



# 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

BLKB Fund Management SA a décidé de procéder au lancement du fonds BLKB (CH) Sustainable Property Fund. 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. **Le volume d'émission est d'environ CHF 160 millions et la période de souscription aura lieu du 24 juin au 23 juillet 2025 (libération le 30 juillet).**

Le fonds est géré par la société BLKB Fund Management SA, fondée en 2022 par l'unique actionnaire, la Banque Cantonale de Bâle-Campagne. Ce gestionnaire d'actifs immobiliers, accrédité par la FINMA, emploie 7 collaborateurs.

Le fonds « BLKB Sustainable Property Fund » bénéficie d'un portefeuille acquis avant le lancement d'une valeur de CHF 177.3 millions représentant 8 immeubles dans les cantons d'Argovie, Bâle - Campagne, Bâle-Ville, Lucerne et Soleure. Ce portefeuille ayant un âge technique moyen de 10ans, est alloué à 64% en résidentiel et génère un rendement brut de 3.67%. 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 100 millions par an pour atteindre une fortune brute d'environ CHF 600 millions d'ici 4 ans.

## INVESTIR 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 pour des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.



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

L'équipe de BLKB Fund Management SA 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).

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 SA 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

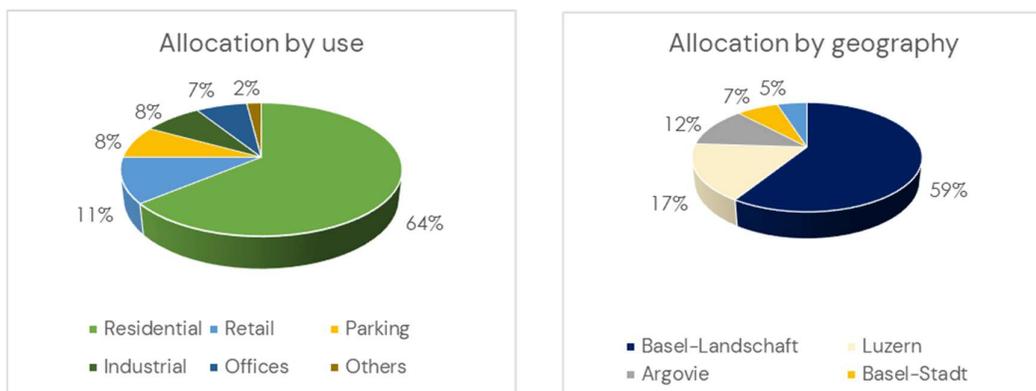
Portfolio as of 01.03.2025							
	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
<b>Building 1</b>	Allschwil	Bachgrabenweg 16	Residential	2023	21 190 000	3.1%	1.4%
<b>Building 2</b>	Basel	Markgräflerstrasse 35	Residential	1975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

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille de lancement est composé de **8 immeubles** pour une valeur de marché **d'environ CHF 177.3 millions** ; il génère environ **CHF 6.5 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement global brut de 3.7%**. Au 01.03.2025, le taux de vacances du portefeuille est de 3.0% représentant 3 appartements non loués sur 221. Selon Wüest Partner, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de « Bon » à « Très Bon » (min. 3.3 / max. 4.3). Sur l'ensemble du portefeuille, le potentiel locatif du marché estimé par Wüest Partner est de 3.8%. 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 est en cours d'enregistrement. Par conséquent, d'ici les 10 prochaines années, aucune rénovation lourde n'est prévue pour ce portefeuille de départ.

### Diversification géographique et sectorielle :

Au 01.03.2025, le fonds est investi à 83% au Nord-Ouest de la Suisse et le reste 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 fonds BLKB (CH) Sustainable Property Fund vise à générer un **rendement du dividende d'environ 2.5% la 1<sup>ère</sup> année et constant à terme.**

#### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Le fonds prévoit une croissance continue sur les prochaines années pour **atteindre une taille d'au moins CHF 600 millions d'ici 4 ans.**

En été 2026, une nouvelle augmentation de capital d'environ CHF 70 millions devrait avoir lieu.

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 **afin de déterminer les effets d'un investissement sur les objectifs définis** dans la stratégie de durabilité.

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 des mesures d'amélioration. 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.

- **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 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 CO<sup>2</sup> 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 CO<sup>2</sup> (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:

Émissions de gaz à effet de serre [kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>]

Année	2030	2040	2050
Cible	6.38	1.14	0.33
Valeur de comparaison*	9.39	1.36	0.33

\*Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) 1,5°C trajectoire de réduction pour les immeubles d'appartements CH extrapolée à l'EBF hors électricité des locataires

Source : BLKB (CH) Sustainable Property Fund

- **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.

## Le portefeuille de départ :

En raison du jeune âge technique du portefeuille de départ, ce dernier n'émet aucune émission CO<sup>2</sup> (Scope 1), et des émissions du Scope 2 inférieures (2.8 kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) à la moyenne Suisse (13 kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). La classe CECB des immeubles se situe entre A et C. L'intensité énergétique est de 44.1 kWh/m<sup>2</sup> contre 97 pour la moyenne suisse. Les valeurs de l'année 2023 correspondent à une approximation indicative et n'incluent pas encore la propriété de Gebenstorf, qui sera achevée en juillet 2025.



#### L'ÉQUIPE DE BLKB FUND MANAGEMENT SA

La société BLKB Fund Management SA 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 (à partir du 01.08.2025: 8 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 digitalisée 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. 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 juin 2025.*

---