse	Entrée en jouissance Eigentumsübertragung	Prix de revient Anlagekosten CHF	Valeur de marché Verkehrswert CHF	Revenus locatifs théo- riques de l'exercice Theoretischer Mietertrag des Geschäftsjahres	Etat locatif annuel Jahres-Mieterspiegel CHF
AG	Aarburg	Oltnerstr. 105-113	01.09.20	30 249 767	31 315 000	1 374 442	1 405 325
AG	Rothrist	Bahnhofstrasse 10-16, Bernstrasse 166-170	01.09.22	46 666 679	46 300 000	169 312	2 030 304
BE	Biel/Bienne	Bözingenstrasse 141	01.07.22	5 807 669	5 653 000	53 856	215 424
BE	Biel/Bienne	Pianostrasse 48-67	01.03.17	12 551 580	14 575 000	738 543	738 784
BS	Basel	Spalenberg 26	30.09.19	4 668 505	5 134 000	189 480	189 480
FR	Bulle	Vieux-Pont 59-69	01.11.18	35 032 297	37 065 000	1 538 444	1 535 279
FR	Fribourg	Pérolles 91	30.09.17	7 854 697	8 636 000	352 749	356 416
GE	Châtellaine	Henri-Golay 16	01.12.16	6 162 747	6 741 000	267 912	267 912
GE	Genève	Dassier 9	01.01.16	13 128 424	14 450 000	593 885	594 168
GE	Genève	Pâquis 16	01.01.15	9 299 267	12 337 000	425 732	433 284
GE	Vernier	Châtellaine 80	01.07.16	5 179 048	5 702 000	230 448	230 448
NE	Neuchâtel	Rocher 24	15.10.13	6 339 012	7 698 000	367 221	371 952
SG	Sevelen	Guschastr. 35-39	01.12.18	18 162 991	18 208 000	861 910	862 620
SG	Wartau	Fährhüttenstr. 2-4	01.12.18	9 408 768	10 022 000	459 052	459 144
SO	Biberist	Grüttstrasse 3-6	01.12.18	10 621 472	10 616 000	558 156	558 648
SO	Biberist	Grüttstrasse 18	01.12.18	1 512 219	1 968 000	100 662	101 592
SO	Biberist	Stegmattstr. 5-5a	01.12.18	3 831 630	3 938 000	204 252	204 252
SO	Biberist	Stegmattstr. 7-9	01.12.18	7 535 632	7 928 000	385 795	385 200
SO	Oberbuchsiten	Bachmatt 1-3	01.05.19	6 816 042	7 677 000	354 499	356 664
SO	Oensingen	Lehnrüttiweg 1-3	01.07.18	8 577 993	10 062 000	426 156	426 504
SO	Schönenwerd	Stauwehrstr. 11-15	01.07.21	8 940 797	9 217 000	420 320	420 144
SO	Schönenwerd	Stauwehrstr. 41-49	01.07.21	17 939 957	18 745 000	811 855	809 796
SO	Trimbach	Mätteliweg 8-10	01.09.22	3 201 415	3 100 000	12 138	145 656
SO	Trimbach	Winznauerstrasse 53-55	01.09.22	6 342 324	6 150 000	22 986	275 832
TI	Locarno	Dr. Varesi 17	01.07.17	3 403 007	3 895 000	170 454	170 844
TI	Lugano-Breganzona	Cinque Vie 1-2	01.11.18	7 912 798	8 976 000	380 135	387 202
VD	Ecublens	Champ-Colomb 8	01.07.18	7 413 351	8 644 000	303 128	303 704
VD	Lausanne	Cour 126	01.07.14	3 530 431	5 085 000	178 906	178 200
VD	Lausanne	Montoie 4	01.11.16	9 336 597	9 683 000	328 978	328 978
VD	Mt-s.-Rolle	Laurence 1	30.06.14	9 395 579	9 972 000	384 483	382 704
VD	Nyon	Marché 4	01.02.15	4 089 595	4 566 000	189 049	179 160
VD	Pully	Damataire 3-5	01.02.18	10 661 276	13 279 000	393 611	393 611
VD	Renens	Chemin du Chêne 2 c-g	01.12.21	31 948 639	32 149 000	1 061 376	1 272 048
VD	Renens	Corjon 11	01.10.17	9 338 673	9 149 000	388 875	389 100
VD	Renens	Publiaz 23-25	01.10.17	4 165 195	4 162 000	186 904	187 032
VD	Renens	Saugiaz 13	01.03.17	8 066 047	8 704 000	347 230	346 200
VS	Sion	Petit-Chasseur 90	15.07.15	15 246 867	13 251 000	526 608	527 088
ZH	Effretikon	Im Gassacher 4-7	30.09.19	6 763 546	7 725 000	209 694	213 840
				417 102 535	442 477 000	15 969 236	18 634 539

