

### Ouvert aux souscriptions

#### Portrait

Greenbrix est une fondation de placement immobilier de droit suisse dont la fortune s'élève à env. CHF 526 mio. Elle compte 70 institutions de prévoyance investies. Son portefeuille, largement diversifié, est composé de 40 immeubles en Suisse. Greenbrix est membre de la CAFP (KGAST).

#### Arguments d'investissement

- Placement dans des immeubles résidentiels en Suisse (92% habitation).
- Principalement des logements avec des niveaux de loyers bas et moyens, avec potentiel locatif.
- Immeubles neufs ou récemment rénovés (env. 50% du portefeuille).
- Empreinte énergétique faible.
- Structure de coûts bas (TER GAV de 0.50%).
- Commission de gestion faible (0.35% de la VNI).
- Émission à la valeur nette d'inventaire, sans agio.
- Distribution exonérée d'impôt.

#### Objectifs de rendement

Le groupe de placement « Greenbrix Housing » vise un rendement de placement à long terme entre 4.0% et 5.0% par année et une distribution de 3.0%.

#### Émissions et rachats

« Greenbrix Housing » est ouvert aux nouvelles souscriptions et aux apports en nature. Les rachats sont en règle générale possibles à la fin de chaque exercice, sur demande six mois avant la fin de l'exercice en question.

#### Indices environnementaux CAFP/REIDA

<b>Taux de couverture</b>	<b>100.0%</b>
Nombre total de bâtiments	39
Nombre de bâtiments analysés	39
Surface de référence énergétique (SRE)	104'340 m <sup>2</sup>
SRE analysée	104'340 m <sup>2</sup>
<b>Mix énergétique (% consommation totale d'énergie)</b>	
Mazout	34.2%
Gaz	43.3%
Chauffage à distance	15.8%
Pompe à chaleur	1.5%
Électricité communs des bâtiments	5.3%
<b>Consommation d'énergie*</b>	<b>356 MJ/m<sup>2</sup></b>
<b>Intensité énergétique</b>	<b>112.57 kWh/m<sup>2</sup></b>
<b>Intensité émissions CO<sub>2</sub></b>	<b>20.23 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b>

\* Scope 1 et 2 (hors électricité des locataires)

#### Informations clefs

Groupe de placement	Greenbrix Housing
Région	Toute la Suisse
Stratégie de placement	Immeubles résidentiels en Suisse (max. 30% commercial)
Société de direction	Greenbrix Asset Management SA
Organe de révision	PwC SA
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank
Collège d'experts chargé des estimations	CIFI SA, Zurich
Autorité de surveillance	CHS PP
Date de lancement	27.05.2013
Exercice annuel	01.10. – 30.09.
Estimation valeur vénale	Annuelle au 30.09.
Publication de la VNI	Mensuelle
Utilisation du bénéfice	Distribution annuelle, chaque mois de janvier, avec possibilité de réinvestissement sans commission.
Ratio d'endettement	Max. 33.3%
Commission de gestion	0.35% de la VNI
Commission d'émission	Max. 0.75%
Commission de rachat	0.50%
N° de valeur	22404215
ISIN	CH0224042157

#### Chiffres clefs du compte de fortune au 30.11.2025

<b>VNI / part</b>	<b>CHF</b>	<b>11 410.292</b>
Max. des derniers 12 mois	CHF	11 410.292
Min. des derniers 12 mois	CHF	11 041.976
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>CHF</b>	<b>526 486 107</b>
Fortune nette du fonds	CHF	448 040 656
dont liquidités	CHF	6 360 909

#### Exercice en cours : 01.10.2025 – 30.11.2025

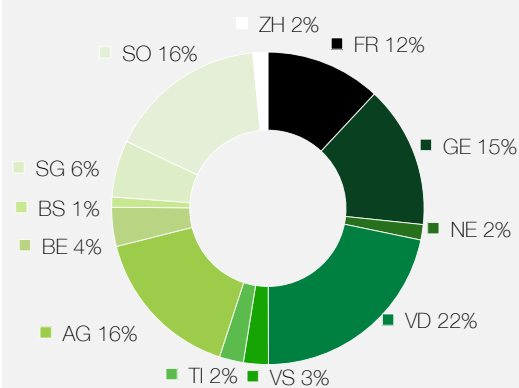
Revenus locatif net	CHF	3 210 777
Résultat total	CHF	1 910 946

