

GREENBRIX

2022–2023

RAPPORT ANNUEL
JAHRESBERICHT



Route du marchet 7–9, Neyruz (FR)

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 467 Mio.

Fortune totale
Gesamtvermögen

CHF 365 Mio.

Fortune nette
Nettovermögen

3.9%

Rendement de placement
Anlagerendite

3.0%

Rendement sur distribution
Ausschüttungsrendite

68.5%

Marge EBIT
EBIT-Marge

0.52%

TER_{ISA} GAV

0.67%

TER_{ISA} NAV

22.21 Kg/m²

Emissions de CO₂ (Scope 1 et 2)
CO₂-Emissionen (Scope 1 und 2)

349 MJ/m²

Consommation thermique
Wärmeverbrauch

6.57 kWh/m²

Consommation électrique
Stromverbrauch

0.97 m³/m²

Consommation d'eau
Wasserverbrauch

Sommaire

Message aux porteurs de parts.....	4
Organes et titulaires de fonctions	5
Rapport d'activité.....	6
Portefeuille	10
Politique ESG.....	13
Environnement.....	13
Social.....	15
Gouvernance	16
Comptes annuels.....	17
Chiffres-clefs.....	18
Compte de fortune.....	19
Compte de résultat	20
Utilisation du résultat.....	21
Capital de dotation.....	22
Compte de fortune.....	22
Compte de résultat	22
Transactions immobilières.....	23
Société immobilière.....	23
Inventaire des immeubles.....	24
Hypothèques	25
Annexe	26
Rapport des experts immobiliers.....	33
Rapport de l'organe de révision	35

Inhalt

Mitteilung an die Anteilhaber	4
Organe und Funktionsträger.....	5
Tätigkeitsbericht	6
Portfolio	10
ESG Politik.....	13
Umwelt	13
Gesellschaft	15
Governance	16
Jahresabschluss	17
Kennzahlen	18
Vermögensrechnung.....	19
Erfolgsrechnung.....	20
Verwendung des Erfolgs	21
Widmungsvermögen	22
Vermögensrechnung.....	22
Erfolgsrechnung.....	22
Immobilien Transaktionen.....	23
Immobilien-gesellschaft	23
Inventar der Liegenschaften	24
Hypotheken	25
Anhang	26
Bericht der Schätzungsexperten	34
Bericht der Revisionsstelle.....	37

Message aux porteurs de parts

Performance solide dans un environnement exigeant

Chères Mesdames, Chers Messieurs,
Chers Investisseurs,

La très longue phase de croissance du marché immobilier des vingt dernières années a pu nous faire oublier que c'est un marché cyclique. L'augmentation rapide des taux d'intérêts confronte l'immobilier à des nouveaux défis, mais cela ne change pas son rôle de stabilisateur dans les portefeuilles des investisseurs institutionnels.

L'attrait récent du marché monétaire et des obligations a affaibli la demande pour l'immobilier. Dans le marché des capitaux, les grands afflux vers l'immobilier appartiennent au passé et l'allocation de capitaux frais à l'immobilier se fait rare. Ceci se reflète évidemment dans le volume des transactions immobilières qui diminue ainsi que dans des prix qui baissent.

Pour la Fondation Greenbrix, les résultats de l'exercice sont solides, de même que les perspectives à long terme. Une acquisition a eu lieu en début d'exercice et peu de changements sont intervenus concernant les détenteurs de parts. Greenbrix compte 69 investisseurs, 39 immeubles répartis sur 12 cantons et une fortune totale de CHF 467 millions.

Pendant son dixième exercice, clôturé le 30 septembre 2023, Greenbrix a augmenté son revenu locatif net de 20.8%. Le rendement sur distribution augmente à 3.0% et le rendement de placement s'élève à 3.9%. Le bilan énergétique du parc immobilier, déjà très satisfaisant, s'améliore. Le trend baissier des émissions de gaz à effet de serre continue (de 25.9 kg CO₂/m² l'exercice précédent à 22.2 kg CO₂/m²) et confirme notre engagement en faveur de l'objectif de neutralité carbone de la Confédération d'ici à 2050.

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

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

Dr Camilo Serrano,
Directeur général

Mitteilung an die Anteilsinhaber

Solide Performance in einer anspruchsvollen Umgebung

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Anleger,

Die äußerst lange Wachstumsphase des Immobilienmarktes in den letzten 20 Jahren hat uns vielleicht vergessen lassen, dass es ein zyklischer Markt ist. Der rasche Anstieg der Zinssätze stellt den Immobilienmarkt vor neue Herausforderungen, ändert aber nichts an seiner Rolle als Stabilisator in den Portfolios der institutionellen Anleger.

Die zuletzt starke Ausrichtung auf den Geldmarkt und auf Obligationen hat die Nachfrage nach Immobilien abgeschwächt. Auf dem Kapitalmarkt gehören die großen Investitionen in Immobilien der Vergangenheit an und es wird wohl kaum noch frisches Kapital in Immobilien investiert. Dies spiegelt sich natürlich im sinkenden Volumen der Immobilientransaktionen und in den sinkenden Preisen wider.

Für die Greenbrix Anlagestiftung sind die Ergebnisse des Geschäftsjahres und die langfristigen Aussichten solide. Zu Beginn des Jahres wurde eine Liegenschaft erworben und es gab nur wenige Änderungen bei den Anlegern. Greenbrix zählt 69 Anleger, 39 Liegenschaften verteilt auf 12 Kantone und ein Gesamtvermögen von CHF 467 Millionen.

Im Laufe ihres zehnten Geschäftsjahres, das am 30. September 2023 endete, steigert Greenbrix den Nettomietenertrag um 20.8%. Die Ausschüttungsrendite steigert sich auf 3.0% und die erwirtschaftete Anlagerendite beläuft sich auf 3.9%. Die bereits sehr zufriedenstellende Energiebilanz des Immobilienportfolios verbessert sich weiter. Der Abwärtstrend bei den Treibhausgasemissionen setzt sich fort (von 25.9 kg CO₂/m² im Vorjahr auf 22.2 kg CO₂/m²) und bestätigt unser Engagement zur Erreichung des vom Bund gesetzten Ziels, bis 2050 CO₂-neutral zu werden.

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

Prof. Jean-Baptiste Zufferey,
Präsident des Stiftungsrats

Dr. Camilo Serrano,
Geschäftsführer

Organes et titulaires de fonctions

Conseil de fondation

Prof. Jean-Baptiste Zufferey, Président
Président de l'institut pour le droit suisse et international de la construction à l'Université de Fribourg.

Isabelle Amschwand, Vice-présidente dès le 01.01.23

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

Dr Sarah Bechaalany

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

Dr Elisabeth Bourqui

Membre du Conseil d'administration de 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.

Yves Menoud

Gérant de NODE AVS et NODE LPP.

Direction déléguée

Greenbrix Asset Management SA

Directeur général

Dr Camilo Serrano

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA, Genève

Collège d'experts immobiliers

CIFI SA

Lorenzo Bonaudi, Architecte EPFL-SIA

Organe und Funktionsträger

Stiftungsrat

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

Isabelle Amschwand, Vizepräsidentin ab 01.01.23

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

Dr. Sarah Bechaalany

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

Dr. Elisabeth Bourqui

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

Christian Coray

CFO der Manufacture La Joux-Perret.

Yves Menoud

Geschäftsführer von NODE AHV und NODE BVG.

Delegierte Geschäftsführung

Greenbrix Asset Management AG

Geschäftsführer

Dr. Camilo Serrano

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Genf

Gremium von Immobilienexperten

IAZI AG

Lorenzo Bonaudi, Architekt ETH-SIA

Rapport d'activité

Le présent rapport couvre la période du dixième exercice de Greenbrix Fondation de placement, soit du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023.

Parc immobilier

Pendant son dixième exercice, la Fondation a acquis un immeuble à Neyruz, FR. Le parc immobilier comporte ainsi un total de 39 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 1'060 et le nombre total de surfaces commerciales à 7'007 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. L'objectif, comme celui de la Confédération, est d'arriver à la neutralité carbone d'ici à 2050. Le bilan énergétique du parc immobilier, déjà très satisfaisant, continue de s'améliorer tel que témoigné par le trend baissier des quatre critères de consommation mesurés.

Valeurs des biens-fonds

La valeur au bilan de l'ensemble des immeubles de la Fondation en date du 30 septembre 2023 s'élève à CHF 461'164'000. Celle-ci a augmenté de 4.22% au cours de l'exercice à la suite de l'acquisition d'un immeuble ainsi que de l'augmentation de la valeur des immeubles déjà en portefeuille de 1.00%.