30.09.2022

Montant Betrag CHF	Échéance Fälligkeit	Type Art	Taux d'intérêt Zinssatz %	Somme Summe CHF
Engagements de moins de un an		Verbindlichkeiten unter einem Jahr		47 446 360
35 000 000	10.10.2022	Fixe 1 mois / Fest 1 Monat	0.51	
12 446 360	24.10.2022	Fixe 10 ans / Fest 10 Jahre	1.80 ⁸	
Engagements de un à cinq ans		Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren		5 014 668
1 386 668	21.01.2025	Fixe 10 ans / Fest 10 Jahre	1.20 ⁸	
2 836 000	31.03.2026	Fixe 9 ans / Fest 9 Jahre	2.90 ⁸	
792 000	30.04.2027	Fixe 10 ans / Fest 10 Jahre	2.00 ⁸	
Engagements de plus de cinq ans		Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren		33 351 593
3 751 593	28.09.2028	Fixe 12 ans / Fest 12 Jahre	3.30 ⁸	
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	
Total des engagements		Total der Verbindlichkeiten		85 812 621

WACD⁹ : 0.99%WART¹⁰ : 2.92 an / Jahr

En années in Jahren	0 – 1	>1 – 5	>5 - 10
Pourcentage Anteil	55%	6%	39%

⁸ Reprise d'hypothèques suite acquisitions. | Hypothekenübernahme folglich Akquisitionen.

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 admises comme investisseurs:

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

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

Le siège de la Fondation est à Genève.

Organes de la Fondation

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

Assemblée des investisseurs

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

L'Assemblée des investisseurs a les compétences inaliénables suivantes:

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

Anhang

Allgemeine Informationen

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

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 Oeraufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV (« Aufsichtsbehörde ») untergeordnet.

Als Anleger können zugelassen werden:

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

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

Der Sitz der Stiftung befindet sich in Genf.

Organe der Stiftung

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

Anlegerversammlung

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

Die Anlegerversammlung hat die folgenden unübertragbaren Befugnisse:

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

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

Conseil de fondation

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

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

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

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

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;
- 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;

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

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat setzt sich aus mindestens sechs fachkundigen Mitgliedern zusammen.

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

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

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

Der Stiftungsrat hat u.a. die nachstehenden Aufgaben:

