GREENBRIX
Anlagestiftung

Factsheet per 30. April 2025

Greenbrix Housing - Wohngebäude in der Schweiz

Offen für Zeichnungen

Porträt

Greenbrix ist eine Immobilien Anlagestiftung nach schweizerischem Recht. Mit über 66 investierten Pensionskassen beläuft sich ihr Gesamtvermögen auf rund CHF 483 Mio. Das Portfolio besteht aus 39 Liegenschaften. Greenbrix ist Mitglied der KGAST.

Anlageargumente

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

Anlegerkreis

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

Renditeziele

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

Bewertung der Liegenschaften

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

Wertentwicklung der Anteile

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

Ausgaben und Rücknahmen

«Greenbrix Housing» ist offen sowohl für Zeichnungen als auch für Sacheinlagen.
Rücknahmen erfolgen normalerweise zum Ende des Geschäftsjahres und müssen sechs Monate vor Ende beantragt werden.

Eckdaten

Anlagegruppe	Greenbrix Housing
Anlageklasse	Direkt gehaltene Liegenschaften
Region	Ganze Schweiz
Strategie	Wohngebäude in der Schweiz (max. 30% Gewerbeanteil)
Verwaltungsgesellschaft	Greenbrix Asset Management AG
Revisionsstelle	PwC AG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Expertengremium für die Verkehrswertschätzungen	IAZI AG, Zürich Lorenzo Bonaudi, Montreux
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Gründungsdatum	27.05.2013
Geschäftsjahr	01.10. – 30.09.
Verkehrswertschätzung	Jährlich per 30.09.
NAV-Publikation	Monatlich
Performance YTD / 1Y / 3Y	1.73% | 3.7% | 4.4% p.a.
Gewinnverwendung	Jährliche Ausschüttung
Verschuldungsquote	Max. 33.3%
Management Fee	0.35% auf dem NAV
Ausgabekommission	0.75%
Rücknahmekommission	0.50%
N° Valor	22404215
ISIN	CH0224042157

Kennzahlen per 30.04.2025

NAV / Anteil	**CHF**	**11 123.954**
Max. der letzten 12 Monaten	CHF	11 371.895
Min. der letzten 12 Monaten	CHF	11 041.976
Gesamtvermögen	**CHF**	**482 696 688**
Nettovermögen	CHF	401 065 198
davon Liquidität	CHF	12 057 081

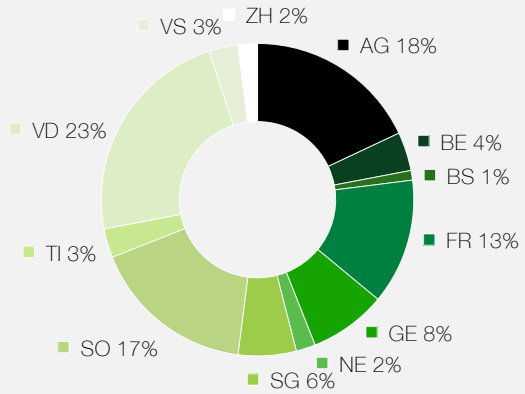
Laufendes Geschäftsjahr: 01.10.2024 – 30.04.2025

Nettomietertrag	CHF	10 653 652
Gesamterfolg	CHF	6 952 917

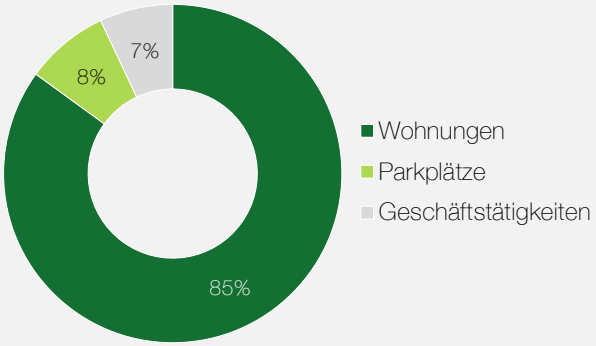
	30.04.2025	30.09.24
Verschuldungsquote	14.35%	17.77%
EBIT	68.17%	71.85%
TER GAV	n.a.	0.53%

