BLKB (CH) Sustainable Property Fund

Jahresbericht per 31.12.2025

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

BLKB
Fund Management

Kennzahlen auf einen Blick

Das Geschäftsjahr ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 30.7.2025 (Berichtsperiode: 30.7.2025 bis 31.12.2025).

Eckdaten	
ISIN	CH1352948090
Valorennummer	135294809
Gründungsjahr	2025

		31.12.2025
Anteile im Umlauf	Anzahl	1 300 000
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	1 300 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	keine
Gekündigte Anteile	Anzahl	keine
Nettoinventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	99.41
Ausserbörslicher Kurs	CHF	103.00

Vermögensrechnung		31.12.2025
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	179 516 000
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		2,76%
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	183 030 678
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0,45
Verzinsung Fremdfinanzierungen		0,66%
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	129 236 046

Erfolgsrechnung		30.7.2025–31.12.2025
Mietzinseinnahmen	CHF	2 634 979
Unterhalt und Reparaturen	CHF	–122 622
Nettoertrag	CHF	1 611 962
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	–1 051 916
Gesamterfolg	CHF	–763 954

Kennzahlen	31.12.2025[1]
Ausschüttung pro Anteil	CHF 1.20
Ausschüttungsrendite, annualisiert	2,80%
Ausschüttungsquote	96,78%
Eigenkapitalrendite (ROE)	–0,59%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	–0,32%
Anlagerendite	–0,59%
Nettorendite der fertigen Bauten	3,21%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,47%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	0,74%
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER_{REF} MV)	1,00%
Performance	3,00%
Agio	3,61%
Fremdfinanzierungsquote	28,13%
Fremdkapitalquote	29,39%
Mietausfallrate	3,07%

Nachhaltigkeit[3]	31.12.2025
Makrolage (Wüest Partner, marktwertgewichtet)	3,9
Mikrolage (Wüest Partner, marktwertgewichtet)	3,7
ÖV-Güteklasse (ARE, marktwertgewichtet)	B
Gesamtenergieeffizienz GEAK A (Anteil Liegenschaften)	25%
Gesamtenergieeffizienz GEAK B (Anteil Liegenschaften)	69%
Gesamtenergieeffizienz GEAK C (Anteil Liegenschaften)	6%

		Ist 2024[2]
Energieträgermix (Anteil erneuerbare Energie)		70%
Energieverbrauch (Scope 1+2)	MWh	1 096
Energieintensität (Scope 1+2)	kWh/m²	40
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO_2e	66
Intensität von Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO_2e/m²	2,4

1) Die Kennzahlen wurden gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.9.2016 (Stand 31.5.2022) berechnet.
2) Umweltrelevante Kennzahlen wurden gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.9.2016 (Stand 31.5.2022) sowie der Best Practice gemäss AMAS-Zirkular 06/2023 vom 11.9.2023 berechnet.
3) Die Nachhaltigkeitskennzahlen sind nicht durch die Prüfgesellschaft geprüft.

Inhalt

Organisation	**4**
Bericht des Portfoliomanagements	**5**
Nachhaltigkeitsbericht	**12**
Finanzbericht	**22**
Vermögensrechnung	**24**
Erfolgsrechnung	**25**
Anhang	**28**
Weitere Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger	**35**
Bewertungsbericht	**36**
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft	**38**

Verkaufsbeschränkungen
Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder die Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.
Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder die Zulassung der Anteile des Fonds in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.
Insbesondere dürfen Anteile dieses Immobilienfonds innerhalb der USA und ihrer Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss US-Recht, insbesondere der Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder des US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung, als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Disclaimer zu den Sprachversionen
Der Jahresbericht des BLKB (CH) Sustainable Property Fund wird in deutscher und englischer Sprache publiziert. Sollte die englische Übersetzung vom deutschen Originaltext abweichen oder sollten verschiedene Interpretationsmöglichkeiten bestehen, ist die deutsche Fassung verbindlich.

Organisation

Fondsleitung
BLKB Fund Management AG
Baslerstrasse 33, CH-4102 Binningen

Verwaltungsrat
Seit 16. September 2025[1]

Patrick Tschudin
Präsident des Verwaltungsrates
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
– Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal, Leiter Geschäftsbereich Unternehmenskunden und Mitglied der Geschäftsleitung

René Charrière
Extern
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

Vakant[2]

Vor 16. September 2025

John Häfelfinger
Präsident des Verwaltungsrates
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
– Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal, CEO

Patrick Tschudin
Vizepräsident des Verwaltungsrates
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
– Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal, Leiter Geschäftsbereich Unternehmenskunden und Mitglied der Geschäftsleitung

René Charrière
Extern
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

Geschäftsleitung
Michel Molinari
CEO
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
– Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Zürich, Präsident und Mitglied Exekutivrat
– SVIT School AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats
– SVIT Immobilien Forum AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Sebastian Hersberger
CFO
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

Portfoliomanagement
BLKB Fund Management AG
Baslerstrasse 33, CH-4102 Binningen
Portfoliomanager: Michel Molinari

Depotbank und Zahlstelle
Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14, CH-1003 Lausanne

Schätzungsexperten
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5, CH-8001 Zürich
Verantwortliche Personen:
– Andreas Ammann
– Zafer Köroglu

Prüfgesellschaft
PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich

Market Maker
Bank J. Safra Sarasin AG
Elisabethenstrasse 62, CH-4002 Basel

Fondsadministration
Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102, CH-3072 Ostermundigen

Liegenschaftsverwaltung
Wincasa AG
Theaterstrasse 17, CH-8400 Winterthur

[1] Die geänderte Zusammensetzung des Verwaltungsrates der Fondsleitung war per Stichtag 31.12.2025 noch nicht im Handelsregister eingetragen.