- a) er ist vorbehaltlich der Dritten übertragenen Aufgaben (und vornehmlich der der Geschäftsführung übertragenen Aufgaben) für die Geschäftsführung und die Verwaltung sowie für die Verwaltung des Stiftungsvermögens verantwortlich;
- b) er vertritt die Stiftung gegenüber Dritten (vorbehaltlich der der Geschäftsführung gegenüber den Gebäudeverwaltern zuerkannten Vertretungsaufgaben) und legt die Modalitäten des Unterschriftenrechts fest;
- c) er legt die Geschäftspolitik fest;
- d) er erarbeitet Richtlinien zur Vorbeugung von Interessenkonflikten und legt die Bedingungen fest, unter denen Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden geschlossen werden dürfen;
- e) er erarbeitet Anlage- und Finanzierungsrichtlinien und erlässt das Reglement der Stiftung sowie Spezialreglemente oder ändert dieselben;
- f) 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) il règle la manière de calculer la fortune nette des groupes de placements ainsi que les actifs et passifs de la Fondation et il fixe, après consultation de la direction, la méthode ainsi que les normes d'évaluation des placements dans l'immobilier;
- h) il décide de constituer ou de liquider un groupe de placements, après consultation de la direction;
- i) il désigne et révoque les experts chargés d'estimer les biens immobiliers, après consultation de la direction;
- j) il désigne et révoque la banque dépositaire;
- k) il décide l'octroi de prêts ou crédits par la Fondation et les garanties y afférentes;
- l) il décide de l'émission ou du rachat de parts et fixe, lors de la première émission de parts ou d'une tranche d'un groupe de placements, le prix d'une part;
- m) il décide de distribuer ou de capitaliser les produits des groupes de placements;
- n) il fixe les délais de dénonciation;
- o) il fixe les modalités des appels de capital (notamment en relation avec les engagements de capital);
- p) il exerce la surveillance de la Fondation;
- q) il exerce des tâches de contrôle et veille en particulier à ce que le contrôle interne soit adapté à la taille et à la complexité de la Fondation;
- r) il propose les candidats à l'élection en tant que membre du Conseil de fondation (en remplacement des membres dont le mandat a pris fin), sous réserve du droit de la Fondatrice de proposer un tiers au plus des membres du Conseil de fondation ;
- s) il octroie le droit à la Fondatrice de nommer, en cas de démission prématurée d'un membre du Conseil de fondation, un remplaçant pour la période jusqu'à la prochaine Assemblée des investisseurs;
- t) il tient les procès-verbaux de l'Assemblée des investisseurs;
- u) il approuve les contrats importants pour la Fondation, notamment ceux conclus avec la direction, l'organe de révision, la banque dépositaire ainsi que les experts chargés de l'estimation des immeubles;
- v) il approuve la sous-délégation de tâches à des tiers, selon des modalités fixées plus en détail dans le règlement de la Fondation;
- w) il veille à l'établissement d'un rapport indiquant chaque apport en nature des investisseurs, conformément aux dispositions légales applicables.

- g) er regelt die Berechnungsmodalitäten des Nettovermögens der Anlagegruppen und die Aktiven und Passiven der Stiftung und legt nach der Anhörung der Geschäftsführung die Schätzungsmethode 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) er sorgt gemäss den geltenden Rechtsvorschriften für die Erstellung eines Berichts, der Auskunft über jede Sacheinlage der Anleger gibt.

Fondatrice

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

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

Organe de révision

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

L'Organe de révision est une entreprise agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision en qualité d'entreprises de révision soumises à la surveillance de l'Etat 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 CIC (Suisse) SA, Banque Migros SA, Crédit Suisse (Suisse) SA et UBS Switzerland SA. Par le biais de la société immobilière AT DMS SA, en liquidation, détenue à 100% par Greenbrix, la Fondation a également des comptes auprès de la Banque Cantonale Vaudoise.

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 bei CIC (Schweiz) AG, Crédit Suisse (Schweiz) AG, Migros Bank AG und UBS Switzerland AG. Über die Immobiliengesellschaft AT DMS SA, in Liquidation, die zu 100% Greenbrix gehört, hat die Anlagestiftung auch Konten bei der Banque Cantonale Vaudoise.

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.

Gérances

La gestion des immeubles est confiée à des mandataires externes qualifiés, à savoir :

- Bulliard Immobilier SA
- Domicim SA
- LVO Immobilier SA
- Redinvest SA
- Régie Privée
- Verit Immobilier SA

Experts indépendants

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

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

Frais d'administration

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

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

Autres rémunérations à la charge de la Fondation

En surplus 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

Lors de la période sous revue, la Fondation n'a procédé à aucune modification des statuts, règlements ou des directives de placement.

Prospectus

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

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.

Immobilienverwaltungen

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

- Bulliard Immobilier AG
- Domicim AG
- LVO Immobilien AG
- Redinvest AG
- Régie Privée
- Verit Immobilien AG

Unabhängige Schätzungsexperten

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

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

Verwaltungskosten

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

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

Weitere Vergütungen zu Lasten der Stiftung

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

Revision der Statuten, Reglemente, Anlagerichtlinien

Während des geprüften Geschäftsjahres hat die Stiftung keine Änderung an den Statuten, Reglementen oder Anlagerichtlinien vorgenommen.