Valeur d'inventaire / nombre de parts en circulation

Au 30 septembre 2023, la valeur nette d'inventaire par part, avant distribution, s'élève à CHF 11'220.666. Le rendement de placement de l'exercice est de 3.93%. Le nombre net de parts émises au cours de l'exercice est de 500.947 ce qui élève le nombre total de parts en circulation à 32'490.661.

Résultats de l'exercice

Pour l'exercice 2022-2023, l'objectif de distribution est atteint. La distribution porte sur l'entier du revenu net et s'élève à CHF 337.82 par part, soit un rendement sur distribution de 3.01%. L'augmentation de la distribution par part est de CHF 38.23.

Tätigkeitsbericht

Der vorliegende Bericht deckt das zehnte Geschäftsjahr der Greenbrix Anlagestiftung vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 ab.

Immobilienportfolio

Im Laufe ihres zehnten Geschäftsjahres erwirbt die Anlagestiftung eine Liegenschaft in Neyruz, FR. Das Portfolio umfasst somit gesamthaft 39 Liegenschaften. Per Ende des Geschäftsjahres hat die Anlagestiftung keine Liegenschaft im Bau. Die Anlagestiftung umfasst 1'060 Wohneinheiten und 7'007 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. Das Ziel ist, wie auch das des Bundes, bis 2050 CO₂-neutral zu werden. Die Energiebilanz des Gebäudebestands ist bereits sehr gut und wird kontinuierlich verbessert, wie der Abwärtstrend der vier gemessenen Verbrauchswerte zeigt.

Wert der Liegenschaften

Der Bilanzwert per 30. September 2023 aller Liegenschaften der Anlagestiftung beläuft sich auf CHF 461'164'000. Dieser Wert ist im Laufe des Geschäftsjahres um 4.22% gestiegen, was auf die Akquisition von einer Liegenschaft und die Wertsteigerung der bereits gehaltenen Liegenschaften um 1.00% zurückzuführen ist.

Inventarwert / Anzahl Ansprüche in Umlauf

Per 30. September 2023 beläuft sich der Nettoinventarwert pro Anteil, vor Ausschüttung auf CHF 11'220.666. Die Anlagerendite des Geschäftsjahres beträgt 3.93%. Während dem Geschäftsjahr wurden netto 500.947 Ansprüche ausgegeben, womit sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Ansprüche auf 32'490.661 erhöht.

Ergebnisse des Geschäftsjahres

Für das Geschäftsjahr 2022-2023 wurde das Ausschüttungsziel erreicht. Die Ausschüttung bezieht sich auf den gesamten Nettoertrag und beläuft sich auf CHF 337.82, was einer Ausschüttungsrendite von 3.01% entspricht. Die Erhöhung der Ausschüttung pro Anteil beträgt CHF 38.23.

Le rendement des fonds propres (ROE) est de 3.82%, il est légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent (4.14%) en raison d'une augmentation plus faible de la valeur des immeubles. Ce résultat est en ligne avec les objectifs stratégiques de Greenbrix, notwithstanding la pression du marché sur les prix des immeubles en Suisse.

Le TER_{ISA} GAV (0.52%) est légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent (0.56%), il est en ligne avec la cible définie de moins de 0.65%. Le TER_{ISA} NAV (0.67%) reste pratiquement inchangé par rapport à l'exercice précédent (0.66%). Le taux de marge sur EBIT (68.49%) est légèrement en dessous de l'objectif fixé à 70%.

Compte de fortune

La fortune totale de la Fondation au 30 septembre 2023 est de CHF 467'171'133. Le montant des dettes hypothécaires est de CHF 93'670'069.

Les différents autres engagements sont de CHF 4'969'213. Pour CHF 3'541'141 il s'agit d'engagements à court terme. Pour les CHF 1'428'072 restants, il s'agit de diverses provisions, pour l'essentiel des réserves de charges.

La fortune nette de la Fondation s'élève à CHF 364'566'851 et a augmenté de 2.70% au cours de l'exercice.

Compte de résultat de l'exercice

Au 30 septembre 2023, le total des revenus locatifs nets est de CHF 18'018'586. Celui-ci augmente de 20.78% par rapport à l'exercice précédent. La quote-part des pertes sur loyers baisse de 6.85% à 6.30%.

Les charges d'exploitation des immeubles de CHF 1'578'522 sont inférieures à celles du dernier exercice, elles passent de 9.68% à 8.76% du revenu locatif net. Ceci est compensé partiellement par l'augmentation des charges et frais d'entretien qui s'élève à CHF 2'419'764 et passent de 12.10% à 13.43% du revenu locatif net.

Le revenu net réalisé par la Fondation pendant le dixième exercice est de CHF 10'975'745, ce qui représente une augmentation de 14.52% par rapport à l'exercice précédent. Comme les années précédentes, le Conseil de fondation a décidé de distribuer la totalité du revenu net.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt mit 3.82% leicht unter dem Vorjahreswert (4.14%), was auf eine tiefere Wertsteigerung der Liegenschaften zurückzuführen ist. Dieses Ergebnis steht im Einklang mit den strategischen Zielen von Greenbrix, ungeachtet des Marktdrucks auf die Immobilienpreise in der Schweiz.

Die TER_{ISA} GAV (0.52%) liegt leicht unter dem Vorjahreswert (0.56%) und entspricht dem festgelegten Ziel von weniger als 0.65%. Die TER_{ISA} NAV (0.67%) bleibt im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert (0.66%). Die EBIT-Marge (68.49%) liegt leicht unter dem Zielwert von 70%.

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen per 30. September 2023 beträgt CHF 467'171'133. Die Hypothekarschulden belaufen sich auf CHF 93'670'069.

Die weiteren Verbindlichkeiten beziffern sich auf CHF 4'969'213. Davon sind CHF 3'541'141 kurzfristige Verbindlichkeiten. Bei den restlichen CHF 1'428'072 handelt es sich um diverse Rückstellungen, grösstenteils Aufwandsreserven.

Das Nettovermögen der Anlagestiftung beläuft sich auf CHF 364'566'851 und steigt um 2.70% während des Geschäftsjahres.

Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres

Der Nettomietsertrag per 30. September 2023 beläuft sich auf CHF 18'018'586. Dies entspricht einer Steigerung von 20.78% gegenüber dem Vorjahr. Die Mietzinsausfallsquote sinkt von 6.85% auf 6.30%.

Der operative Aufwand der Liegenschaften von CHF 1'578'522 ist tiefer als im letzten Geschäftsjahr, er sinkt von 9.68% auf 8.76% des Nettomietsertrages. Dies wird teilweise durch den Rückgang der Unterhaltskosten ausgeglichen, die sich auf CHF 2'419'764 belaufen und von 12.10% auf 13.43% des Nettomietsertrags erhöhen.

Für das zehnte Geschäftsjahr beläuft sich der Nettoertrag der Anlagestiftung auf CHF 10'975'745, was einer Aufwertung von 14.52% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Wie in den vergangenen Jahren beschloss der Stiftungsrat, den gesamten Nettoertrag auszusütten.

Quote-part des pertes sur loyers

La légère baisse de cet indicateur, de 6.85% à 6.30%, ne laisse malheureusement pas voir l'importante amélioration du taux de logements vacants. Sur les 1'062 appartements il n'y a que 23 vacants. Le reste correspond aux appartements non loués de deux immeubles qui seront rénovés (Pâquis 16 et Cour 126) ainsi qu'à deux surfaces commerciales vacantes à Aarburg.

Crédits hypothécaires

Selon les directives de la CHS PP, le levier maximal autorisé s'élève à un tiers de la valeur des immeubles, ce qui limite considérablement le risque du portefeuille. Le montant total des cédulas hypothécaires engagées est de CHF 93'670'069, soit 20.31% de la valeur des immeubles en portefeuille.

Les hypothèques avec une échéance inférieure à un an représentent 60% du total des hypothèques. Le 40% restant a des échéances entre 2026 et 2030.

Le WACD (Weighted Average Cost of Debt) est de 1.83%.

Contentieux

Au 30 septembre 2023, la Fondation n'a pas de litiges matériels.

Investisseurs

Au 30 septembre 2023, la Fondation compte 69 institutions de prévoyance en son sein. Les trois plus grands investisseurs détiennent 28%, les cinq plus grands 40% et les dix plus grands 60% des parts.