[2] John Häfelfinger ist am 16.9.2025 aus dem Verwaltungsrat der Fondsleitung ausgeschieden. Ein Ersatzmitglied wurde noch nicht gewählt.

Bericht des Portfoliomanagements

Entwicklung des Fonds im ersten Geschäftsjahr 2025

Lancierung per 30. Juli 2025
Mit dem BLKB (CH) Sustainable Property Fund hat die BLKB Fund Management AG erstmalig einen Immobilienfonds nach Schweizer Recht aufgelegt. Die Erstemission umfasste 1 300 000 Anteile zum Ausgabepreis von CHF 100 pro Anteil zuzüglich Ausgabekommission. Die Liberierung erfolgte am 30. Juli 2025.

Der Emissionserlös zuzüglich Fremdfinanzierungsanteil wurde für den Erwerb eines breit diversifizierten Immobilienportfolios mit einem Marktwert von CHF 177,33 Mio. genutzt, wodurch der Fonds ab dem ersten Tag stabile Erträge erwirtschaftete.

Das Startportfolio zeichnet sich aus durch eine hohe Energieeffizienz sowie ein junges technisches Alter von durchschnittlich zehn Jahren. Sämtliche Liegenschaften im Portfolio nutzen nicht fossile Energieträger und emittieren keine direkten CO_2-Emissionen (Scope 1).

Erfolgreiches verkürztes Geschäftsjahr 2025
Der am 30. Juli 2025 neu lancierte Immobilienfonds BLKB (CH) Sustainable Property Fund schloss per 31. Dezember 2025 das verkürzte erste Geschäftsjahr ab. Dabei zeigte sich, dass die ersten fünf Monate des Fonds sehr erfolgreich verliefen.

Der Marktwert des Startportfolios von acht Liegenschaften entwickelte sich im Berichtszeitraum positiv (CHF 179,52 Mio. respektive +1,2% per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2025). Hauptsächlicher Werttreiber war die hohe Investorennachfrage nach Renditeimmobilien an guten Lagen, welche die verwendeten Diskontierungssätze leicht sinken liess.

Die Mietzinseinnahmen im verkürzten ersten Geschäftsjahr belaufen sich auf insgesamt CHF 2,63 Mio. Der hohe Wohnanteil des Portfolios von 64% des Sollmietertrags wirkte sich vorteilhaft auf die Entwicklung der Leerstandsquote aus. Per 31. Dezember 2025 betrug der Leerstand tiefe 2,5%.

Unter Berücksichtigung der angefallenen Kosten von CHF 1,03 Mio. resultierten im Berichtszeitraum eine EBIT-Marge von 68,47% und eine Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV) von 0,74%.

Der erwirtschaftete Nettoertrag im verkürzten Geschäftsjahr 2025 beläuft sich auf CHF 1,61 Mio. Dies entspricht CHF 1.24 pro Anteil.

Insbesondere infolge von einmaligen Transaktionskosten durch den Erwerb des Startportfolios resultierte ein Gesamterfolg von CHF –0,76 Mio., was einer Anlagerendite von –0,59% entspricht.

Entwicklung Inventarwert und Ausschüttung
Das Nettofondsvermögen wurde in der Berichtsperiode erwartungsgemäss von einmaligen Transaktionskosten durch den Erwerb des Startportfolios beeinflusst, wobei die positive Wertentwicklung des Portfolios dies teilweise kompensierte. Das Nettofondsvermögen betrug per 31. Dezember 2025 CHF 129,2 Mio. Dies entspricht einem Inventarwert von CHF 99.41 pro Anteil respektive einem moderaten Rückgang um 0,59% gegenüber dem Wert per Lancierung.

Die Fondsleitung hat die Ausschüttungsquote für das Geschäftsjahr 2025 bei 96,78% festgelegt, woraus eine Ertragsausschüttung von CHF 1,56 Mio. resp. CHF 1.20 pro Anteil an die Anlegerinnen und Anleger resultiert. Der verbleibende Nettoertrag von CHF 51 962 wird auf die neue Rechnung vorgetragen. Auf Basis des OTC-Kurses von CHF 103.00 ergibt sich per Ende Geschäftsjahr 2025 eine annualisierte Ausschüttungsrendite von 2,80%.

Entwicklung Kurs und Performance
Das Tiefzinsumfeld und die stabilen Erträge im schweizerischen Immobilienmarkt führten im Jahr 2025 zur anhaltenden Attraktivität der Anlageklasse Immobilien und zu einer hohen Nachfrage nach Renditeliegenschaften. Davon profitierten insbesondere Immobilienanlagen mit einem hohen Wohnanteil. Vom 30. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025 verzeichnete der nicht kotierte BLKB (CH) Sustainable Property Fund auf Basis der Entwicklung des OTC-Kurses eine Performance von 3,0%.

Anlageziel und Anlagepolitik
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 und soziale Kriterien sowie Aspekte der guten Unternehmensführung berücksichtigt werden.

Der BLKB (CH) Sustainable Property Fund investiert in erster Linie in Immobilienwerte in den Regionen Nordwestschweiz, Zürich, Innerschweiz und Bern. Der Hauptanteil des Portfolios soll in Liegenschaften mit Wohnnutzung investiert werden, ergänzt um gemischt genutzte und kommerzielle Liegenschaften.

Der Fonds hält die Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz werden beim Immobilienfonds selbst besteuert und sind somit beim Anteilsinhaber grundsätzlich steuerfrei.