Portfolioübersicht

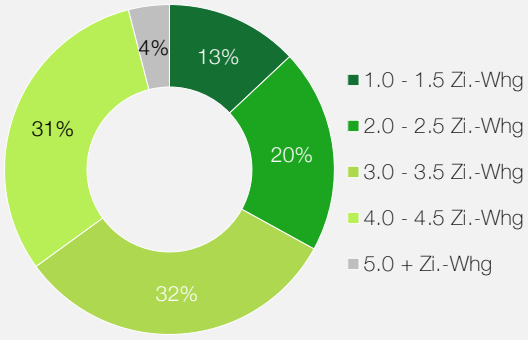
Portfolioallokation nach Kanton



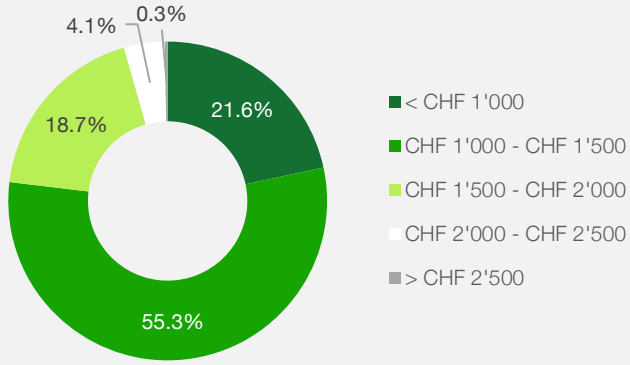
Portfolioallokation nach Kategorie



Portfolioallokation nach Anzahl Zimmer-Wohnungen



Portfolioallokation nach monatlichen Nettomietzins



Historische Performance

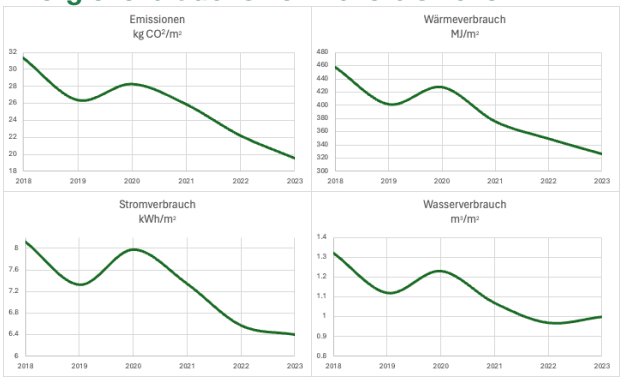
in%	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Jahr
2020-2021	0.26%	0.25%	0.22%	0.27%	0.27%	0.23%	0.22%	0.22%	-0.09%	0.23%	0.20%	2.41%	**4.77%**
2021-2022	0.25%	0.20%	0.22%	0.25%	0.23%	0.23%	0.22%	0.24%	0.22%	0.23%	0.24%	1.64%	**4.24%**
2022-2023	0.27%	0.26%	0.26%	0.27%	0.25%	0.26%	0.25%	0.27%	0.25%	0.24%	0.25%	0.99%	**3.93%**
2023-2024	0.29%	0.27%	0.26%	0.25%	0.25%	0.27%	0.27%	0.28%	0.26%	0.24%	0.27%	0.74%	**3.70%**
2024-2025	0.24%	0.25%	0.24%	0.25%	0.28%	0.25%	0.22%						**2.97%***

*annualisiert

Umweltrelevante Kennzahlen KGAST/AMAS	
Abdeckungsgrad *	96.4%
Gesamtanzahl der Objekte	76
Anzahl berücksichtigter Objekte	72
Energiebezugsfläche (EBF)	90'477 m^2
Berücksichtige EBF $_{REIDA}$	86'742 m^2
Berücksichtige EBF $_{SIA}$	87'242 m^2
Energieträgermix	
Heizöl	20.7%
Gas	52.3%
Fernwärme	13.6%
Wärmepumpe	6.1%
Thermische Solarenergie	0.2%
Strom Gemeinschaftsräume	7.1%
Wärmeverbrauch*	326 MJ/m^2
Energieintensität $_{REIDA}$	95.98 kWh/m^2
Energieintensität $_{SIA}$	90.00 kWh/m^2
Treibhausgasemissionen*	
Heizöl	28.5%
Gas	54.6%
Fernwärme	10.2%
Wärmepumpe	2.1%
Thermische Solarenergie	0.0%
Strom Gemeinschaftsräume	4.6%
Intensität Treibhausgasemissionen $_{REIDA}$	16.66 $kgCO_2/m^2$
Intensität Treibhausgasemissionen $_{SIA}$	19.56 $kgCO_2/m^2$