Mietzinsausfallquote

Der leichte Rückgang dieses Indikators von 6.85% auf 6.30% lässt leider nicht erkennen, dass sich die Leerstandsquote erheblich verbessert hat. Von den 1'062 Wohnungen sind nur 23 leerstehend. Der Rest sind unvermietete Wohnungen in zwei Liegenschaften, die renoviert werden (Pâquis 16 und Cour 126), sowie zwei leerstehende Gewerbeflächen in Aarburg.

Hypothekarkredite

Gemäss den Richtlinien der OAK BV darf die Fremdfinanzierungsquote einen Drittel des Wertes der Liegenschaften nicht überschreiten, was das Risiko des Portfolios deutlich vermindert. Die Hypothekarschulden belaufen sich auf CHF 93'670'069, dies entspricht 20.31% des Wertes der Liegenschaften im Portfolio.

Die Hypotheken mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr machen 60% aller Hypotheken aus. Die restlichen 40% haben Laufzeiten bis zwischen 2026 und 2030.

Das WACD (Weighted Average Cost of Debt) beläuft sich auf 1.83%.

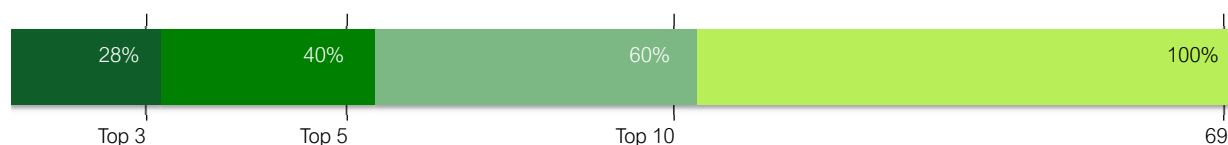
Rechtsstreitigkeiten

Per 30. September 2023 ist die Anlagestiftung in keine materiellen Rechtsstreitigkeiten involviert.

Anleger

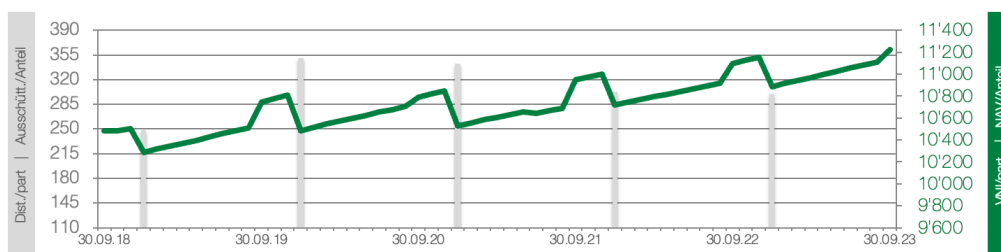
Per 30. September 2023 gehören der Anlagestiftung 69 Vorsorgeeinrichtungen an. Die drei grössten Anleger halten 28%, die fünf grössten 40% und die zehn grössten 60% der Ansprüche.

Ratio d'emprise des investisseurs
Anteilsrate der Anleger



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

	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2023
Nb. investisseurs Anzahl Anleger	62 	71 	74 	70 	71 	69
Nb. d'immeubles Anzahl Liegensch.	22 	32 	33 	33 	38 	39
Fortune brute Bruttovermögen	220 M	302 M	339 M	349 M	453 M	467 M
Fortune nette Nettovermögen	198 M	236 M	290 M	300 M	355 M	365 M



Rendement de placement Anlagerendite	1Y : 3.9%	3Y : 4.7%	5Y : 5.2%
---	-----------	-----------	-----------

Portefeuille

Diversification géographique

● Acquisitions au cours de l'exercice 2022-2023
Akquisitionen im Geschäftsjahr 2022-2023

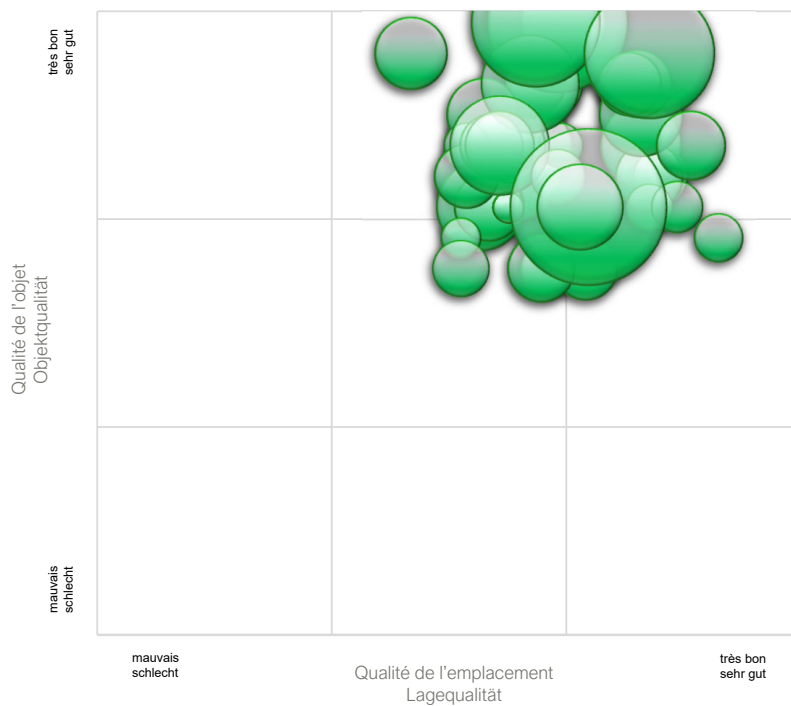


Portfolio

Geographische Diversifikation

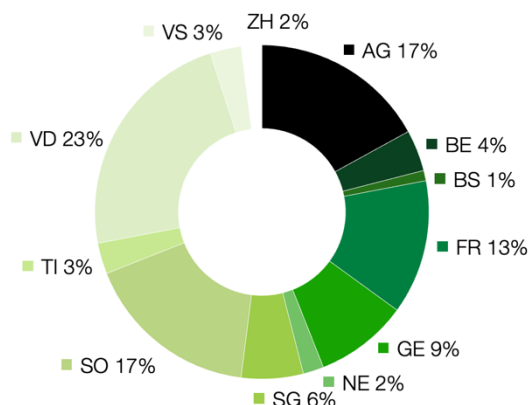
Matrice qualité de l'objet et de l'emplacement¹

Objekt- und Lagequalität Matrix¹

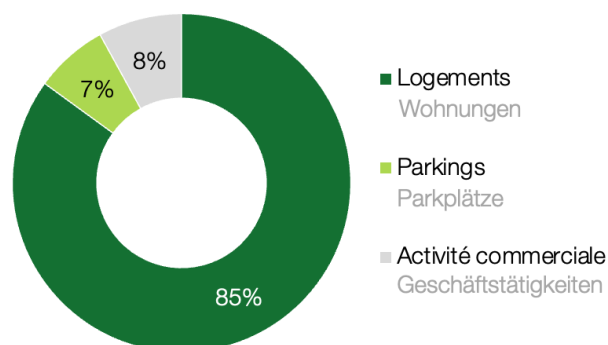


¹ Selon évaluation 2023 du collège d'experts.
Gemäss Bewertung 2023 des Expertengremiums.