Ausblick Geschäftsjahr 2026
Die Fondsleitung beabsichtigt, das Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2026 weiter auszubauen. Zu diesem Zweck ist ab der zweiten Jahreshälfte 2026 eine erste Kapitalerhöhung vorgesehen. Der Emissionserlös soll für den Kauf von weiteren strategiekonformen Immobilien der BLKB und für die Rückführung von Fremdkapital genutzt werden. Mittelfristig ist die Kotierung an der SIX Swiss Exchange beabsichtigt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen[1]

Immobilienmarkt Schweiz
Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich im Jahr 2025 nach einem Kurzrückgang in den Jahren 2022 und 2023 enorm erholt. Innert Jahresfrist stiegen die qualitätsbereinigten Transaktionspreise für Wohnrenditeliegenschaften per 30. September 2025 um 7,0% und für Geschäftsobjekte um 4,0%. Die Leerstandsquote bei Wohnobjekten ist auf ein sehr niedriges Niveau von 1,0% gefallen. Gründe hierfür sind eine verhaltene Neubautätigkeit und ein starkes Bevölkerungswachstum (+1,0% jährlich in den letzten 5 Jahren). Die SNB senkte den Leitzins bis Mitte 2025 auf 0%, was die Finanzierungskosten senkte und Immobilieninvestitionen attraktiver machte. Es zeigt sich eine deutliche Renditekompression: Die Nettoanfangsrenditen sanken im Wohnsegment (qualitätsbereinigt) um 25 Basispunkte und näherten sich wieder dem Tief von 2022 an.

Immobilienfonds konnten von diesen Entwicklungen überdurchschnittlich profitieren und verzeichneten innert Jahresfrist stark steigende Preise. Der SXI Real Estate Funds Broad Index («SWIIT Index»), der alle an der SIX Swiss Exchange primärkotierten Immobilienfonds umfasst, welche mindestens 75% ihres Fondsvermögens in der Schweiz investiert haben, wies im Zeitraum vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 eine Performance von +10,6% aus. Die defensiven Eigenschaften der Immobilienfonds mit Fokus Wohnen waren besonders gefragt und deren Agios stiegen bis zum Jahresende auf durchschnittlich rund 35%.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Immobilienmarkt 2025 von einer Verknappung des Angebots, stabilen Mieteinnahmen und gesunkenen Finanzierungskosten profitiert hat, jedoch aufmerksam auf Regulierung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen geachtet werden muss.

Mietwohnungsmarkt
Der Mietwohnungsmarkt im Jahr 2025 zeigte trotz einiger Veränderungen eine angespannte Lage mit weiterhin hoher Nachfrage und begrenztem Angebot. Im dritten Quartal 2025 stieg die Zahl der Bewilligungen für Mietwohnungen um +15% im Vergleich zum Vorjahr. Dies könnte bis 2027 zu einem stärkeren Wachstum des Wohnungsangebots führen. Dennoch gehen neu eingereichte Baugesuche zurück (–8 % im Vergleich zum Vorjahr), weshalb die Dynamik der Neubautätigkeit mittelfristig wieder abnehmen könnte. Trotz eines leichten Anstiegs der inserierten Mietwohnungen (+0,1% im dritten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahr) bleibt die Angebotslage mit einer Quote von 3,6% äusserst angespannt. Besonders betroffen sind Einheiten unter 80 m² sowie Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment, in denen der Engpass weiterhin besteht. Mit einer Abkühlung am Arbeitsmarkt wird für 2025 ein Bevölkerungswachstum von etwa 0,6% (60 000 zusätzliche Einwohnerinnen und

Einwohner) prognostiziert, was weniger dynamisch als in den Vorjahren ist. Die zweimalige Senkung des Referenzzinssatzes im Jahr 2025 auf zuletzt 1,25% führt voraussichtlich zu einem leichten Rückgang der Bestandesmieten (–0,8%). Weitere Senkungen des Referenzzinssatzes sind kurzfristig nicht zu erwarten.

Diese Entwicklung zeigt, dass bezahlbarer und angemessener Wohnraum weiterhin rar bleibt, insbesondere für kleinere Haushalte oder Personen im unteren Einkommensbereich. Neue Baubewilligungen und die Anpassung der Referenzzinsen könnten langfristig zu einer Entspannung führen, aber kurzfristig bleibt die Wohnsituation in weiten Teilen der Schweiz angespannt.

Geschäftsflächenmarkt
Der Geschäftsflächenmarkt 2025 in der Schweiz zeigte eine differenzierte Entwicklung, beeinflusst durch Faktoren wie stagnierendes Beschäftigungswachstum, verhaltene Neubautätigkeit und regional unterschiedliche Nachfragen.

Bei den Büroflächen drückte abnehmendes Beschäftigungswachstum (+0,7% im 1. Quartal 2025) auf die Nachfrage. Neue Büroflächen kamen begrenzt auf den Markt, da die Neubautätigkeit weiterhin auf tiefem Niveau blieb. In der Folge sanken die inserierten Büroflächen innert Jahresfrist um 4,4%. Die Angebotsmieten legten schweizweit um 1,2% zu. Vor allem in den Regionen Zürich und Genfersee wurden überdurchschnittliche Zuwächse verzeichnet, während in Basel und Bern niedrige Wachstumsraten beobachtet wurden.