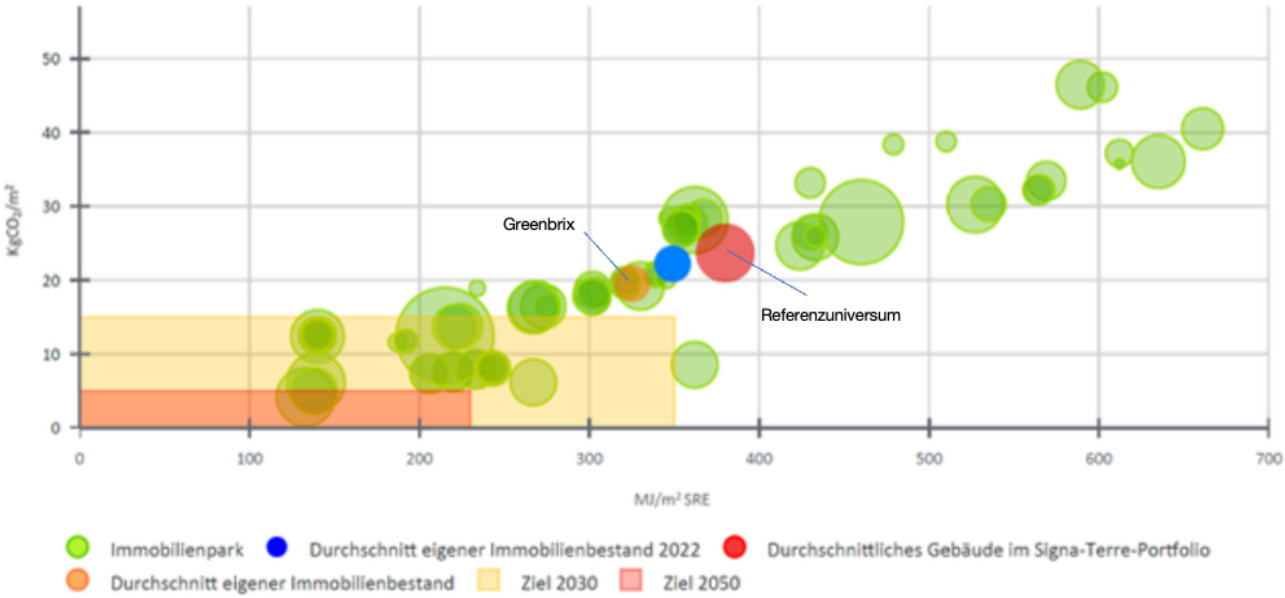
* Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom)

Entwicklung der CO^2-Emissionen und des Energieverbrauchs von 2018 bis 2023



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

Wärmeverbrauch und CO^2-Emissionen pro m^2 Energiebezugsfläche (EBF)



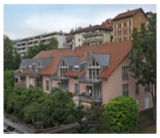
Die obige Grafik setzt den effektiven Wärmeverbrauch und die CO^2-Emissionen jedes Gebäudes, des Greenbrix-Portfolios und des Referenzuniversums von Signa-Terre (14'000 Gebäude) in Beziehung zu den Zielen des Bundes für die CO^2-Neutralität 2030 und 2050. Dies ermöglicht es uns auch, den Bedarf unseres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

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

Liegenschaften

AG | Aarburg
Oltnerstr.105-113

AG | Rothrist
Bahnhofstr. 10-16
Bernstr. 166-170



BE | Biel/Bienne
Bözingenstr. 141

BE | Biel/Bienne
Pianostr. 48-57

BS | Basel
Spalenberg 26

FR | Bulle
Vieux-Pont 59-69

FR | Fribourg
Pérolles 91

FR | Neyruz
Marchet 7-9

GE | Châtelaine
Henri-Golay 16

GE | Genève
Châtelaine 80

GE | Genève
Jean-Dassier 9

GE | Genève
Pâquis 16

NE | Neuchâtel
Rocher 24

SG | Sevelen
Guschastr. 35-39

SG | Wartau
Fährhüttenstr. 2-4

SO | Biberist
Grüttstr. 3-6

SO | Biberist
Grüttstr. 18

SO | Biberist
Stegmattstr. 5-5a

SO | Biberist
Stegmattstr. 7-9

SO | Oberbuchsiten
Bachmatt 1-5

SO | Oensingen
Lehnrüttiweg 1-3

SO | Schönenwerd
Stauwehstr.11-15

SO | Schönenwerd
Stauwehstr.41-49

SO | Trimbach
Mätteliweg 8-10

SO | Trimbach
Winznauerstr. 53-55

TI | Locarno
Dr. G. Varesi 17

TI | Lugano
Cinque Vie 1-2

VD | Ecublens
Champ-Colomb 8

VD | Lausanne
Cour 126

VD | Lausanne
Montoie 4

VD | Mt.-s.-Rolle
Laurence 1

VD | Nyon
Marché 4

VD | Pully
Damataire 3-5

VD | Renens
Chêne 2c-g

VD | Renens
Corjon 11

VD | Renens
Publiaz 23-25

VD | Renens
Saugiaz 13

VS | Sion
Petit-Chasseur 90

ZH | Effretikon
Im Gassacher 4-7

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