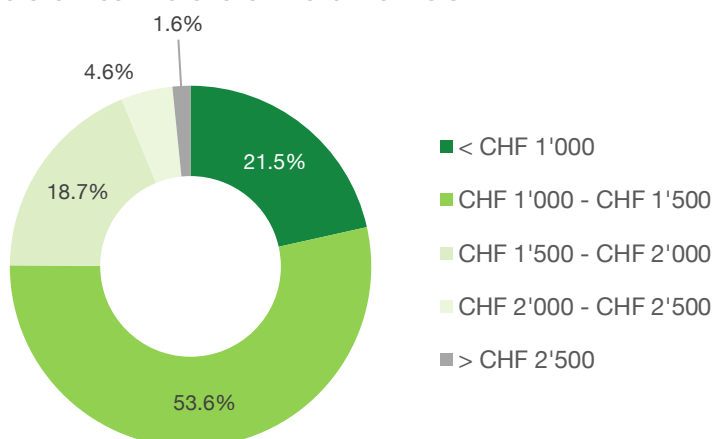
Allocation du portefeuille par canton
Portfolioallokation nach Kanton



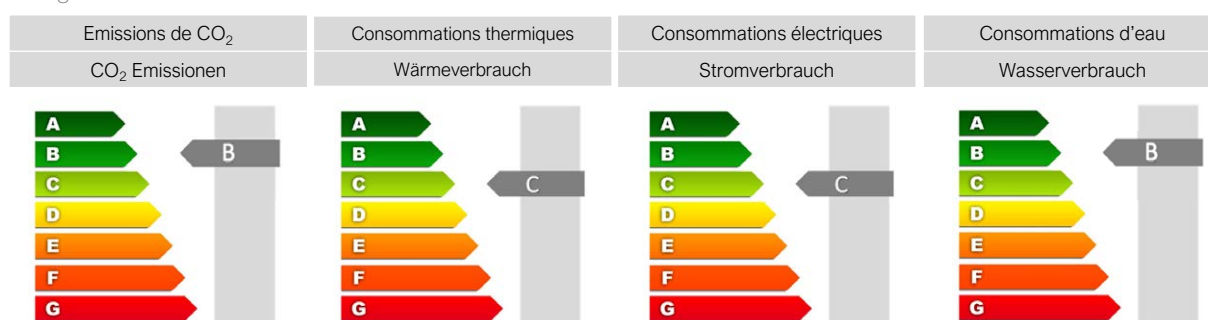
Allocation du portefeuille par catégorie
Portfolioallokation nach Kategorie



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 B est attribuée aux nouveaux bâtiments (enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions), avec utilisation d'énergies renouvelables et une génération très faible d'émissions de CO₂. 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 5 immeubles acquis pendant l'exercice précédent pour lesquels les informations nécessaires n'étaient pas entièrement disponibles à la date d'établissement du rapport.

Benotung nach SIA 2031 Standards. Eine B Benotung wird für neue Liegenschaften vergeben (Gebäudehülle und Gebäudetechnik im Neubaustandard), mit Einsatz erneuerbarer Energien und sehr geringen CO₂-Emissionen. Eine C Benotung entspricht Liegenschaften mit einer umfassenden Sanierung (Gebäudehülle, Wärmedämmung und Gebäudetechnik), meistens mit Einsatz von erneuerbarer Energie. Die Benotungen berücksichtigen nicht die Daten von 5 Liegenschaften, die im Vorjahr erworben wurden und für die die notwendigen Informationen zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht vollständig verfügbar waren.

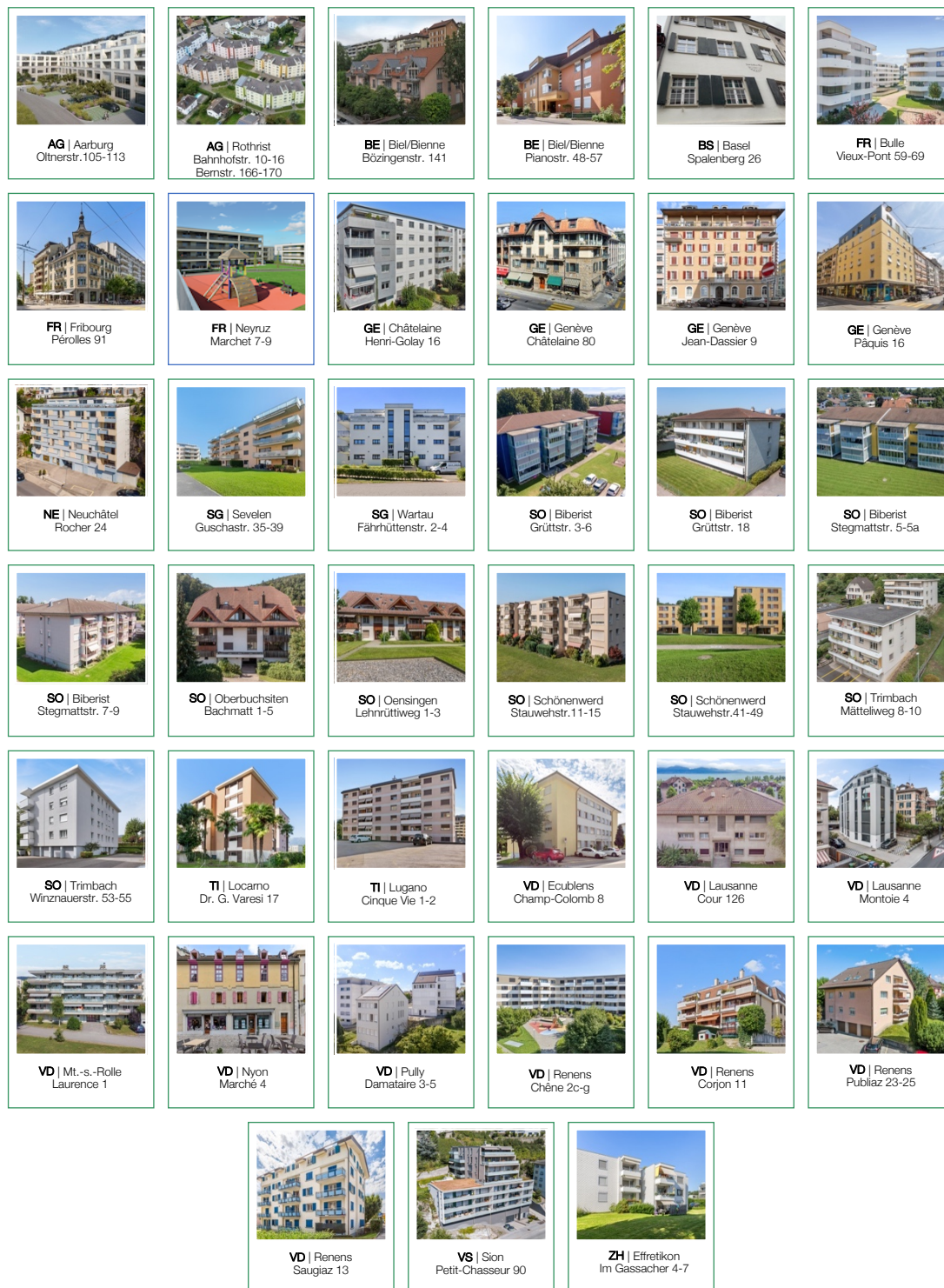
² Selon audit énergétique de la société Signa-Terre SA.
Gemäss Energieaudit der Firma Signa-Terre AG.

Aperçu du portefeuille

À la fin de l'exercice 2022-2023, le portefeuille du groupe de placement Greenbrix Housing se compose de 39 immeubles. L'objectif d'investissement porte sur les immeubles résidentiels situés exclusivement en Suisse.

Portfolioübersicht

Per Ende des Geschäftsjahres 2022-2023 besteht das Portfolio der Anlagegruppe Greenbrix Housing aus 39 Liegenschaften. Der Anlagefokus liegt auf Wohnliegenschaften, die sich ausschliesslich in der Schweiz befinden.



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).

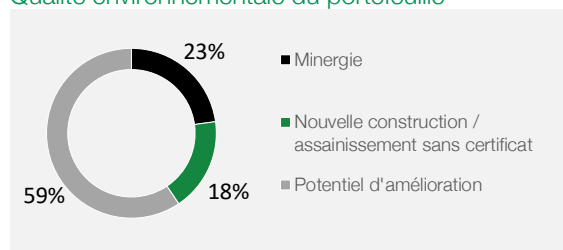
Depuis sa création, Greenbrix Fondation de placement s'est engagée à promouvoir les principes de l'investissement durable et les mettre en œuvre lors de chaque acquisition et chaque rénovation. Le Conseil de fondation développe une politique ESG conformément aux ODD (objectifs de développement durable).

Environnement

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

La Fondation soutient et est conforme avec les recommandations de la CAFP et de l'AMAS concernant la publication des indicateurs environnementaux. Ces indicateurs étant la base pour pouvoir mettre en place une gestion durable qui permettra d'atteindre l'objectif de zéro net.

Qualité environnementale du portefeuille



Sources d'énergie du portefeuille

Selon les données des rapports du collège d'expert, aujourd'hui, env. 20% de la surface du portefeuille est chauffée à l'aide de sources d'énergie renouvelable (CAD et PAC). Env. 45% est chauffée au gaz et 35% au mazout. Le chauffage au mazout se trouve principalement dans les immeubles construits avant 1990.

ESG Politik

Das Thema nachhaltige Anlagen gewinnt für institutionelle Anleger immer mehr an Bedeutung. Beweggründe zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in Anlagen von Vorsorgegeldern 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.

