



/IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : BLKB (CH) Sustainable Property Fund

Fonds non coté réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC

BLKB (CH) SUSTAINABLE PROPERTY FUND

Le fonds « BLKB (CH) Sustainable Property Fund » a été lancé le 30 juillet 2025. Ce dernier se concentre sur l'immobilier résidentiel au Nord-Ouest de la Suisse, dans la région de Berne, de Suisse centrale et de Zürich. L'objectif est d'offrir des cashflows stables aux investisseurs et de préserver la valeur des actifs sur le long terme en tenant compte du développement durable. Au 31 décembre 2025, le volume du fonds (Gross Asset Value; GAV) s'élève à CHF 183.0 millions.

Le fonds est géré par BLKB Fund Management AG, une société de gestion accréditée par la FINMA, fondée en 2022 par la Banque cantonale de Bâle-Campagne, son unique actionnaire.

Le fonds « BLKB Sustainable Property Fund » bénéficie d'un portefeuille d'une valeur de CHF 179.5 millions représentant 8 immeubles dans les cantons d'Argovie, Bâle-Campagne, Bâle-Ville, Lucerne et Soleure. Ce portefeuille ayant un âge technique moyen de 10 ans, est alloué à 64% en résidentiel et génère un rendement brut de 3.63%. De plus, il n'émet aucune émission directe de CO₂/kg (Scope 1).

Dans les années à venir, le gestionnaire prévoit une croissance continue avec une levée de fonds d'environ CHF 60 millions par an pour atteindre une fortune brute d'environ CHF 470 millions d'ici 2029.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit BLKB (CH) Sustainable Property Fund a été effectuée. Pour plus d'informations ou des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION : STYLE DE GESTION CORE/ CORE+: «INVESTISSEMENTS PRINCIPALEMENT DANS L'IMMOBILIER RESIDENTIEL

L'équipe de BLKB Fund Management AG investit principalement dans des **biens immobiliers résidentiels au Nord-Ouest** de la Suisse et dans la région de Berne, de Suisse Centrale et de Zurich. Elle privilégie les emplacements présentant des emplacements macro et micro « **supérieurs à la moyenne** », selon Wüest Partner. De plus, elle applique un **niveau d'exigence élevé en matière de durabilité** dans sa politique d'investissement. Elle sélectionne des bâtiments affichant une efficacité énergétique élevée ainsi que des immeubles moins durables pour les travailler et obtenir une notation minimale de C (CECB).

En résumé, l'objectif du gestionnaire est **d'appliquer une gestion core/core + avec pour objectif de générer des Cash Flows stables tout en préservant la valeur des actifs sur le long terme et en tenant compte du développement durable.**

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le fonds étant non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement. En revanche, le gestionnaire préconise de le comparer à l'indice des fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds TR (SWIT Index).

L'objectif d'investissement du fonds immobilier consiste à préserver la valeur des actifs à long terme et à distribuer des revenus appropriés, tout en tenant compte du développement durable. En fixant des objectifs de développement durable pour le fonds immobilier, la direction du fonds vise à contribuer directement à la promotion de l'immobilier durable en Suisse. Pour y parvenir, la direction du fonds applique, pour le portefeuille immobilier, une approche globale en matière de développement durable qui repose sur le modèle ESG («Environnement», «Social», «Gouvernance»). Cette approche garantit que les processus de pilotage et de décision liés à l'immobilier tiennent compte des critères environnementaux (E – Environnement) et sociaux (S – Social), ainsi que des aspects liés à la bonne gouvernance d'entreprise (G – Gouvernance).

La stratégie du fonds est d'acquérir des **immeubles résidentiels, des immeubles mixtes et commerciaux** (principalement secteurs de bureaux, retails et industriels). Le gestionnaire investit également dans des projets de construction avec permis de construire en force.

BLKB Fund Management AG a ainsi pour objectif d'acquérir des **immeubles avec une valeur marchande de CHF 8 à 50 millions**, et qui répondent aux exigences qualitatives de la durabilité.

