



Mvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: BLKB (CH) Sustainable Property
Fund

*Nicht kotierter, ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG
vorbehaltener Fonds*

BLKB (CH) SUSTAINABLE PROPERTY FUND

Der BLKB (CH) Sustainable Property Fund wurde am 30. Juli 2025 lanciert. Der Fonds investiert in erster Linie in Wohnliegenschaften in der Nordwestschweiz sowie in den Regionen Bern, Innerschweiz und Zürich. Der Fokus liegt bei stabilen Cashflows und langfristiger Substanzerhaltung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung. Das Fondsvolumen (GAV) beträgt per 31.12.2025 CHF 183,0 Millionen.

Der Fonds wird von der BLKB Fund Management AG, einer von der FINMA akkreditierten Fondsleitung, verwaltet, die 2022 von der Basellandschaftlichen Kantonalbank als Einzelaktionärin gegründet wurde.

Der BLKB Sustainable Property Fund verfügt über ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 179,5 Millionen, das acht Liegenschaften in den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Luzern und Solothurn umfasst. Das Portfolio hat ein durchschnittliches technisches Alter von 10 Jahren, ist zu 64% in Wohnliegenschaften investiert und erzielt eine Bruttorendite von 3,63%. Zudem emittiert es keine direkten CO₂-Emissionen (Scope 1).

Die Managerin plant in den kommenden Jahren ein kontinuierliches Wachstum. Es sollen jährlich CHF 60 Millionen aufgenommen werden, damit sich das Bruttovermögen bis 2029 auf rund CHF 470 Millionen beläuft.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der exklusiven hauseigenen Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt BLKB (CH) Sustainable Property Fund wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte oder massgeschneiderte Analysen steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

MANAGEMENTSTIL: «CORE / CORE +»: «INVESTITIONEN VORWIEGEND IN WOHLNIEGENSCHAFTEN»

Die BLKB Fund Management AG investiert vorwiegend **in Wohnliegenschaften in der Nordwestschweiz** sowie in den Regionen Bern, Innerschweiz und Zürich. Sie bevorzugt Standorte mit einem **«überdurchschnittlichen» Makro- und Mikrolagering** (gemäss Wüest Partner). **Nachhaltigkeit ist ein zentraler Aspekt** der Anlagepolitik. Sie wählt Gebäude mit einer hohen Energieeffizienz aus. Beim Ankauf von weniger nachhaltigen Gebäuden sind Investitionsmassnahmen vorzusehen, damit mindestens die Effizienzklasse C (GEAK) erreicht wird.

Ziel der BLKB Fund Management AG ist es also, **im Rahmen einer «Core / Core+»-Strategie und unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung stabile Cashflows zu generieren und dabei die langfristige Substanzerhaltung sicherzustellen.**

ANLAGEZIEL DES FONDS

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Die Managerin empfiehlt jedoch, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIIT-Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen.

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung. Mit den Nachhaltigkeitszielen für den Immobilienfonds strebt die Fondsleitung einen direkten Beitrag zu mehr nachhaltigen Immobilien in der Schweiz an. Um dies zu erreichen, verfolgt die Fondsleitung für das Immobilienportfolio einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz der auf dem ESG Modell («Environment», «Social», «Governance») beruht. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass in den Steuerungs- und Entscheidungsprozessen rund um die Immobilien ökologische (E – Environment) und soziale (S– Sozial) Kriterien sowie Aspekte der guten Unternehmensführung (G – Governance) berücksichtigt werden.

Die Strategie des Fonds besteht darin, **Wohn-, gemischt genutzte und Geschäftsliegenschaften** (in erster Linie Büros, Retail und Gewerbe) zu erwerben. Die Managerin investiert auch in Bauprojekte mit rechtsgültiger Baubewilligung.

Die BLKB Fund Management AG hat sich zum Ziel gesetzt, **Immobilien mit einem Marktwert von CHF 8 bis 50 Millionen** zu erwerben, die den qualitativen Anforderungen der Nachhaltigkeit entsprechen.