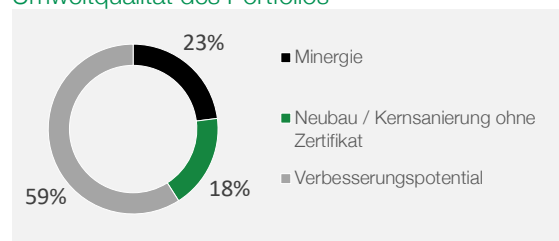
Seit ihrer Gründung bekennt sich die Greenbrix Anlagestiftung zu den Prinzipien nachhaltigen Investierens und diese bei jeder Akquisition und jeder Sanierung umzusetzen. Der Stiftungsrat entwickelt eine ESG-Politik im Einklang mit den Sustainable Development Goals (SDG).

Umwelt

Greenbrix hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 CO₂-neutral zu werden. Die Stiftung engagiert sich und unterstützt damit das vom Bund gesetzte Netto-Null-Ziel, bei dem die Schweiz nicht mehr Treibhausgase in die Atmosphäre ausstoßen darf, als die natürlichen und künstlichen Reservoirs aufnehmen können.

Die Stiftung unterstützt und befolgt die Empfehlungen der KGAST und der AMAS zur Veröffentlichung von Umweltindikatoren. Diese Indikatoren sind die Grundlage für die Einführung eines nachhaltigen Managements, um das Netto-Null-Ziel zu erreichen.

Umweltqualität des Portfolios



Energieträgermix des Portfolios

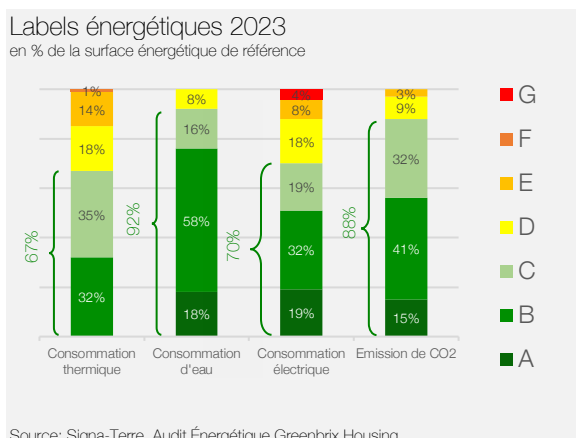
Gemäss den Daten der Berichte des Expertengremiums werden heute ca. 20% der Fläche des Portfolios mit erneuerbaren Energieträgern beheizt (Fernwärme und Wärmepumpe). Etwa 45% der Fläche wird mit Gas beheizt und 35% mit Öl. Ölheizungen finden sich vor allem noch in den Liegenschaften mit Baujahr vor 1990.

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 montre un trend baissier des quatre critères de consommation mesurés. Une amélioration particulière par rapport à l'exercice précédent est constatée pour les émissions de CO₂ ainsi que pour la consommation d'eau. Ces deux critères passent de la note C à la B, les autres deux critères, consommation thermique et consommation électrique, restent avec la note C.



Consommation thermique et émissions de CO₂

La consommation thermique moyenne du portefeuille baisse par rapport à l'exercice précédent de 374 MJ/m² à 349 MJ/m². Les émissions de CO₂ baissent aussi et passent de 25.88 kg/m² à 22.21 kg/m². Ces baisses s'expliquent par la politique d'entretien ainsi que d'acquisition des immeubles. 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 2022, la moyenne des immeubles en Suisse présente une consommation thermique de 393 MJ/m² et des émissions de CO₂ de 25.26 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

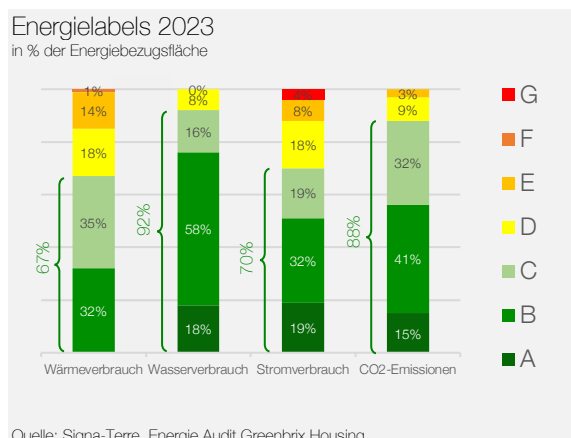
³ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/climat/info-specialistes/reduction-emissions/objectifs-reduction/objectif-2050/strategie-climatique-2050.html>

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 von Signa-Terre erstellte Energiebilanz des Portfolios ist positiv und zeigt einen Abwärtstrend bei allen vier gemessenen Verbrauchskriterien. Eine besondere Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr ist bei den CO₂-Emissionen und dem Wasserverbrauch zu verzeichnen. Die anderen beiden Kriterien, Wärme- und Stromverbrauch, bleiben bei der Note C.



Wärmeverbrauch Indizien und CO₂-Emissionen

Der durchschnittliche Wärmeverbrauch des Portfolios sinkt im Vergleich zum Vorjahr von 374 MJ/m² auf 349 MJ/m². Die CO₂-Emissionen gehen ebenfalls zurück und sinken von 25.88 kg/m² auf 22.21 kg/m². Diese Rückgänge lassen sich aufgrund der Instandhaltungs- sowie der Erwerbspolitik der Gebäude erklären. 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 2022, gemäss Signa-Terre, einen Wärmeverbrauch von rund 393 MJ/m² und CO₂-Emissionen von 25.26 Kg/m² auf. Gemäss Pariser Abkommen liegt das Ziel ab 2023 nach einem Heizungersatz bei jährlich höchstens 20 Kg/m². Dieser Zielwert sinkt in Fünfjahresschritten um jeweils 5 Kg/m²/Jahr.⁴

⁴ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/fachinformationen/emissionsverminderung/verminderungsziele/ziel-2050/klimastrategie-2050.html>

Consommation électrique des communs

Pour la période sous revue, la consommation électrique totale des communs du portefeuille s'élève à 584'840 kWh, soit 6.57 kWh/m². Celle-ci diminue par rapport à l'exercice précédent (7.34 kWh/m²). Ces chiffres se basent sur les factures d'électricité (excl. la consommation d'électricité des locataires).

Consommation d'eau

Pour l'exercice 2022-2023, la consommation d'eau totale des communs du portefeuille s'élève à 85'522 m³, soit 0.97 m³/m². Celle-ci diminue par rapport à l'exercice précédent (1.07 m³/m²). Ces chiffres se basent sur les factures d'eau (incl. la consommation d'eau des locataires).

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.

Ainsi, 96% des appartements du portefeuille de Greenbrix Housing consistent en des appartements de 1.0 à 4.5 pièces aux finitions standard, 75% des appartements sont offerts à un loyer mensuel inférieur à CHF 1'500 et 94% à un loyer mensuel inférieur à CHF 2'000. Le loyer mensuel net moyen des appartements du portefeuille est de CHF 1'275.

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

Stromverbrauch der Gemeinschaftsflächen

Im Berichtszeitraum belief sich der gesamte Stromverbrauch der Gemeinschaftsflächen des Portfolios auf 584'840 kWh, was 6.57 kWh/m² entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr (7.34 kWh/m²) sank der Verbrauch. Diese Zahlen basieren auf den Stromrechnungen (exkl. Mieterstrom).

Wasserverbrauch

In den Geschäftsjahren 2022-2023 beläuft sich der gesamte Wasserverbrauch der Gemeinschaftsräume des Portfolios auf 85'522 m³ bzw. 0.97 m³/m². Dieser sinkt im Vergleich zum Vorjahr (1.07 m³/m²). Diese Zahlen basieren auf den Wasserrechnungen (inkl. Wasserverbrauch der Mieter).

Gesellschaft

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

Entsprechend bestehen 96% der Objekte des Portfolios aus 1.0 bis 4.5 Zimmer-Wohnungen mit Standardausführungen, 75% der Objekte befinden sich in einem monatlichen Mietzinspreissegment von unter CHF 1'500 und 94% unter CHF 2'000. Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnliegenschaften beläuft sich auf CHF 1'275.

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

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 par une gestion des processus ciblée, un reporting mensuel sur les biens immobiliers, les objets, les locataires et les données financières, ainsi que par un dialogue étroit et direct avec les régies immobilières.