LE PORTEFEUILLE DE LANCEMENT

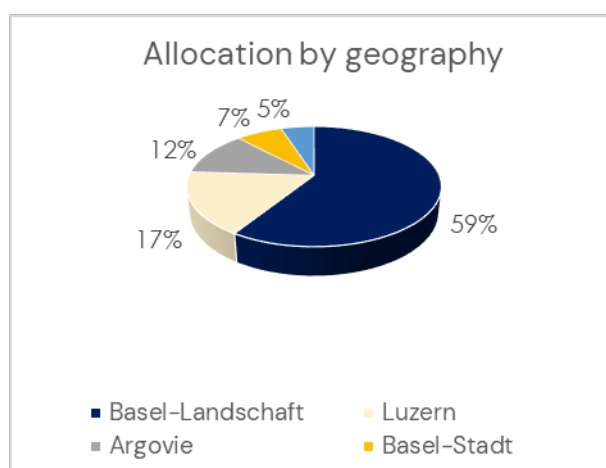
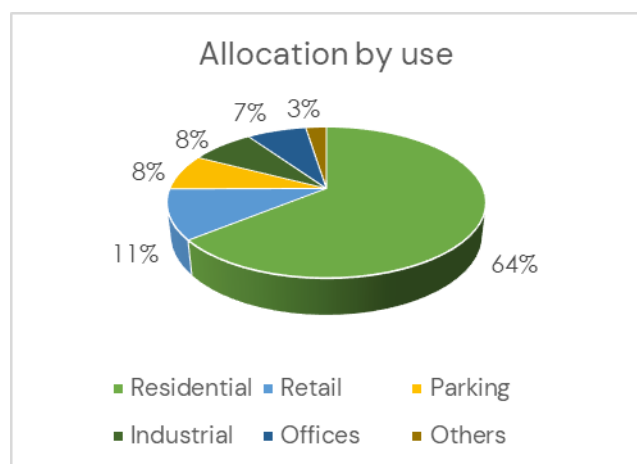
Portfolio as of 31.12.2025							
Location	Address	Canton	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction/ renovation	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Allschwil	Bachgrabenweg 16	Basel-Landschaft	Residential	2023	21 460 000	3.2%	0.3%
Basel	Markgräflerstrasse 35	Basel-Stadt	Residential	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%

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille de lancement est composé de **8 immeubles** pour une valeur de marché d'environ **CHF 179.5 millions** ; il génère environ **CHF 6.5 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement global brut de 3.63%**. Au 31.12.2025 le taux de vacances du portefeuille est de 2.5% ce qui s'explique par le fait que deux appartements et un immeuble commercial n'étaient pas loués. Selon Wüest Partner, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de « Bon » à « Très Bon » (min. 3.4 / max. 4.3). Sur l'ensemble du portefeuille, le potentiel locatif du marché estimé par Wüest Partner est de 4.1%. De plus, les normes de construction supérieures à la moyenne et l'état neuf reflètent la jeunesse du portefeuille (min. 3.2 / max. 4.2). Enfin, l'âge moyen technique du parc immobilier est de 10 ans et ce dernier n'émet aucune émission de CO2 directe (Scope 1). Son rating SSREI 2025 s'élève à 1.94 (indice de référence : note globale de 1.74) À partir de 2026, il est également prévu de participer au REIDA CO2-Report & Benchmark 2026.

Diversification géographique et sectorielle :

Au 31.12.2025, le fonds est investi à 83% au Nord-Ouest de la Suisse et à 17% en Suisse centrale.



Source : IMvestir Partners SA

La stratégie d'investissement du fonds consiste à investir sa fortune principalement dans des biens immobiliers résidentiels (60% à 90%), dans des immeubles commerciaux (10% à 40%) et le reste dans des projets de construction bénéficiant d'un permis de construire (0% à 20%).

PERFORMANCE ATTENDUE

Le rendement annualisé des distributions du BLKB (CH) Sustainable Property Fund s'est élevé à 2.8% au cours du premier exercice abrégé ; à moyen terme, l'objectif est d'atteindre un rendement de dividende d'environ 2.5%.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Le fonds prévoit une croissance continue sur les prochaines années **pour atteindre une taille d'au moins CHF 470 millions d'ici 2029.**

Une augmentation de capital d'environ CHF 60 millions est prévue à partir du second semestre 2026.

Le gestionnaire prévoit d'effectuer une cotation du véhicule à la bourse SIX Swiss Exchange d'ici 4 à 6 ans.

ESG

La politique de durabilité du fonds BLKB (CH) Sustainable Property Fund est mise en œuvre en **intégrant des critères de durabilité dans les décisions d'investissement** (intégration ESG), **dans le développement et pour l'exploitation des immeubles** (investissement à impact et orientation climatique). Pour les immeubles existants et dans le cadre du processus d'achat d'un bien immobilier, **une évaluation structurée de la durabilité est mise en place dans le cadre de laquelle les impacts d'un investissement sur les objectifs définis dans la stratégie de durabilité** sont analysés et consignés dans un rapport.