STARTPORTFOLIO

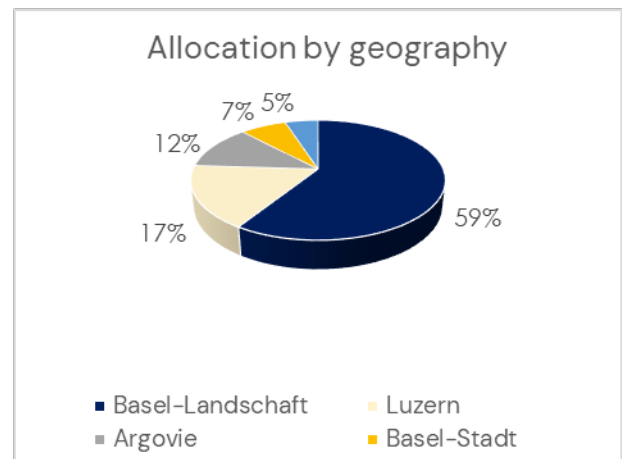
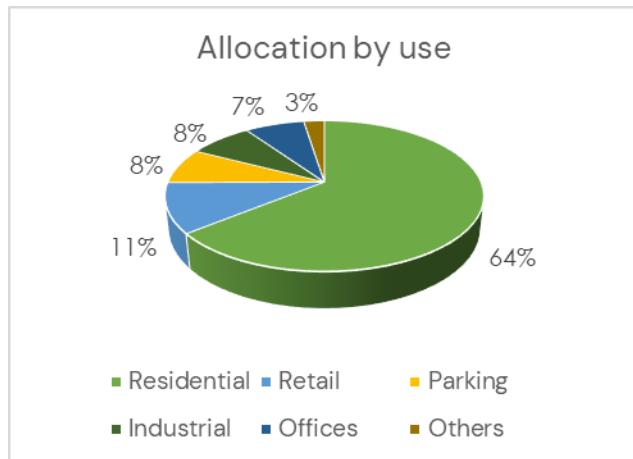
Portfolio as of 31.12.2025							
Location	Address	Canton	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction/ renovation	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Allschwil	Bachgrabenweg 16	Basel-Landschaft	Residential	2023	21 460 000	3.2%	0.3%
Basel	Markgräflerstrasse 35	Basel-Stadt	Residential	1975	11 760 000	3.7%	0.4%
Beromünster	Spittelgass 7/9/11/13	Luzern	Residential	2019	30 560 000	3.6%	0.2%
Gebenstorf	Landstrasse / Kinziggrabenstrasse	Aargau	Residential	2024	21 740 000	3.6%	8.9%
Neuendorf	Dorfstrasse 37/37a	Solothurn	Residential	1900/2019	9 516 000	4.1%	1.8%
Birsfelden	Rheinfelderstr. 38/40 & Wartenbergstr. 49/51/49a	Basel-Landschaft	Mixed	2021	30 400 000	3.4%	2.7%
Frenkendorf	Niederschönthalstrasse 2	Basel-Landschaft	Mixed	2014	23 280 000	4.4%	2.2%
Sissach	Hauptstrasse 40/42/44	Basel-Landschaft	Mixed	1998/2001	30 800 000	4.6%	2.6%
TOTAL					179 516 000	3.6%	2.5%