#### Chiffres clefs CAFP

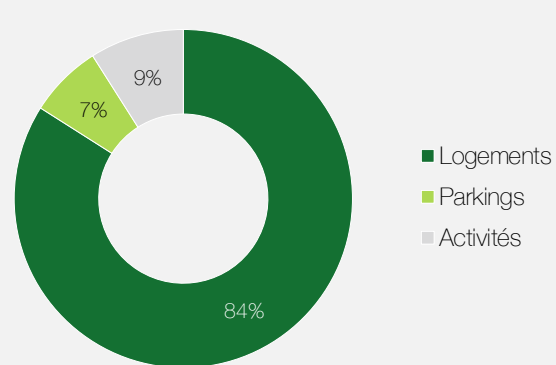
	<b>30.11.2025</b>	<b>30.09.2025</b>
Ratio d'endettement	13.23%	13.25%
EBIT	64.47%	70.21%
TER <sub>ISA</sub> GAV	n.a.	0.50%
TER <sub>ISA</sub> NAV	n.a.	0.61%

## Aperçu du portefeuille

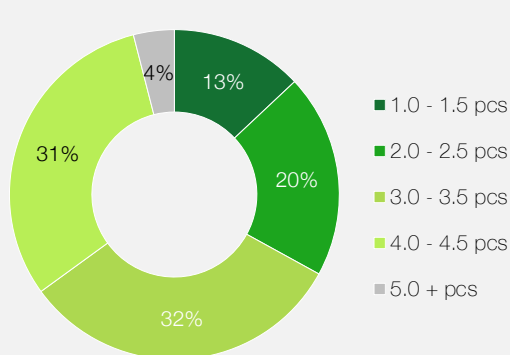
Allocation du portefeuille par canton



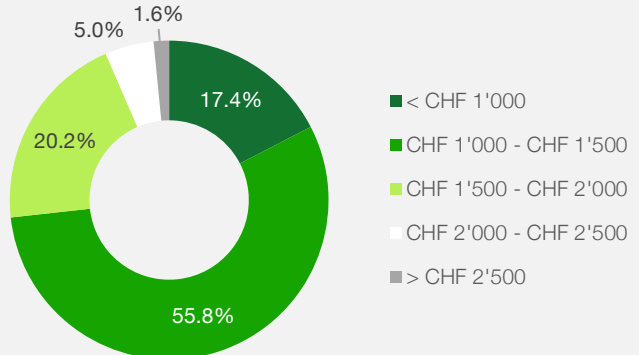
Allocation du portefeuille par catégorie



Allocation du portefeuille par taille d'appartement



Allocation du portefeuille par loyer mensuel net



## Performance historique

en %	Oct	Nov	Dec	Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Année
Moyenne 2021-2024	0.27%	0.24%	0.25%	0.25%	0.24%	0.25%	0.25%	0.26%	0.24%	0.24%	0.25%	1.12%	4.24%
2024-2025	0.24%	0.25%	0.24%	0.25%	0.28%	0.25%	0.22%	0.26%	0.25%	0.26	0.32%	1.04%	3.91%
2025-2026	0.19%	0.23%											3.83%*

\* 12 derniers mois

## Performance au 30.11.2025

	YTD	1Y	3Y p.a.	5Y p.a.	10Y p.a.
Greenbrix Housing	3.6%	3.8%	3.8%	4.1%	4.3%
KGAST Immo-Index Résidentiel	3.9%	5.2%	3.9%	5.0%	5.6%
KGAST Immo-Index Résidentiel, groupes de placement investissables uniquement *	3.3%	4.8%	3.8%	n/a (n < 10)	n/a (n < 10)

\* Médiane de la performance des groupes de placement ouverts, chiffres au 30.09.2025, calculs internes.

La Fondation s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse, ainsi qu'aux personnes morales qui administrent les placements collectifs de telles institutions (pour autant qu'elles soient soumises à la surveillance de la FINMA et qu'elles placent dans la Fondation des fonds exclusivement destinés à ces institutions).

Disclaimer : Ce document a été créé à des fins d'information exclusivement et n'est pas contraignant juridiquement. En aucun cas ce document ne peut constituer ou être considéré comme porteur d'un conseil d'ordre juridique, fiscal ou autre ou d'une recommandation en vue d'un investissement. Les données relatives aux performances ou rendements passés ne sont pas nécessairement un indicateur des performances ou rendements à venir. Greenbrix Fondation de placement et ses mandataires et conseillers ne garantissent pas l'exactitude ou l'exhaustivité de ce document ; le destinataire a conscience que les circonstances sont susceptibles de changer et que le contenu du document pourrait par conséquent ne plus être d'actualité.