Governance

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

Stiftungsrat

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

Delegierte Geschäftsführung

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

Bewirtschaftung

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

Comptes annuels
Audités au 30 septembre 2023

Jahresabschluss
Geprüft per 30. September 2023

GREENBRIX

HOUSING

01.10.2022 – 30.09.2023

Immeubles d'habitation en Suisse

Wohngebäude in der Schweiz

Chiffres-clefs

Kennzahlen

ISIN CH0224042157

30.09.2023
CHF

30.09.2022
CHF

Données clefs	Eckdaten		
Émission de parts	Ausgabe von Ansprüchen	653.497	4 702.277
Rachat de parts	Rücknahme von Ansprüchen	(152.550)	(148.357)
Nombre de parts en circulation	Anzahl Ansprüche im Umlauf	32 490.661	31 989.714
Valeur d'inventaire par part (CHF/part)	Inventarwert pro Anteil (CHF/Anteil)	11 220.666	11 096.283
Fortune totale (CHF)	Gesamtvermögen (CHF)	467 171 133	453 055 745
Fortune nette (CHF)	Nettovermögen (CHF)	364 566 851	354 966 929

Chiffres-clefs (calculés selon les directives CAFP)	Kennzahlen (gemäss den KGAST Richtlinien)		
Quote-part des pertes sur loyers	Mietzinsausfallsquote	6.30%	6.85%
Coefficient d'endettement	Fremdfinanzierungsquote	20.31%	19.39%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.49%	67.46%
Quote-part des charges d'exploitation sur la fortune brute (TER _{ISA} GAV)	Betriebsaufwandsquote auf das Gesamtvermögen (TER _{ISA} GAV)	0.52%	0.56%
Quote-part des charges d'exploitation sur la fortune nette (TER _{ISA} NAV)	Betriebsaufwandsquote auf das Nettovermögen (TER _{ISA} NAV)	0.67%	0.66%
Rendement sur fonds propres (ROE)	Eigenkapitalrendite (ROE)	3.82%	4.14%
Rendement du capital investi (ROIC)	Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.25%	3.71%
Rendement sur distribution	Ausschüttungsrendite	3.01%	2.70%
Coefficient sur distribution (Payout ratio)	Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100%	100%
Rendement de placement	Anlagerendite	3.93%	4.24%

Compte de fortune

Vermögensrechnung

		30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Actifs	Vermögen		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	1 839 278	5 080 046
Actifs à court terme	Kurzfristige Aktiven	4 058 261	3 787 735
Compte de régularisation de l'actif	Aktive Rechnungsabgrenzung	109 594	1 710 964
Immeubles	Liegenschaften	461 164 000	442 477 000
Fortune totale	Gesamtvermögen	467 171 133	453 055 745
Engagements	Verbindlichkeiten		
Engagements à court terme	Kurzfristige Verbindlichkeiten	(3 541 141)	(4 643 660)
Compte de régularisation du passif	Passive Rechnungsabgrenzung	(1 349 743)	(2 034 592)
Provisions	Rückstellungen	(78 329)	(2 129 943)
Dettes hypothécaires	Hypothekarschulden	(93 670 069)	(85 812 621)
Fortune nette avant impôts latents	Nettovermögen vor latenten Steuern	368 531 851	358 434 929
Impôts latents estimés	Geschätzte latente Steuern	(3 965 000)	(3 468 000)
Fortune nette	Nettovermögen	364 566 851	354 966 929
Variation de la fortune nette	Veränderung des Nettovermögens		
Fortune nette au début de l'exercice	Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	354 966 929	300 357 384
Distribution aux porteurs de parts	Ausschüttung an Anteilseigner	(9 583 798)	(8 317 710)
Émission de parts	Ausgabe von Ansprüchen	7 055 570	50 053 324
Rachat de parts	Rücknahme von Ansprüchen	(1 647 036)	(1 579 183)
Résultat total	Gesamterfolg	13 775 186	14 453 114
Fortune nette à la fin de l'exercice	Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	364 566 851	354 966 929
Évolution des parts en circulation	Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Situation au début de l'exercice	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	31 989.714	27 435.794
Parts émises	Ausgegebene Ansprüche	653.497	4 702.277
Parts rachetées	Rückgenommene Ansprüche	(152.550)	(148.357)
Nombre de parts en circulation	Ansprüche im Umlauf	32 490.661	31 989.714
Nombre de parts présentées au rachat à la fin de l'exercice	Zur Rücknahme angebotene Ansprüche am Ende des Geschäftsjahres	0	0
		CHF	CHF
Valeur nette d'inventaire par part	Nettoinventarwert pro Anteil	11 220.666	11 096.283

Compte de résultat

Erfolgsrechnung

		01.10.2022 30.09.2023 CHF	01.10.2021 30.09.2022 CHF
Revenu locatif net	Nettomiettertrag	18 018 586	14 918 637
Revenu locatif théorique	Theoretischer Mietertrag	19 186 688	15 969 236
Manque à gagner sur surfaces vacantes et en rénovation	Minderertrag wegen Leerstand und Renovation	(1 152 782)	(1 017 618)
Pertes sur loyers	Inkassoverluste auf Mietzinse	(56 032)	(76 279)
Revenus divers	Diverse Erträge	40 712	43 298
Entretien immobilier	Unterhalt Immobilien	(2 419 764)	(1 805 901)
Entretien et réparations	Unterhalt und Instandhaltung	(1 787 760)	(1 287 981)
Charges courantes	Laufende Ausgaben	(632 004)	(517 920)
Charges d'exploitation	Operativer Aufwand	(1 578 522)	(1 444 118)
Honoraires de régie	Immobilienverwaltungsgebühren	(697 319)	(547 586)
Frais administratifs	Verwaltungskosten	(35 112)	(18 136)
Assurances	Versicherungen	(265 684)	(203 352)
Frais de relocation	Wiedervermietungskosten	(13 962)	(89 500)
Impôts et taxes	Steuern und Abgaben	(444 378)	(522 497)
Autres charges d'exploitation	Übriger operativer Aufwand	(122 067)	(63 047)
Résultat opérationnel	Operatives Ergebnis	14 020 300	11 668 618
Autres revenus	Sonstige Erträge	1 454	59 436
Recettes diverses	Übrige Erträge	1 454	59 436
Charges de financement	Finanzierungsaufwand	(1 352 605)	(690 695)
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	(1 345 615)	(657 360)
Intérêts et frais bancaires	Bankenzinsen und -kosten	(6 990)	(33 335)
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	(1 681 716)	(1 664 109)
Rémunération direction déléguée	Vergütung delegierte Geschäftsführung	(1 350 770)	(1 265 223)
Honoraires Conseil de fondation	Stiftungsratshonorare	(119 674)	(115 224)
Honoraires révision, conseils juridiques, etc.	Honorare für Revisionen, juristische Beratung, usw.	(109 254)	(121 110)
Honoraires architectes, expertises	Honorare für Architekten, Schätzungen	(81 615)	(129 292)
Autres frais d'administration	Übriger Verwaltungsaufwand	(20 403)	(33 260)

		01.10.2022 30.09.2023 CHF	01.10.2021 30.09.2022 CHF
Participation aux revenus courus	Beteiligung am aufgelaufenen Ertrag	(11 688)	210 633
Participation des souscripteurs aux revenus courus	Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	36 217	233 103
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	(47 905)	(22 470)
Revenu net	Nettoertrag	10 975 745	9 583 883
Gains et pertes de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	(26 286)
Résultat réalisé	Realisierter Erfolg	10 975 745	9 557 597
Gains de capital non réalisés	Nicht realisierte Kapitalgewinne	3 296 441	5 866 253
Variation des impôts latents	Veränderung der latenten Steuern	(497 000)	(970 736)
Résultat total de l'exercice	Gesamterfolg des Geschäftsjahres	13 775 186	14 453 114

Utilisation du résultat

Verwendung des Erfolgs

		30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Revenus disponibles pour distribution	Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag	10 976 035	9 584 088
Résultat net de l'exercice	Nettoertrag des Geschäftsjahres	10 975 745	9 583 883
Report de l'exercice précédent	Vortrag des Vorjahres	290	205
Distribution aux porteurs	Ausschüttung an Anteilsinhaber	(10 975 995)	(9 583 798)
Report à nouveau	Vortrag auf neues Geschäftsjahr	40	290
Distribution par part	Ausschüttung pro Anteil		
Coupon net ⁵	Netto Coupon ⁷	337.82	299.59