Quelle: IMvestir Partners SA

Das aktuelle Portfolio setzt sich aus **acht Liegenschaften** mit einem Marktwert von **CHF 179,5 Millionen** zusammen; es generiert **Bruttomieteinnahmen von rund CHF 6,5 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 3,63%** ergibt. Per 31.12.2025 lag die Leerstandsquote des Portfolios bei 2,5%, was darauf zurückzuführen ist, dass zwei Wohnungen und eine Gewerbeliegenschaft nicht vermietet waren. Das durchschnittliche Lagerating der Immobilien im Portfolio liegt bei «gut» bis «sehr gut» (gemäss Wüest Partner; min. 3,4 / max. 4,3). Wüest Partner schätzt das Mietzinspotenzial für das Gesamtportfolio auf 4,1%. Darüber hinaus spiegelt sich das geringe Alter des Portfolios in den überdurchschnittlich hohen Baustandards und im neuwertigen Zustand wider (min. 3,2 / max. 4,2). Das durchschnittliche technische Alter der Bestandsliegenschaften liegt bei 10 Jahren. Diese emittieren keine direkten CO₂-Emissionen (Scope 1). Das SSREI-Gesamtrating 2025 beträgt 1,94 (Vergleichsindex Gesamtrating 1,74). Ab 2026 ist ausserdem die Teilnahme am REIDA CO₂-Report und Benchmark vorgesehen.

Aufschlüsselung nach Region und Nutzung:

Per 31.12.2025 war der Fonds zu 83% in der Nordwestschweiz und zu 17% in der Innerschweiz investiert.



Quelle: IMvestir Partners SA

Die Anlagestrategie des Fonds besteht darin, das Vermögen hauptsächlich in Wohnliegenschaften (60% bis 90%), in Gewerbeliegenschaften (10% bis 40%) und den Rest in Bauprojekte mit Baugenehmigung (0% bis 20%) zu investieren.

ERWARTETE PERFORMANCE

Die annualisierte Ausschüttungsrendite des BLKB (CH) Sustainable Property Fund betrug im ersten verkürzten Geschäftsjahr 2,8%, mittelfristig wird eine Dividendenrendite von rund 2.5% angestrebt.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Der Fonds plant, in den nächsten Jahren stetig zu wachsen, **und bis 2029 eine Grösse von CHF 470 Millionen zu erreichen.**

Ab dem zweiten Halbjahr 2026 ist eine Kapitalerhöhung über rund CHF 60 Millionen vorgesehen.

Die Managerin plant, das Vehikel in vier bis sechs Jahren an der SIX Swiss Exchange kotieren zu lassen.

ESG

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik für den BLKB (CH) Sustainable Property Fund erfolgt mittels **Integration von Nachhaltigkeitskriterien bei Anlageentscheidungen** (ESG-Integration), **bei der Entwicklung und im Betrieb der Liegenschaften** (Impact Investing und Klimaausrichtung). Bei Bestandsliegenschaften sowie im Rahmen des Kaufprozesses von Liegenschaften wird eine **strukturierte Nachhaltigkeitsbewertung** angewendet, **im Rahmen derer bei einer Investition die Auswirkungen auf die in der Nachhaltigkeitsstrategie definierten Zielgrössen** eruiert und rapportiert werden.

Der Nachhaltigkeitsansatz des Immobilienfonds ist gekennzeichnet durch die Integration einer Reihe von **qualitativen und quantitativen Key-Performance-Indikatoren** («KPI») aus den Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Soziales und Governance. Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden systematisch in den gesamten **Entscheidungsprozess miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt**.

Die ESG-Integration findet wie folgt statt:

- **Investitionen:**

In der Evaluation neuer Investitionsmöglichkeiten wird **eine strukturierte Nachhaltigkeitsbewertung vorgenommen**, um die ESG-relevanten Risiken zu identifizieren und bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition vordefinierte Verbesserungsmassnahmen zu berücksichtigen. Die Managerin setzt sich das Ziel, **nur Immobilien mit einer Energieeffizienzklasse A bis C (GEAK) anzukaufen**. Beim Ankauf von Immobilien mit einer Energieeffizienzklasse D oder schlechter sind Investitionsmassnahmen vorzusehen und im Ankaufrispreis angemessen zu berücksichtigen, damit innerhalb von fünf Jahren die Energieeffizienzklasse A bis C erreicht wird.

- **Betrieb:**

Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios greift die **Managerin auf die Richtlinien des AMAS-Zirkulars 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» zurück**.