Le fonds immobilier suit des **indicateurs clés de performance (« KPI ») qualitatifs et quantitatifs issus des dimensions environnementale, sociale et de gouvernance de la durabilité**. Les aspects de la durabilité sont systématiquement inclus dans **l'ensemble du processus de prise de décision et mis en œuvre tout au long du cycle de vie des biens**.

L'intégration de l'ESG est effectuée de la manière suivante, au niveau :

- **Des investissements :**

Dans le cadre de l'évaluation de nouvelles opportunités d'investissement, **une évaluation structurée de la durabilité est effectuée** afin d'identifier les risques ESG et de prendre en compte, dès le début de l'investissement, les mesures d'amélioration prédéfinies. Le gestionnaire s'est fixé pour objectif de n'acheter que des **biens immobiliers ayant une classe d'efficacité énergétique de A à C (CECB)**. Lorsqu'un immeuble acheté a une notation énergétique D ou inférieure, des mesures d'investissement doivent être prévues et prises en compte dans le prix d'achat afin que les classes d'efficacité énergétique A à C soient atteintes dans un délai de cinq ans.

- **Opérationnel :**

Pour évaluer la durabilité du portefeuille, **l'équipe de gestion applique les directives de l'AMAS 04/2022** « Chiffres clés environnementaux pour les fonds immobiliers ».

De plus, la consommation d'énergie et d'eau de l'ensemble du portefeuille fait l'objet d'une analyse annuelle. Les valeurs de consommation sont enregistrées et vérifiées par divers contrôles de plausibilité puis publiées dans le rapport annuel. Enfin, le gestionnaire s'appuie sur une notation externe du portefeuille par CECB et SSREI.

- **Développement :**

Pour les projets de construction et de rénovation, **une directive de construction durable est appliquée**, qui définit les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance. Afin de garantir la durabilité des projets de développement, le gestionnaire utilise des **labels énergétiques et de durabilité indépendants**.

Les objectifs de durabilité :

Des objectifs ont été définis pour tous les aspects de la durabilité et un plan d'action a été élaboré.

- **E** : Enregistrement annuel de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier; réduction de la consommation d'énergie et des émissions de CO₂ grâce à une optimisation continue de l'exploitation et à des mesures d'économie d'énergie **avec pour objectif zéro net en termes d'émissions de CO₂ (Scope 1 & 2) d'ici 2050.**

En ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers en portefeuille détenus en direct, l'équipe de gestion s'est fixé des valeurs cibles intermédiaires:

Reduction pathway			
CO ₂ -Intensity (kg CO ₂ -eq/m ²)			
Year	2030	2040	2050
Traget (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

Source : IMvestir Partners SA

- **S** : Qualité de l'emplacement, mobilité, bien-être des locataires, et création de valeur régionale.
- **G** : Directives de durabilité et labels de durabilité, transparence, et gestion des risques de durabilité.

Portefeuille immobilier

En raison du jeune âge technique du portefeuille de départ, ce dernier n'émet aucune émission CO₂ (Scope 1), et des émissions du Scope 2 inférieures (2.4 kg CO₂/m²) à la moyenne Suisse (13 kg CO₂/m²). La classe CECB des immeubles se situe entre A et C. L'intensité énergétique est de 39.8 kWh/m² contre 97 kWh/m² pour la moyenne suisse. Les valeurs de l'année 2024 correspondent à une approximation indicative et n'incluent pas encore la propriété de Gebenstorf, qui a été achevée en juillet 2025.

L'ÉQUIPE DE BLKB FUND MANAGEMENT AG

La société BLKB Fund Management AG a été fondée en novembre 2022, et est spécialisée dans la **gestion de fonds de placements collectifs** ainsi que dans le **conseil en investissements immobiliers** pour des clients privés et institutionnels. Elle est une participation à 100% de la Banque Cantonale de Bâle–Campagne.

L'équipe de gestion est composée de 7 personnes: spécialistes en conseil immobilier, gestion immobilière, acquisition, estimation immobilière, finances, développement durable, contrôle et risques ainsi que compliance. Ces professionnels bénéficient d'une **forte implantation** ainsi que d'un **large réseau dans le secteur immobilier dans la région du nord-ouest de la Suisse**. De plus, l'équipe de gestion détient une **expertise approfondie et de longue durée** dans le secteur immobilier. Enfin, elle s'appuie sur des outils internes qui lui permet de **gérer le portefeuille de manière numérisée et optimisée en termes de développement durable**, tout au long du cycle de vie des objets.

Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Les performances passées ne sauraient constituer une garantie de leur évolution future. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés par le droit d'auteur. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright mars 2026.

Le fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.