Bei den Verkaufsflächen förderten der Rückgang der Inflation, steigende Löhne und anhaltend tiefe Arbeitslosigkeit den privaten Konsum und stützten somit die Flächennachfrage. Besonders Toplagen und Formate mit Erlebnischarakter profitieren. Die Preise divergieren stark je nach Standort. Premiumlagen verzeichneten steigende Mieten; Nebenlagen blieben unter Druck. Der stationäre Handel verzeichnete weiteres Wachstum, insbesondere im Bereich Lebensmitteleinzelhandel.

Allschwil, Bachgrabenweg 16

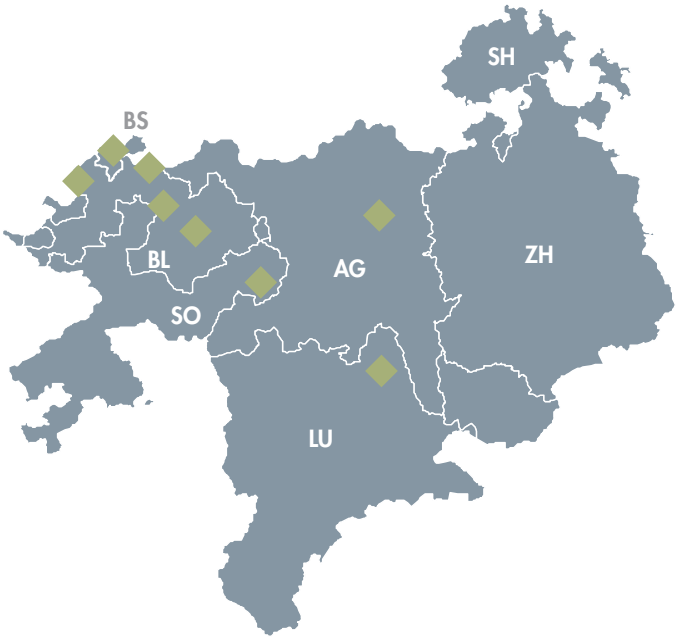
[1] Quellen: Wüest Partner AG und BLKB Fund Management AG

Immobilienportfolio

Lagen
Beim Portfolio des BLKB (CH) Sustainable Property Fund handelt es sich um ein regional breit diversifiziertes Portfolio bestehend aus acht Renditeimmobilien in fünf Kantonen. Geografisch erstrecken sich die Liegenschaften über die Monitoring Regionen Nordwestschweiz und Innerschweiz. Der Fokus liegt dabei auf dem Agglomerationsgürtel von Grossstädten (71 % der Marktwerte).
Sieben der acht Liegenschaften befinden sich in der Monitoring Region Nordwestschweiz (83 % der Marktwerte) und eine Liegenschaft in der Innerschweiz (17 % der Marktwerte).

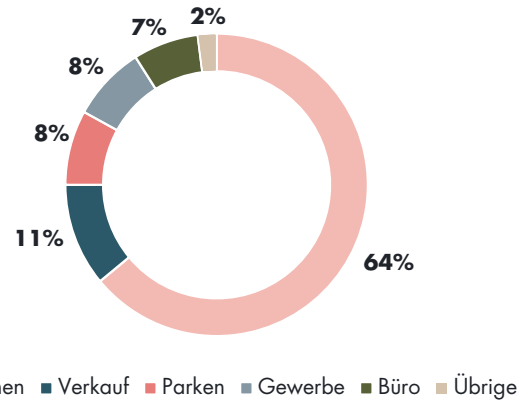
Nutzung
Das Immobilienportfolio des BLKB (CH) Swiss Property Fund ist hauptsächlich durch die Wohnnutzung geprägt. Bei fünf von acht Liegenschaften handelt es sich um Wohnbauten (53 % der Marktwerte) und bei den weiteren drei Liegenschaften (47 % der Marktwerte) um gemischte Bauten.
Per 31. Dezember 2025 entfallen 64,2 % der jährlichen Sollmiete auf Wohnobjekte, gefolgt von Verkaufsflächen (10,7 %), Innenparkplätze und Gewerbeflächen (je 7,7 %), Büroflächen (7,2 %) und Lagerflächen (0,8 %). Auf die übrigen Nutzungen entfallen 1,7 %.

