

Offen für Zeichnungen

Porträt

Greenbrix ist eine Immobilien Anlagestiftung nach schweizerischem Recht. Mit über 66 investierten Pensionskassen beläuft sich ihr Gesamtvermögen auf rund CHF 516 Mio. Das Portfolio besteht aus 40 Liegenschaften. Greenbrix ist Mitglied der KGASt.

Anlageargumente

- Investition in Schweizer Wohnliegenschaften (Wohnanteil 91%).
- 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 steuerbefreite 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	2.87% 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 31.08.2025

NAV / Anteil	CHF	11 244.979
Max. der letzten 12 Monaten	CHF	11 371.895
Min. der letzten 12 Monaten	CHF	11 041.976
Gesamtvermögen	CHF	516 131 074
Nettovermögen	CHF	413 549 382
davon Liquidität	CHF	1 438 361

Laufendes Geschäftsjahr: 01.10.2024 – 31.08.2025

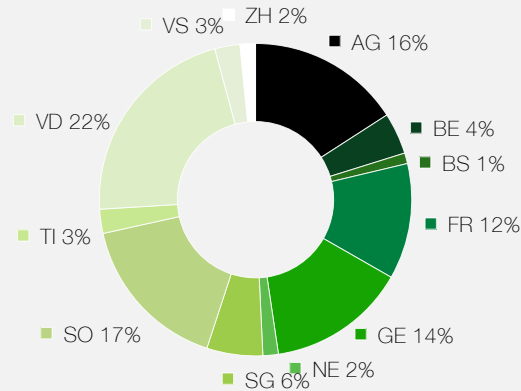
Nettomiettertrag	CHF	17 124 791
Gesamterfolg	CHF	11 543 016

	31.08.2025	30.09.24
Verschuldungsquote	18.39%	17.77%
EBIT	70.17%	71.85%
TER GAV	n.a.	0.53%

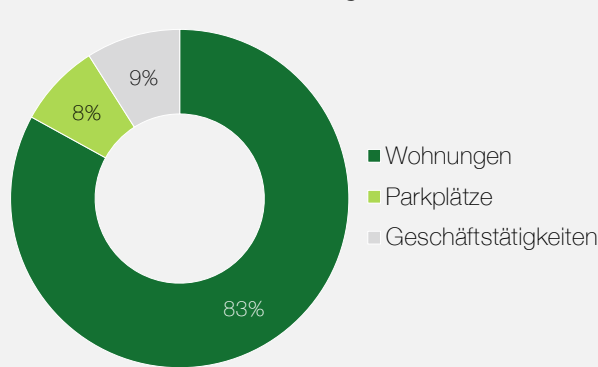
Portfolioübersicht



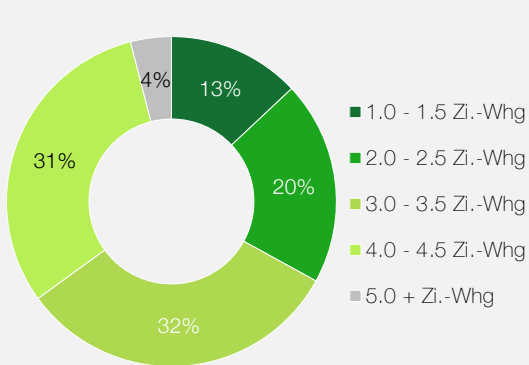
Portfolioallokation nach Kanton



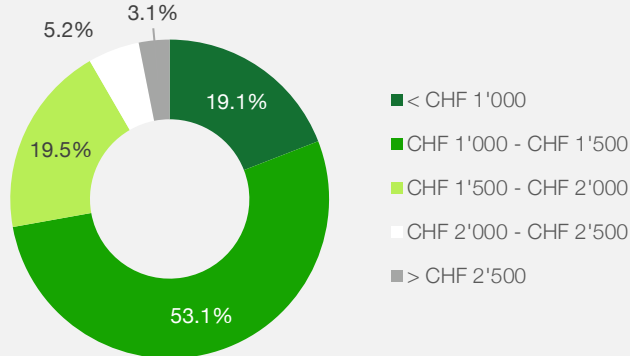
Portfolioallokation nach Kategorie



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%	0.26%	0.25%	0.26%	0.32%		3.59%*

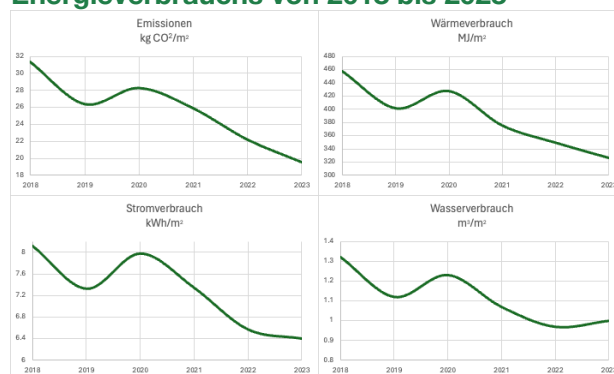
*letzten 12 Monate

Umweltrelevante Kennzahlen KGAST/AMAS

Abdeckungsgrad *	96.4%
Gesamtanzahl der Objekte	76
Anzahl berücksichtigter Objekte	72
Energiebezugsfläche (EBF)	90'477 m ²
Berücksichtigte EBF REIDA	86'742 m ²
Berücksichtigte 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/m²
Energieintensität REIDA	95.98 kWh/m²
Energieintensität SIA	90.00 kWh/m²
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 kg CO₂/m²
Intensität Treibhausgasemissionen SIA	19.56 kg CO₂/m²