⁵ 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

30.09.2023
CHF

30.09.2022
CHF

Actif	Aktiven	121 342	116 875
Créances à court terme	Kurzfristige Forderungen	2 650	2 650
Immobilisations financières	Finanzanlagen	118 692	114 225
Passif	Passiven	121 342	116 875
Capital de dotation de la Fondation	Widmungsvermögen der Stiftung	100 000	100 000
Revenus accumulés reportés	Kumulierte vorgetragene Erträge	16 875	12 236
Résultat de l'exercice	Geschäftserfolg	4 467	4 639

Compte de résultat

Erfolgsrechnung

01.10.2022
30.09.2023
CHF

01.10.2021
30.09.2022
CHF

Charges	Aufwände	0	0
Frais financiers	Finanzaufwände	0	0
Commission d'émission	Ausgabekommission	0	0
Revenus	Erträge	4 467	4 639
Revenus des immobilisations financières	Erträge aus Finanzanlagen	3 084	3 035
Financement frais financiers	Finanzierung Finanzaufwände	0	0
Ajustement des immobilisations financières	Veränderung der Finanzanlagen	1 383	1 604
Résultat de l'exercice	Geschäftsergebnis	4 467	4 639

Transactions immobilières

Immobilien Transaktionen

Acquisitions | Akquisitionen

FR	Neyruz	Route du marchet 7-9	01.10.2022
----	--------	----------------------	------------

Ventes | Verkäufe

Aucun immeuble n'a été vendu lors de l'exercice 2022-2023.

Im Geschäftsjahr 2022-2023 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 détenu par la SA a été transféré à Greenbrix avant la fin de cet exercice, il sera désormais détenu par Greenbrix en direct et la SA sera radiée du registre de commerce.

Das Aktienkapital der at dms SA, in Liquidation gehört zu 100% der Greenbrix Anlagestiftung. Die von der at dms SA gehaltene Liegenschaft Chemin du Chêne 2 c-d-e-f-g in Renens wurde vor Ende des Geschäftsjahres an Greenbrix übertragen und wird sich im direkten Besitz der Greenbrix Anlagestiftung befinden. Die AG wird aus dem Handelsregister gelöscht.

Inventaire des immeubles

Inventar der Liegenschaften

30.09.2023

Canton Kanton	Ville Stadt	Adresse Adresse	Entrée en jouissance Eigentumsübertragung	Prix de revient Anlagekosten CHF	Valeur de marché Verkehrswert CHF	Revenus locatifs théo- riques de l'exercice Theoretischer Mietertrag des Geschäftsjahres CHF	Etat locatif annuel Jahres-Mieterspiegel CHF
AG	Aarburg	Oltnerstr. 105-113	01.09.20	30 357 467	31 470 000	1 372 413	1 403 465
AG	Rothrist	Bahnhofstrasse 10-16, Bernstrasse 166-170	01.09.22	46 668 493	47 176 000	2 040 434	2 049 320
BE	Biel/Bienne	Bözingenstrasse 141	01.07.22	5 807 669	5 578 000	216'203	216 974
BE	Biel/Bienne	Pianostrasse 48-67	01.03.17	12 551 580	14 733 000	740 784	743 728
BS	Basel	Spalenberg 26	30.09.19	4 668 505	5 236 000	189 480	189 480
FR	Bulle	Vieux-Pont 59-69	01.11.18	35 032 297	37 320 000	1 533 889	1 532 399
FR	Fribourg	Pérolles 91	30.09.17	7 924 329	8 647 000	357 625	352 644
FR	Neyruz	Marchet 7-9	01.10.22	14 677 561	14 227 000	552 204	552 204
GE	Châtelaine	Henri-Golay 16	01.12.16	6 162 747	6 812 000	267 912	267 912
GE	Genève	Dassier 9	01.01.16	13 129 329	14 662 000	595 042	596 760
GE	Genève	Pâquis 16	01.01.15	9 440 217	12 449 000	437 057	437 400
GE	Vernier	Châtelaine 80	01.07.16	5 183 042	5 916 000	232 112	233 244
NE	Neuchâtel	Rocher 24	15.10.13	6 339 012	7 880 000	372 002	372 312
SG	Sevelen	Guschastr. 35-39	01.12.18	18 162 991	18 186 000	861 156	857 148
SG	Wartau	Fährhüttenstr. 2-4	01.12.18	9 408 768	10 297 000	459 561	460 296
SO	Biberist	Grüttstrasse 3-6	01.12.18	10 621 472	10 766 000	559 018	559 368
SO	Biberist	Grüttstrasse 18	01.12.18	1 512 219	1 968 000	102 072	102 072
SO	Biberist	Stegmattstr. 5-5a	01.12.18	3 831 630	3 957 000	204 252	204 252
SO	Biberist	Stegmattstr. 7-9	01.12.18	7 535 632	8 049 000	385 632	385 824
SO	Oberbuchsiten	Bachmatt 1-3-5	01.05.19	6 816 042	7 614 000	356 884	357 984
SO	Oensingen	Lehnrüttiweg 1-3	01.07.18	8 610 911	10 279 000	427 388	428 820
SO	Schönenwerd	Stauwehrstr. 11-15	01.07.21	8 940 797	9 313 000	417 224	416 184
SO	Schönenwerd	Stauwehrstr. 41-49	01.07.21	17 939 957	19 282 000	805 737	803 568
SO	Trimbach	Mätteliweg 8-10	01.09.22	3 194 595	3 026 000	147 716	149 376
SO	Trimbach	Winzauerstrasse 53-55	01.09.22	6 328 794	6 379 000	279 258	279 840
TI	Locarno	Dr. Varesi 17	01.07.17	3 403 007	3 728 000	168 204	165 324
TI	Lugano-Breganzona	Cinque Vie 1-2	01.11.18	7 977 465	8 896 000	393 138	387 202
VD	Ecublens	Champ-Colomb 8	01.07.18	7 413 351	8 558 000	304 480	304 868
VD	Lausanne	Cour 126	01.07.14	3 779 537	4 957 000	178 200	178 200
VD	Lausanne	Montole 4	01.11.16	9 336 597	9 731 000	328 978	328 978
VD	Mt-s.-Rolle	Laurence 1	30.06.14	9 395 579	10 001 000	380 748	378 852
VD	Nyon	Marché 4	01.02.15	4 133 417	4 793 000	187 474	188 112
VD	Pully	Damataire 3-5	01.02.18	10 661 276	12 927 000	393 611	393 611
VD	Renens	Chemin du Chêne 2 c-g	01.12.21	31 966 479	33 206 000	1 273 398	1 272 048
VD	Renens	Corjon 11	01.10.17	9 338 673	9 233 000	389 890	390 060
VD	Renens	Publiaz 23-25	01.10.17	4 165 195	4 200 000	186 720	186 720
VD	Renens	Saugiaz 13	01.03.17	8 066 047	8 865 000	347 153	346 956
VS	Sion	Petit-Chasseur 90	15.07.15	15 246 867	13 163 000	526 551	520 641
ZH	Effretikon	Im Gassacher 4-7	30.09.19	6 763 546	7 684 000	215 090	213 900
				432 493 094	461 164 000	19 186 688	19 208 046

Montant Betrag CHF	Échéance Fälligkeit	Type Art	Taux d'intérêt Zinssatz %	Somme Summe CHF
Engagements de moins de un an		Verbindlichkeiten unter einem Jahr		56 800 000
56 800 000	29.12.2023	Fixe 6 mois / Fest 6 Monate	2.26	
Engagements de un à cinq ans		Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren		7 270 069
2 766 000	31.03.2026	Fixe 9 ans / Fest 9 Jahre	2.90	
792 000	30.04.2027	Fixe 10 ans / Fest 10 Jahre	2.00	
3 712 069	28.09.2028	Fixe 12 ans / Fest 12 Jahre	3.30	
Engagements de plus de cinq ans		Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren		29 600 000
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		93 670 069

WACD⁶ : 1.83%WART⁷ : 2.38 an / Jahr

En années in Jahren	0 – 1	>1 – 5	>5 - 10
Pourcentage Anteil	60%	8%	32%

⁶ WACD: Weighted Average Cost of Debt.⁷ 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 Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV (« Aufsichtsbehörde ») untergeordnet.

Als Anleger können zugelassen werden:

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

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

Der Sitz der Stiftung befindet sich in Genf.