Lagen der Liegenschaften



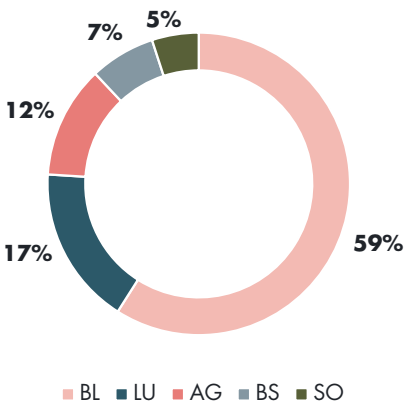
Portfolioverteilung nach Nutzung

Sollnettomiete per 31.12.2025



Portfolioverteilung nach Kanton

Marktwertgewichtet per 31.12.2025



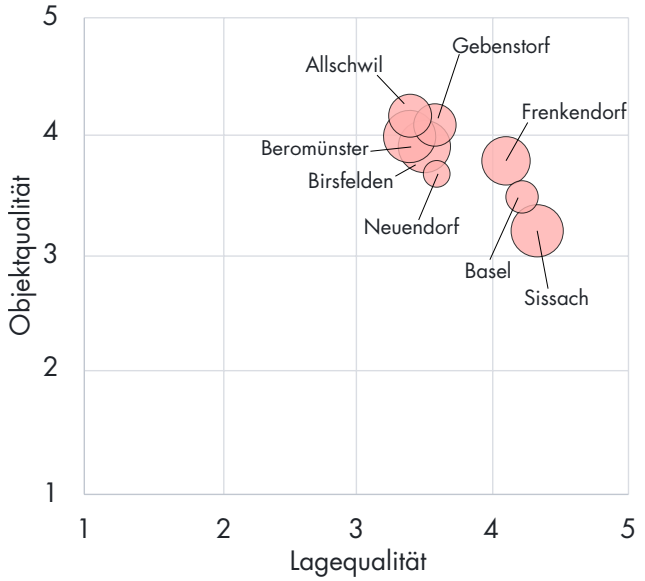
Basel, Markgräflerstrasse 35

Lage- und Objektqualität
Sämtliche Liegenschaften im Portfolio befinden sich an durchschnittlichen bis sehr guten Makro- und Mikrolagen (Basis: Lagerating-Modell Wüest Partner, 1,0 schlechteste Note bis 5,0 beste Note). Die Gesamtnote des Portfolios in Bezug auf die Lagequalität beträgt 3,7 (Makrolage: 3,9 / Mikrolage: 3,7).

Die durchschnittliche Objektqualität des Portfolios wird durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner mit 3,8 benotet (Basis: Beurteilung der Objektqualität durch Wüest Partner, 1,0 schlechteste Note bis 5,0 beste Note). Die durchschnittliche Nutzungsqualität wird mit 3,4, der durchschnittliche Baustandard mit 3,5 und der durchschnittliche Objektzustand mit 4,5 bewertet. Letzterer reflektiert das junge technische Alter der Liegenschaften im Portfolio.

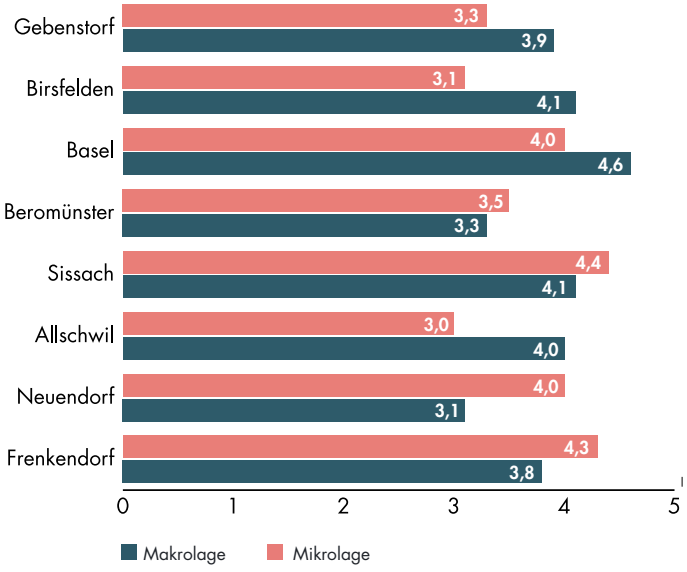
Marktmatrix Wüest Partner

Portfolio per 31.12.2025



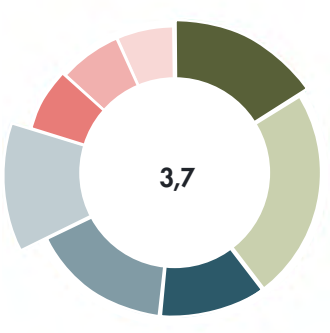
Makro- und Mikrolage Wüest Partner

Portfolio per 31.12.2025



Qualitätsprofil Wüest Partner

Portfolio per 31.12.2025



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**3,7**	
Lage	**3,7**	**40**
Makrolage	3,9	40
Mikrolage	3,7	60
Objekt	**3,8**	**40**
Nutzung	3,4	30
Standard	3,6	40
Zustand	4,4	30
Investment	**3,6**	**20**
Vermietbarkeit	3,7	33
Verkäuflichkeit	3,6	33
Ertragsrisiko	3,6	33

Birsfelden, Rheinfelderstrasse 38/40

Nutzungen, Mietpreisstruktur und Leerstand
Das Portfolio verfügt über 713 Mietobjekte, wovon 249 Haupt- und 464 Nebenobjekte sind, und eine vermietbare Fläche von 25 497 m² (exkl. Flächen für Parkplätze innen). Die 249 Hauptobjekte teilen sich auf in 221 Wohnungen, 13 Büros, 10 Verkaufsflächen und 5 Gewerbeflächen. Bei den 464 Nebenobjekten handelt es sich um 370 Autoeinstellplätze und 94 sonstige Nutzungen (u.a. Aussenparkplätze und Lagerflächen).

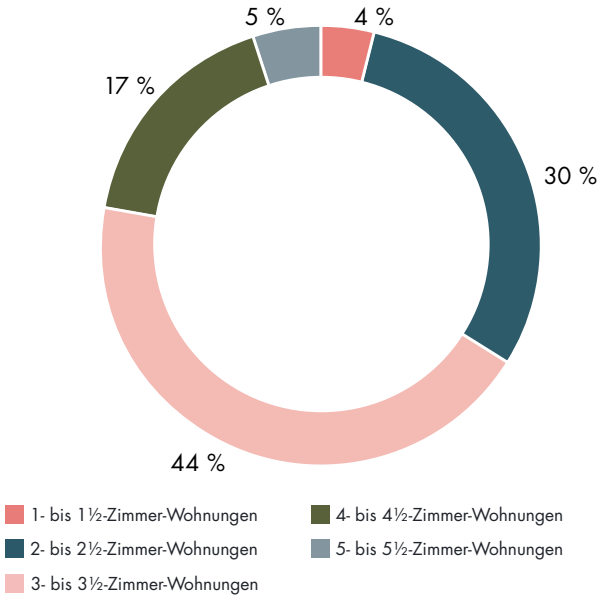
Der Wohnungsmix besteht aus 4 % 1- bis 1½-Zimmer-Wohnungen, 30 % 2- bis 2½-Zimmer-Wohnungen, 44 % 3- bis 3½-Zimmer-Wohnungen, 17 % 4- bis 4½-Zimmer-Wohnungen und 5 % 5- bis 5½-Zimmer-Wohnungen.