Prospekt

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

Actes juridiques passés avec des personnes proches

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

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

Rétrocessions et indemnités

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

Loyauté et intégrité

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

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

Gestion de fortune

Le patrimoine de la Fondation au 30 septembre 2022 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.

Méthode d'évaluation

Les objets immobiliers sont évalués selon la méthode des discounted cash-flows (DCF). Pour les immeubles Mätteliweg 8-10, Winznauerstrasse 53-55 et Bahnhofstrasse 10-16 / Bernstrasse 166-170 la valorisation retenue par la Direction déléguée est le prix d'acquisition, étant donné que ces transactions ont eu lieu en fin d'exercice (01.09.22).

La valeur DCF d'un immeuble correspond à la somme de tous les revenus futurs nets actualisés. Pour les constructions en cours, la valorisation est reconnue au prorata des travaux comptabilisés.

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 21ème année et la prise en compte des rénovations futures.

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 BW 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 2022 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.

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften werden nach der Methode des Discounted Cashflows (DCF) bewertet. Für die Liegenschaften Mätteliweg 8-10, Winznauerstrasse 53-55 und Bahnhofstrasse 10-16 / Bernstrasse 166-170 wurde durch die Delegierten Geschäftsführung der Akquisitionspreis als Verkehrswert verwendet, da diese Transaktionen am Ende des Geschäftsjahres (01.09.22) getätigt wurden.

Der DCF-Wert einer Liegenschaft entspricht der Summe aller zukünftigen diskontierten Nettoerträge. Liegenschaften im Bau wurden im Verhältnis der verbuchten Akontozahlungen bewertet.

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.

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

Les taux d'actualisation employés au 30 septembre 2022 se situent entre 2.90% et 4.27% avec une moyenne pondérée de 3.60%.

Principes comptables

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

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

Pour de plus amples informations n'hésitez pas à nous contacter au 058 200 22 22 ou par courriel à investment@greenbrix.ch.

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

Die Diskontsätze, die per 30. September 2022 angewendet wurden, lagen zwischen 2.90% und 4.27% mit einem gewichteten Durchschnitt von 3.60%.

Grundsätze der Buchführung

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

Die Kennzahlen werden entsprechend der KGAST Richtlinien berechnet.

Zögern Sie nicht uns für weitere Informationen zu kontaktieren: 058 200 22 22 oder per E-Mail an investment@greenbrix.ch.

Rapport du collège d'experts

**IAZI
CIFI**

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 2022. Tous les immeubles ont été évalués par le collège d'experts selon la méthode des Discounted Cashflows. Pour les immeubles Mätteliweg 8-10, Winznauerstrasse 53-55 et Bahnhofstrasse 10-16 / Bernstrasse 166-170, la valorisation retenue est le prix d'acquisition. Les experts sont d'avis que pour ces immeubles le prix d'acquisition au 1 septembre 2022 est la meilleure estimation de la juste valeur des immeubles. 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 38 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 2022, la valeur de marché du portefeuille s'élève à CHF 442'477'000.-. 33 immeubles ont connus une appréciation de la valeur et aucun immeuble une dépréciation. Cinq immeubles ont été acquis durant l'exercice (Chemin du Chêne 2 C-D-E-F-G, 1020 Renens / Bözingenstrasse 141-141a, 2504 Bienne / Mätteliweg 8-10, 4632 Trimbach / Winzauerstrasse 53-55, 4632 Trimbach / Bahnhofstrasse 10-16, Bernstrasse 166-170, 4852 Rothrist) et aucun immeuble a été cédé. Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré en fonction de la valeur de marché est de 3.60%, avec des taux allant de 2.90% à 4.27% selon l'immeuble.