Organe der Stiftung

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

Anlegerversammlung

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

Die Anlegerversammlung hat die folgenden unübertragbaren Befugnisse:

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

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

Conseil de fondation

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

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

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

Le Conseil de fondation se réunit au moins six fois par an par voie de conférence téléphonique ou par séance 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 Schätzungs-methode und die Bewertungsnormen der Immobilienanlagen fest;
 - h) er beschliesst über die Einrichtung oder Aufhebung einer Anlagegruppe nach der Anhörung der Geschäftsführung;
 - i) er ernennt die mit der Schätzung des Immobilienvermögens beauftragten Schätzungsexperten nach der Anhörung der Geschäftsführung und enthebt sie ihres Amtes;
 - j) er ernennt die Depotbank und enthebt sie ihres Amtes;
 - k) er entscheidet über die Gewährung von Darlehen oder Krediten durch die Stiftung und die damit verbundenen Sicherheiten;
 - l) er beschliesst die Ausgabe und die Rücknahme von Ansprüchen und legt anlässlich der ersten Ausgabe von Ansprüchen oder einer Tranche einer Anlagegruppe den Preis eines Anspruches fest;
 - m) er beschliesst die Ausschüttung oder die Kapitalisierung der Erlöse der Anlagegruppen;
 - n) er legt die Rücknahmefristen fest;
 - o) er legt die Modalitäten von Kapitalabrufen (namentlich im Zusammenhang mit Kapitalzusagen);
 - p) er beaufsichtigt die Stiftung;
 - q) er nimmt Kontrollfunktionen wahr und stellt insbesondere sicher, dass die interne Kontrolle an die Grösse und Komplexität der Stiftung angepasst ist;
 - r) er schlägt die Kandidaten zur Wahl als Mitglied des Stiftungsrats vor (als Ersatz der Mitglieder, deren Mandatszeitraum endet), vorbehaltlich des Rechts der Stifterin bis zu einem Drittel der Mitglieder des Stiftungsrates vorzuschlagen;
 - s) Er gewährt der Stifterin das Recht, im Falle des vorzeitigen Ausscheidens eines Mitglieds des Stiftungsrates einen Ersatz für die Zeit bis zur nächsten Anlegerversammlung zu bestellen;
 - t) er führt die Protokolle der Anlegerversammlung;
 - u) er bestätigt die für die Stiftung wichtigen Verträge und vornehmlich die Verträge, die mit der Geschäftsführung, der Revisionsstelle, der Depotbank und den mit der Schätzung der Grundstücke beauftragten Schätzungsexperten geschlossen werden;
 - v) er genehmigt die allfällige Weiterübertragung (Sub-Delegation) von Aufgaben an Dritte (in Übereinstimmung mit Modalitäten, die im Einzelnen dem Stiftungsreglement zu entnehmen sind);
 - w) 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 gérance des immeubles est confiée à des mandataires externes qualifiés, à savoir :

- Bulliard Immobilier SA
- Domicim SA
- LVO Immobilier SA
- Redinvest SA
- Régie Privée SA
- Regis SA
- 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.

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 Immobilien AG
- Domicim AG
- LVO Immobilien AG
- Redinvest AG
- Régie Privée AG
- Regis AG
- 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.

Révision des statuts, règlements, directives de Placement

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

Prospectus

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

Actes juridiques passés avec des personnes proches

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

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

Rétrocessions et indemnités

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

Loyauté et intégrité

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

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

Gestion de fortune

Le patrimoine de la Fondation au 30 septembre 2023 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.

Revision der Statuten, Reglemente, Anlagerichtlinien

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

Prospekt

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

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen

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

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

Retrozession und Vergütungen

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

Loyalität und Integrität

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

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

Vermögensverwaltung

Das Vermögen der Stiftung per 30. September 2023 setzt sich aus dem Widmungsvermögen (Stammvermögen) und einer Anlagegruppe (Anlagevermögen) zusammen. Das Anlagevermögen steht im Einklang mit den Statuten und den Reglementen wie auch den Anlagerichtlinien, welche vom Stiftungsrat genehmigt wurden.

Méthode d'évaluation

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

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

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 2023 se situent entre 2.77% et 4.12% avec une moyenne pondérée de 3.52%.

Principes comptables

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

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

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

Bewertungsmethode

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

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.

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

Die Diskontsätze, die per 30. September 2023 angewendet wurden, lagen zwischen 2.77% und 4.12% mit einem gewichteten Durchschnitt von 3.52%.

Grundsätze der Buchführung

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

Die Kennzahlen werden entsprechend der KGAST Richtlinien berechnet.

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

Rapport des experts immobiliers

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 2023. Tous les immeubles ont été évalués par le collège d'experts selon la méthode des Discounted Cashflows. Un tiers des immeubles est visité chaque année de façon à ce que tous les immeubles soient visités au moins une fois tous les trois ans. À la date de clôture, le portefeuille de Greenbrix Fondation de placement comprend 39 immeubles en Suisse.

2. Standard d'évaluation

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

3. Méthode d'évaluation

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

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

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

4. Résultat d'évaluation

Au 30 septembre 2023, la valeur de marché du portefeuille s'élève à CHF 461'164'000.-. 28 immeubles ont connu une appréciation de la valeur et 11 immeubles ont subi une dépréciation causée en majeure partie par l'adaptation au coût de la vie des valeurs d'assurances. Un immeuble a été acquis durant l'exercice (Route du Marchet 7-9 à Neyruz) et aucun immeuble a été cédé. Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré en fonction de la valeur de marché est de 3.52%, avec des taux allant de 2.77% à 4.12% selon l'immeuble.

Évolution de la valeur	Valeur de marché		Part
Valeur de marché au 30.09.2022	CHF	442'477'000	100.0%
Évolution de valeur	CHF	4'460'000	1.0%
Immeuble(s) en construction*	CHF	0	0%
Nouvelle(s) acquisition(s)**	CHF	14'227'000	3.2%
Vente(s)***	CHF	./.0	./0%
Valeur de marché au 30.09.2023	CHF	461'164'000	104.2%

*: aucun immeuble **: Route du Marchet 7-9 à Neyruz ***: aucun immeuble

Lausanne, le 17 octobre 2023

CIFI SA – IAZI AG

Raphaël Bourquin

Raphaël Gabella

Lorenzo Bonaudi

Bericht der Schätzungsexperten

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 2023 bewertet. Alle Liegenschaften wurden vom Experten-Gremium nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Jedes Jahr wird ein Drittel der Liegenschaften besichtigt, so dass alle Liegenschaften mindestens alle drei Jahre besichtigt werden. Das Portfolio der Greenbrix Anlagestiftung umfasst per Stichtag 39 Liegenschaften in der Schweiz.

2. Bewertungsstandard

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

3. Bewertungsmethode

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

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

4. Bewertungsergebnis

Per 30. September 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 461'164'000.-. 28 Liegenschaften erfuhren eine Aufwertung und 11 Liegenschaften haben aufgrund der Anpassung der Versicherungswerte hauptsächlich an Wert verloren. Während des Jahres wurde eine Liegenschaft erworben (Route du Marchet 7-9 in Neyruz) und keine Liegenschaft verkauft. Der durchschnittliche marktwertgewichtete nominale Diskontierungszinssatz beträgt 3.52%, wobei eine Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.77% bis 4.12% reicht.

Wertentwicklung		Marktwert	Anteil
Marktwert per 30.09.2022	CHF	442'477'000	100.0%
Liegenschaften im Portfolio	CHF	4'460'000	1.0%
Liegenschaft(en) im Bau*	CHF	0	0%
Neuerwerb**	CHF	14'227'000	3.2%
Verkauf***	CHF	./0	./0%
Marktwert per 30.09.2023	CHF	461'164'000	104.2%

*: keine Liegenschaft **: Route du Marchet 7-9 in Neyruz ***: keine Liegenschaft

Lausanne, den 17 October 2023

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 sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Greenbrix Fondation de Placement au 30 septembre 2023, comprenant le compte de fortune, le compte de résultat et l'utilisation du résultat de la fortune de placement, et la liste des transactions immobilières, l'inventaire des immeubles, les informations sur les hypothèques et l'annexe, ainsi que le compte de fortune et le compte de résultat de la fortune de base.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 17 à 32) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Nous avons vérifié si :

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA



Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Benjamin Hamel

Genève, 30 novembre 2023

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

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Greenbrix Fondation de Placement, Genf

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung (Seite 17 bis 32) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir haben geprüft, ob

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA



Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Benjamin Hamel

Genf, 30 November 2023

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





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