Die Mietpreise der Wohnungen sind mehrheitlich im mittleren Preissegment angesiedelt. Die durchschnittliche Nettomiete pro Wohnung liegt bei 1577 CHF/Monat. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der kommerziellen Flächen liegen bei 245 CHF/Jahr.

Der Leerstand im Portfolio betrug per Stichtag 31. Dezember 2025 tiefe 2,5 %. Er setzt sich zusammen aus drei Hauptobjekten (2 Wohnungen, 1 Gewerbefläche) und 62 Nebenobjekten.

Wohnungsmix

Per 31.12.2025



Nachhaltigkeitsbericht

Energieträgermix

70 % erneuerbare Energie

Energieintensität

39,8 kWh/m²

Gesamtenergieeffizienz (GEAK)

A: 25 % B: 69 % C: 6 %

Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2)

2,4 kg CO_2e/m²

Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der strategischen Ausrichtung des BLKB (CH) Sustainable Property Fund und der langfristigen Wertschöpfung für die Anlegerinnen und Anleger. Die Fondsleitung übernimmt Verantwortung für die ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen ihrer Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen und verfolgt einen ganzheitlichen ESG-Ansatz (Environment, Social, Governance).
Mit den Nachhaltigkeitszielen des Immobilienfonds verfolgt die Fondsleitung das Ziel, einen direkten Beitrag zu nachhaltigeren Immobilien in der Schweiz zu leisten. Die Nachhaltigkeitsstrategie ist im Asset- und Immobilienmanagement verankert und berücksichtigt die relevanten ESG-Aspekte über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften – von der Akquisition über den Betrieb bis hin zur Weiterentwicklung. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, Opportunitäten gezielt zu nutzen und die langfristige Werthaltigkeit des Portfolios sicherzustellen.
Die Umsetzung erfolgt insbesondere durch:
– die systematische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in Investitions- und Bewirtschaftungsentscheiden (ESG-Integration),
– die klima- und wirkungsorientierte Weiterentwicklung des Portfolios (Klima-Ausrichtung),
– die transparente Erfassung, Steuerung und Berichterstattung relevanter Nachhaltigkeitskennzahlen.

Nachhaltigkeitsansatz und Governance

Der Nachhaltigkeitsansatz des Immobilienfonds ist durch die Integration qualitativer und quantitativer Key Performance Indicators (KPIs) aus den Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Governance gekennzeichnet. Diese KPIs werden regelmässig erhoben, überwacht und im Jahresbericht transparent offengelegt. Sie dienen als Steuerungsinstrumente für die Portfolio- und Objektstrategie sowie als Grundlage für die transparente Kommunikation gegenüber internen und externen Stakeholdern.
Bei Bestandsliegenschaften sowie im Rahmen des Akquisitionsprozesses wird eine strukturierte Nachhaltigkeitsbewertung vorgenommen. Dabei werden die Auswirkungen potenzieller Investitionen auf die definierten Nachhaltigkeitsziele analysiert, dokumentiert und in die Entscheidungsfindung einbezogen. Der Fonds verfolgt einen integrativen Nachhaltigkeitsansatz. ESG-Kriterien sind Bestandteil der Investitions-, Bewirtschaftungs- und Risikomanagementprozesse. Nachhaltigkeits- und Klimarisiken werden als wesentliche Risikokategorie betrachtet und im bestehenden Risikomanagementprozess berücksichtigt. Eine spezialisierte Fachstelle für Nachhaltigkeit unterstützt die operative Umsetzung und Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsaktivitäten.
Die Governance-Struktur stellt sicher, dass Nachhaltigkeitsaspekte angemessen gesteuert, überwacht und berichtet werden.

[1] Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2024, berechnet durch Alphaprop AG.
Der Begriff CO_2-Äquivalente (CO_2-e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen.

Frenkendorf, Niederschönthalstrasse 2

Nachhaltigkeitsziele und Massnahmenplanung

Auf Basis der Nachhaltigkeitsstrategie wurden messbare Ziele definiert und ein darauf abgestimmter Massnahmenplan festgelegt. Die Zielsetzungen gliedern sich in die drei ESG-Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Governance. Im Folgenden werden die wesentlichen Nachhaltigkeitsziele des Immobilienfonds dargestellt. Die Auflistung ist nicht abschliessend.

Umwelt

Treibhausgasemissionen[1]

Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf der Reduktion der Treibhausgasemissionen der Liegenschaften. Die Steuerung erfolgt über die Emissionsintensität sowie die absoluten CO_2-Emissionen. Bis 2050 wird Netto-Null hinsichtlich der Treibhausgasemissionen angestrebt.

Massnahmen
- Energetische Gebäudesanierungen
- Ausbau von Photovoltaikanlagen und Ersatz fossiler Energieträger durch erneuerbare Energieträger

Energie- und Wasserbedarf

Die Reduktion des Energie- und Wasserverbrauchs trägt wesentlich zur Senkung der Betriebskosten und zur Schonung natürlicher Ressourcen bei. Die Entwicklung wird anhand der Energieintensität, des Energieträgermixes sowie der Wasserintensität überwacht.