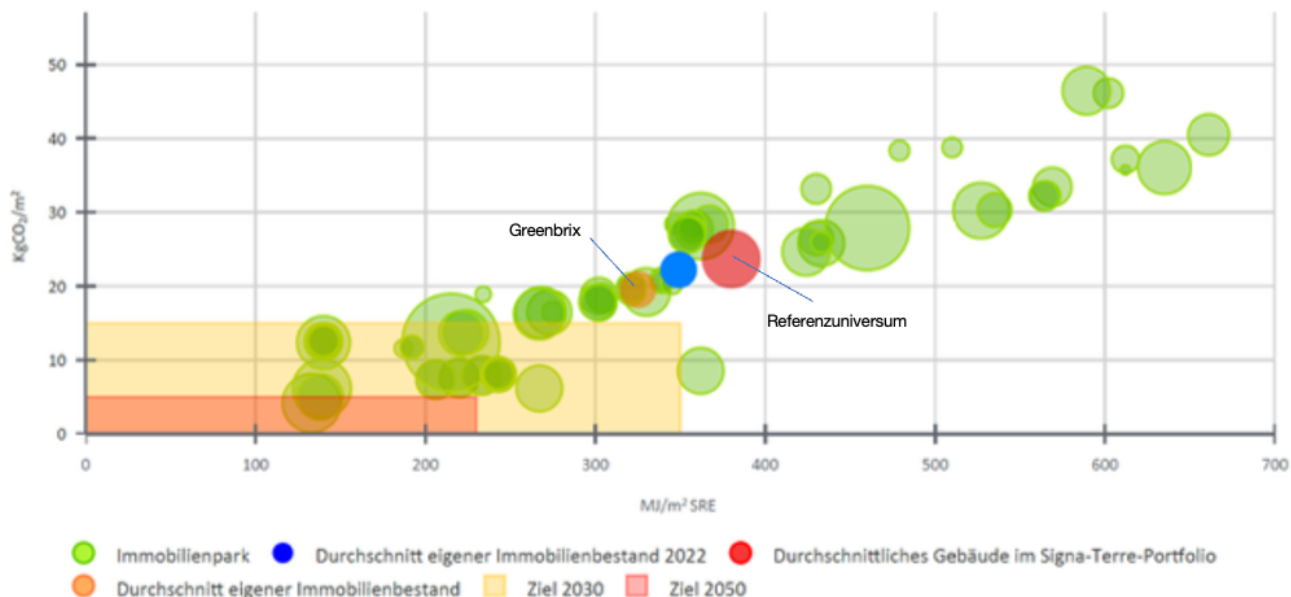
* Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom)

Entwicklung der CO²-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 CO₂/m² auf 19,6 kg CO₂/m².
- Der Wärmeverbrauch konnte um 29% reduziert werden. Das Portfolio verbrauchte im Jahr 2023 326 MJ/m² gegenüber 457 MJ/m² im Jahr 2018.
- Der Stromverbrauch ist um 21% gesunken. Er verringerte sich von 8,1 kWh/m² im Jahr 2018 auf 6,4 kWh/m² im Jahr 2023.
- Der Wasserverbrauch ist um 24% gesunken. Er reduzierte sich von 1,3 m³/m² im Jahr 2018 auf 1,0 m³/m² im Jahr 2023.

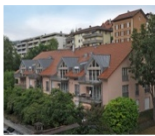
Wärmeverbrauch und CO²-Emissionen pro m² Energiebezugsfläche (EBF)



Die obige Grafik setzt den effektiven Wärmeverbrauch und die CO₂-Emissionen jedes Gebäudes, des Greenbrix-Portfolios und des Referenzuniversums von Signa-Terre (14'000 Gebäude) in Beziehung zu den Zielen des Bundes für die CO₂-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 CO₂-neutral zu werden.

Das Greenbrix-Portfolio (326 MJ/m²) benötigt 14% weniger Energie pro Quadratmeter EBF als das Referenzuniversum (381 MJ/m²) und stösst 13% weniger CO₂ pro Quadratmeter EBF aus (19.6 kg CO₂/m² gegenüber 22.5 kg CO₂/m²). Die 2030-Ziele des Bundes zur CO₂-Neutralität wurden hinsichtlich des Wärmeverbrauchs (350 MJ/m²) bereits erreicht. Hinsichtlich der CO₂-Emissionen ist das Portfolio mit 19,6 kg CO₂/m² gut positioniert, um das Ziel für 2030 von 15 kg CO₂/m² 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 Châtelaïne Henri-Golay 16	 GE Genf Châtelaïne 80	 GE Genf Coutance 10	 GE Genf Jean-Dassier 9	 GE Genf Pâquis 16	 PROJEKT IM BAU NE Le Landeron
 NE Neuenburg Rocher 24	 SG Sevelen Guschastr. 35-39	 SG Wartau Fährhüttenstr. 2-4	 SO Biberist Grütstr. 3-6	 SO Biberist Grütstr. 18	 SO Biberist Stegmattstr. 5-5a	 SO Biberist Stegmattstr. 7-9
 SO Oberbuchsitzen Bachmatt 1-5	 SO Oensingen Lehnrüttiweg 1-3	 SO Schönenwerd Stauwehstr. 11-15	 SO Schönenwerd Stauwehstr. 41-49	 SO Trimbach Mättelweg 8-10	 SO Trimbach Winznauerstr. 53-55	 TI Locarno Dr. G. Varesi 17
 TI Lugano Cinque Vie 1-2	 VD Ecuublens Champ-Colomb 8	 VD Lausanne Cour 126	 VD Lausanne Montole 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.