



IMvestir 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

Die BLKB Fund Management AG hat beschlossen, den BLKB (CH) Sustainable Property Fund zu lancieren. Dieser 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 Emissionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 160 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 24. Juni bis zum 23. Juli 2025 (Liberierung am 30. Juli 2025).**

Der Fonds wird von der BLKB Fund Management AG verwaltet, die 2022 von der Basellandschaftlichen Kantonalbank als Einzelaktionärin gegründet wurde. Diese von der FINMA akkreditierte Immobilien-Asset-Managerin beschäftigt sieben Mitarbeitende.

Der BLKB Sustainable Property Fund verfügt über ein vor der Auflegung erworbenes Portfolio im Wert von CHF 177,3 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 3,67%. Zudem emittiert es keine direkten CO₂-Emissionen (Scope 1).

Die Managerin plant in den kommenden Jahren ein kontinuierliches Wachstum. Es sollen jährlich CHF 100 Millionen aufgenommen werden, damit sich das Bruttovermögen in vier Jahren auf rund CHF 600 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 WOHNLIEGENSCHAFTEN»

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.

Die Strategie des Fonds besteht darin, **Wohn-, gemischt genutzte und Geschäftliegenschaften** (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

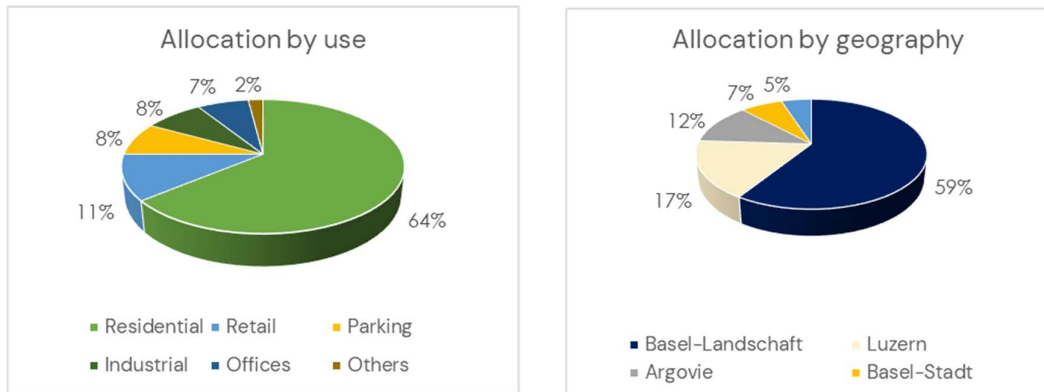
Portfolio as of 01.03.2025							
	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Allschwil	Bachgrabenweg 16	Residential	2023	21 190 000	3.1%	1.4%
Building 2	Basel	Markgräflerstrasse 35	Residential	1975	11 570 000	3.3%	0.6%
Building 3	Beromünster	Spittelgass 7/9/11/13	Residential	2019	30 010 000	3.5%	2.4%
Building 4	Birsfelden	Rheinfelderstr. 38/40 & Wartenbergstr. 49/51/49a	Mixed	2021	29 970 000	3.4%	0.5%
Building 5	Frenkendorf	Niederschönthalstrasse 2	Mixed	2014	23 220 000	4.2%	0.4%
Building 6	Gebenstorf	Landstrasse / Kinziggrabenstrasse	Residential	2025	21 730 000	3.5%	8.6%
Building 7	Neuendorf	Dorfstrasse 37/37a	Residential	37: 1900 / 37a: 2019	9 370 000	4.2%	9.5%
Building 8	Sissach	Hauptstrasse 40/42/44	Mixed	2001	30 120 000	4.2%	3.6%
Total					177 330 000	3.7%	3.0%

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Startportfolio setzt sich aus **acht Liegenschaften** mit einem Marktwert von **rund CHF 177,3 Millionen** zusammen; es generiert **Bruttomieteinnahmen von rund CHF 6,5 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 3,7%** ergibt. Per 1.3.2025 lag die Leerstandsquote des Portfolios bei 3,0%, was darauf zurückzuführen ist, dass von 221 Wohnungen 3 nicht vermietet waren. Das durchschnittliche Lagering der Immobilien im Portfolio liegt bei «gut» bis «sehr gut» (gemäss Wüest Partner; min. 3,3 / max. 4,3). Wüest Partner schätzt das Mietzinspotenzial für das Gesamtportfolio auf 3,8%. Darüber hinaus spiegelt sich das geringe Alter des Portfolios in den überdurchschnittlich hohen Baustandards und im neuwertige 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). Die Registrierung für das SSREI-Rating 2025 ist derzeit im Gange. Für die nächsten 10 Jahre sind daher keine grösseren Sanierungen für dieses Startportfolio geplant.

Aufschlüsselung nach Region und Nutzung:

Per 1.3.2025 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

Der BLKB (CH) Sustainable Property Fund strebt **im ersten Jahr und mittelfristig eine Dividendenrendite von rund 2,5% an.**

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Der Fonds plant, in den nächsten Jahren stetig zu wachsen, **um in vier Jahren eine Grösse von mindestens CHF 600 Millionen zu erreichen.**

Für den Sommer 2026 ist eine Kapitalerhöhung über rund CHF 70 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 Ankauftspreis 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 ein externes Rating des Portfolios.

- **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:

Treibhausgasemissionen [kgCO₂e/m² EBF]

Jahr	2030	2040	2050
Zielwert	6,38	1,14	0,33
Vergleichswert*	9,39	1,36	0,33

* Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) 1,5°C Absenkpfad Mehrfamilienhaus CH hochgerechnet auf EBF exklusive Mieterstrom

Quelle: BLKB (CH) Sustainable Property Fund

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

Startportfolio:

Aufgrund des geringen technischen Alters des Startportfolios emittiert dieses keine CO₂-Emissionen (Scope 1) und die Scope-2-Emissionen liegen mit 2,8 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 44,1 kWh/m² (Schweizer Durchschnitt bei 97 kWh/m²). Die Werte für das Jahr 2023 entsprechen einem Näherungswert und beinhalten noch nicht die Liegenschaft Gebenstorf, die im Juli 2025 fertiggestellt wird.

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 (ab 1.8.2025 acht 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 daran setzen, 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 Juni 2025.