Massnahmen
- Betriebsoptimierung und ressourcenschonende Bau- und Betriebskonzepte
- Kampagne zur Sensibilisierung der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich Nachhaltigkeit

Biodiversität

Der Rückgang der biologischen Vielfalt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten dramatisch beschleunigt. Der Immobilienfonds berücksichtigt Aspekte der Biodiversität im Rahmen des Immobilienmanagements, insbesondere bei der Gestaltung und Bewirtschaftung der Aussenräume der Liegenschaften.

Massnahmen
- Naturnahe Gestaltung von Grünflächen sowie Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel
- Reduktion bzw. Vermeidung von Bodenversiegelung

Ressourcenschonendes Bauen

Der effiziente Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen stellt einen wichtigen Aspekt bei Neubauten und Sanierungen dar. Bei Neubauprojekten und Sanierungen werden der Einsatz nachwachsender Rohstoffe sowie die Verwendung von Sekundärrohstoffen bevorzugt. Dadurch wird der Einsatz nicht erneuerbarer Ressourcen reduziert.

Massnahmen
- Ressourcenschonung durch Wiederverwendung von Materialien und Bauteilen
- Einsatz ökologischer und ressourcenschonender Baustoffe

Sissach, Hauptstrasse, 40/42/44

[1] Treibhausgasemissionen beziehen sich auf den Betrieb (Scope 1 und 2); ausgeklammert sind die Scope-3-Emissionen aus dem Betrieb, Mieterstrom und CO_2-Emissionen aus der Erstellung.

Gesellschaft

Mieterwohlbefinden

Das Wohlbefinden der Mieterschaft ist ein zentraler Bestandteil der sozialen Nachhaltigkeit. Die Qualität der Liegenschaften sowie der Nutzungskomfort tragen wesentlich zur Zufriedenheit der Nutzenden bei.

Massnahmen
- Durchführung von Mieterbefragungen
- Informations- und Sensibilisierungskampagnen zu Nachhaltigkeitsthemen

Standortqualität

Die Standortqualität einer Immobilie (Makro- und Mikrolage) gehört zu einem der wichtigsten Kriterien. Bei der Auswahl von Immobilien wird auf gut erschlossene Lagen mit geeigneter Infrastruktur in direkter Nähe geachtet.

Massnahmen
- Nutzung externer Standort- und Lagebewertungen
- Berücksichtigung der Standortqualität im Akquisitionsprozess

Mobilität

Mobilität ist Voraussetzung für die Teilhabe am sozialen und ökonomischen Leben. Bei der Auswahl von Immobilien wird auf eine gute Erschliessung der Liegenschaft durch den öffentlichen Verkehr geachtet. Ziel ist eine ressourcenschonende Mobilität mit hohem Nutzerkomfort.

Massnahmen
- Nutzung externer ÖV-Güteklasse-Bewertungen
- Förderung verschiedener Mobilitätsangebote

Regionale Wertschöpfung

Wirtschaften in regionalen Wertschöpfungsnetzen bietet enorme Vorteile für eine Region. So verbleiben Wertschöpfungen vor Ort, eine Regionalisierung von Stoff- und Energiekreisläufen wird ermöglicht und es entstehen Wettbewerbsvorteile durch die Vernetzung regionaler Akteure. Der Immobilienfonds berücksichtigt regionale Anbieter und Dienstleister, soweit wirtschaftlich sinnvoll.

Massnahmen
- Berücksichtigung von regionalen Anbietern und Dienstleistern, soweit wirtschaftlich sinnvoll
- Prüfung des lokal vergebenen Auftragsvolumens

Governance

Transparenz und Nachhaltigkeitslabels

Eine transparente Berichterstattung und eine verlässliche Datenbasis sind zentrale Elemente einer verantwortungsvollen Governance. Die systematische Erfassung und Auswertung der Nachhaltigkeitskennzahlen ermöglicht eine zielgerichtete Steuerung des Portfolios.

Massnahmen
- Regelmässige Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Einsatz anerkannter Bewertungsinstrumente und Labels wie SSREI und GEAK

Effizienz und Risikomanagement

Die Steigerung der Energieeffizienz sowie ein strukturiertes Nachhaltigkeitsrisikomanagement tragen zur langfristigen Stabilität des Portfolios bei. Der Immobilienfonds berücksichtigt Nachhaltigkeits- und Klimarisiken als integralen Bestandteil der gesamthaften Risikobetrachtung.

Massnahmen
- Nutzung von Energieetiketten und Nachhaltigkeitsratings
- Systematische Datenerfassung und Auswertung relevanter ESG-Daten

Externe Beurteilung

Das Immobilienportfolio des BLKB (CH) Sustainable Property Fund wurde extern beurteilt und anhand anerkannter Standards bewertet, um den Ist-Zustand der Immobilien in Bezug auf Nachhaltigkeit systematisch zu erfassen und vergleichbar zu machen. Als externe Beurteilungsinstrumente werden der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) sowie der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) eingesetzt.

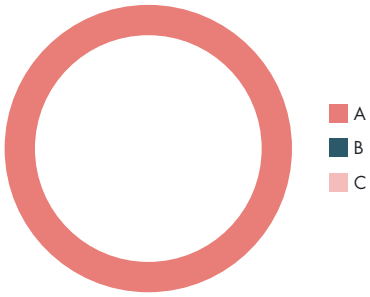
GEAK

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) ist die offizielle Energieetikette der Kantone und stuft die Energieklasse von Gebäudehülle, Gebäudetechnik sowie die direkten CO_2-Emissionen in sieben Klassen (A–G) ein. Der GEAK basiert auf einer einheitlichen Berechnungsmethodik. Als Grundlage gelten schweizweit die gleichen Kriterien und Berechnungswerte. Dadurch wird eine vergleichbare Beurteilung von Gebäuden ermöglicht.