Évolution de la valeur	Valeur de marché		Part
Valeur de marché au 30.09.2021	CHF	342'079'000	100.0%
<i>Évolution de valeur</i>	<i>CHF</i>	<i>7'046'000</i>	<i>2.1%</i>
<i>Immeuble(s) en construction*</i>	<i>CHF</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
<i>Nouvelle(s) acquisition(s)**</i>	<i>CHF</i>	<i>93'352'000</i>	<i>27.3%</i>
<i>Vente(s)***</i>	<i>CHF</i>	<i>./0</i>	<i>./0%</i>
Valeur de marché au 30.09.2022	CHF	442'477'000	129.4%

*: aucun immeuble **: Chemin du Chêne 2 C-D-E-F-G, 1020 Renens / Bözingenstrasse 141-141a, 2504 Bienne / Mätteliweg 8-10, 4632 Trimbach / Winzauerstrasse 53-55, 4632 Trimbach / Bahnhofstrasse 10-16, Bernstrasse 166-170, 4852 Rothrist

***: aucun immeuble

Lausanne, le 2 novembre 2022

CIFI SA – IAZI AG

Raphaël Bourquin

Raphaël Gabella

Lorenzo Bonaudi

Bericht des Expertengremiums

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 2022 bewertet. Alle Liegenschaften wurden vom Experten-Gremium nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Für die Liegenschaften Mätteliweg 8-10, Winznauerstrasse 53-55 und Bahnhofstrasse 10-16 / Bernstrasse 166-170 wurde als Verkehrswert der Kaufpreis verwendet. Die Experten sind der Meinung, dass für diese Liegenschaften der Kaufpreis per 1. September 2022 die beste Schätzung des Fair Value der Liegenschaften ist. 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 38 Liegenschaften in der Schweiz.

2. Bewertungsstandard

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

3. Bewertungsmethode

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

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

4. Bewertungsergebnis

Per 30. September 2022 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 442'477'000.-. 33 Liegenschaften erfuhren eine Aufwertung und keine Liegenschaften eine Abwertung. Während des Jahres wurden fünf Liegenschaften erworben (Chemin du Chêne 2 C-D-E-F-G, 1020 Renens / Bözingenstrasse 141-141a, 2504 Bienne / Mätteliweg 8-10, 4632 Trimbach / Winznauerstrasse 53-55, 4632 Trimbach / Bahnhofstrasse 10-16, Bernstrasse 166-170, 4852 Rothrist) und keine Liegenschaft verkauft. Der durchschnittliche marktwertgewichtete nominale Diskontierungszinssatz beträgt 3.60%, wobei eine Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.90% bis 4.27% reicht.

Wertentwicklung		Marktwert	Anteil
Marktwert per 30.09.2021	CHF	342'079'000	100.0%
Liegenschaften im Portfolio	CHF	7'046'000	2.1%
Liegenschaft(en) im Bau*	CHF	0	0%
Neuerwerb**	CHF	93'352'000	27.3%
Verkauf***	CHF	./0	./0%
Marktwert per 30.09.2022	CHF	442'477'000	129.4%

*: keine Liegenschaft **: Chemin du Chêne 2 C-D-E-F-G, 1020 Renens / Bözingenstrasse 141-141a, 2504 Biel / Mätteliweg 8-10, 4632 Trimbach / Winznauerstrasse 53-55, 4632 Trimbach / Bahnhofstrasse 10-16, Bernstrasse 166-170, 4852 Rothrist

***: keine Liegenschaft

Lausanne, den 2 November 2022

CIFI SA – IAZI AG

Raphaël Bourquin

Raphaël Gabella

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 de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Greenbrix Fondation de Placement, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, les comptes de fortune et de résultat de la fortune de base, ainsi que l'annexe sur les pages 17 à 32 pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et à l'acte de fondation ainsi qu'aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022 sont conformes à la loi suisse et à l'acte de fondation ainsi qu'aux règlements.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

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.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, télécopie : +41 58 792 91 10, www.pwc.ch

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

Nous avons vérifié:

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si 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 des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

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

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

PricewaterhouseCoopers SA



Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur
Réviseur responsable



Liubov Chernikova

Genève, le 4 novembre 2022

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

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Greenbrix Fondation de Placement, Genf

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Greenbrix Fondation de Placement bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang auf den Seiten 17 bis 32 für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen. 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.

*PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone: +41 58 792 91 00, Téléfax: +41 58 792 91 10, www.pwc.ch*

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

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 werden;
- 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
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Liubov Chernikova

Genève, 4. November 2022

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





Greenbrix Investment Foundation
c/o Greenbrix Asset Management AG
Hertensteinstrasse 29, 6004 Luzern
T +41 58 200 22 22 | investment@greenbrix.ch