Der Energie- und der Wasserverbrauch des Gesamtportfolios werden jährlich erhoben. Die Verbrauchswerte werden erfasst und durch verschiedenste Plausibilitätschecks qualitätsgesichert und anschliessend im Jahresbericht veröffentlicht. Zu guter Letzt stützt sich die Managerin auf externe Ratings des Portfolios durch GEAK und SSREI.

- **Entwicklung:**

Bei Neubau- und Sanierungsprojekten wird **eine Nachhaltigkeitsbaurichtlinie angewendet**, welche die umweltspezifischen, sozialen und Governance-orientierten

Zielsetzungen definiert. Um die Nachhaltigkeit der Entwicklungsprojekte sicherzustellen, nutzt die Managerin **unabhängige Energie- und Nachhaltigkeitslabels**.

Nachhaltigkeitsziele:

Für alle Aspekte der Nachhaltigkeit wurden Ziele festgelegt und ein Aktionsplan wurde erarbeitet.

- **E:** Jährliche Erfassung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios; Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen durch kontinuierliche Betriebsoptimierungen und Energieeinsparungsmassnahmen; **das Netto-Null-Ziel für CO₂-Emissionen soll bis spätestens 2050 erreicht werden (Scope 1 und 2).**

Hinsichtlich Treibhausgasemissionen bei direkt gehaltenen Bestandsimmobilien hat die Managerin folgende Zwischenzielwerte festgelegt:

Reduction pathway			
CO ₂ -Intensity (kg CO ₂ -eq/m ²)			
Year	2030	2040	2050
Target (Scope 1,2)	6.38	1.14	0.33
CERREM Reference 1.5°C*	7.8	1.25	0.33

* Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) 1.5°C decarbonization pathway for multi-family housing in Switzerland, extrapolated to energy reference area (ERA), excluding tenant electricity

Quelle: IMvestir Partners SA

- **S:** Standortqualität, Mobilität, Mieterwohlbefinden, regionale Wertschöpfung.
- **G:** Nachhaltigkeitsrichtlinien und Nachhaltigkeitslabels, Transparenz und Management der Nachhaltigkeitsrisiken.

Immobilienportfolio:

Aufgrund des geringen technischen Alters des Startportfolios emittiert dieses keine CO₂-Emissionen (Scope 1) und die Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope-2) liegt mit 2,4 kg CO₂/m² unter dem Schweizer Durchschnitt (13 kg CO₂/m²). Die Energieeffizienzklasse (GEAK) der Liegenschaften liegt zwischen A und C. Die Energieintensität liegt bei 39,8 kWh/m² (Schweizer Durchschnitt bei 97 kWh/m²). Die Werte für das Jahr 2024 beinhalten noch nicht die Liegenschaft Gebenstorf, die im Juli 2025 fertiggestellt wurde.

DAS TEAM DER BLKB FUND MANAGEMENT AG

Die BLKB Fund Management AG wurde im November 2022 gegründet und ist auf die **Verwaltung kollektiver Anlagefonds** sowie auf **Immobilienanlageberatung** für private und institutionelle Kunden spezialisiert. Einzelaktionärin ist mit 100% die Basellandschaftliche Kantonalbank.

Das Verwaltungsteam besteht aus sieben Personen: Diese Personen sind spezialisiert auf Immobilienberatung, Immobilienverwaltung, Akquisition, Immobilienbewertung, Finanzen, nachhaltige Entwicklung, Kontrolle und Risiken sowie Compliance. Sie verfügen über eine **starke Verankerung** sowie über ein **breites Netzwerk im Immobiliensektor in der Region Nordwestschweiz**. Zudem kann das Verwaltungsteam **umfassendes und langjähriges Know-how** im Immobiliensektor vorweisen. Zu guter Letzt stützt sich das Team auf interne Tools, die es ihm ermöglichen, **das Portfolio auf digitalisierte und in Bezug auf Nachhaltigkeit optimierte Weise** über den gesamten Lebenszyklus der Objekte **zu verwalten**.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright März 2026.

Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.