Die Effizienz der Gebäudehülle beschreibt die Qualität des Wärmeschutzes der Gebäudehülle. Diese beinhaltet die Wärmedämmung von Wänden, Dächern, Böden, Fenstern sowie Wärmebrücken und die Gebäudeform. Die Gesamtenergieeffizienz umfasst neben dem Heizwärmebedarf auch die Gebäudetechnik sowie den Elektrizitätsbedarf und die Eigenstromproduktion. Die eingesetzten Energieträger werden gewichtet: Kommen erneuerbare Energien zum Einsatz, führt dies zu einer besseren Bewertung. Die Klassierung der direkten CO_2-Emissionen (Scope 1) zeigt an, wie viel CO_2 vom Gebäude für Raumwärme und Warmwasser emittiert wird. Sie hängt sowohl vom eingesetzten Energieträger als auch von der Energieeffizienz des Gebäudes ab. Null CO_2-Emissionen entsprechen der Klasse A. Vorgelagerte Emissionen, zum Beispiel für die Elektrizitäts- und Fernwärmeerzeugung, werden bei der Klassierung nicht berücksichtigt.

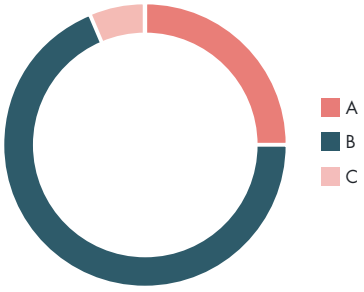
GEAK im Portfolio

Direkte CO_2-Emissionen



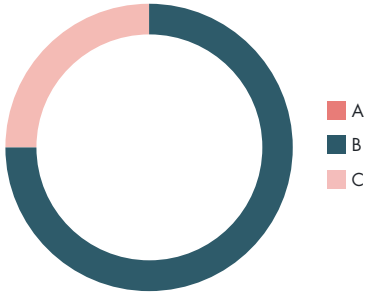
Alle Liegenschaften im Portfolio sind GEAK-zertifiziert und weisen bezogen auf die direkten CO_2-Emissionen die Effizienzklasse A auf.

Effizienz Gesamtenergie



In Bezug auf den Gesamtenergieverbrauch sind 25 % der Liegenschaften mit der Effizienzklasse A, 69 % mit Effizienzklasse B und 6 % mit Effizienzklasse C bewertet.

Effizienz Gebäudehülle



Die Effizienz der Gebäudehülle wurde bei 75 % der Liegenschaften mit Effizienzklasse B bewertet, 25 % wurden mit C bewertet.

SSREI

Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) wurde zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt. SSREI unterstützt die Eigentümerschaft dabei, ihre Immobilien entsprechend den Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen. Ziel ist, das Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Bestandsimmobilien abzubilden, die Bewertung zu vereinheitlichen, die diesbezügliche Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen und einen Benchmark zur Verfügung zu stellen. Die Bewertungsresultate liefern strukturierte Entscheidungsgrundlagen, anhand deren Optimierungspotenziale identifiziert und geeignete Massnahmen zur Sicherung und Steigerung der Werthaltigkeit der Liegenschaften abgeleitet werden können. Der Index orientiert sich strukturell am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) und wurde für die Anwendung auf Bestandsliegenschaften entsprechend angepasst. Die definierten Indikatoren und Anforderungen ermöglichen eine umfassende Beurteilung des Zustands einer Immobilie im Rahmen eines Bottom-up-Ansatzes in den Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Schweizer Standard zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands

SSREI Swiss Sustainable Real Estate Index

Zertifiziert durch

SQS Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS)

Anerkannt von

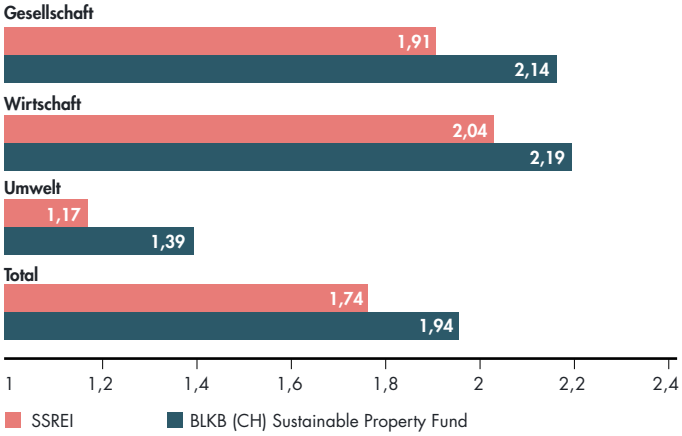
GRESB

SSREI-Rating im Portfolio

Die nachfolgende Grafik (rechts oben) zeigt die aggregierten SSREI-Ratings des Immobilienfonds in den Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt im Vergleich zum SSREI-Benchmark.

Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)

Nachhaltigkeits-Rating Portfolio 2025



Die Ratings des Immobilienfonds liegen in den Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt jeweils über den entsprechenden Benchmark-Werten des SSREI. Dies weist auf eine überdurchschnittliche Nachhaltigkeitsperformance des Portfolios im Vergleich zum Referenzuniversum hin.

Gesellschaft

Im Bereich Gesellschaft wurde der Immobilienfonds mit 2,14 bewertet (Benchmark: 1,91). In die Bewertung flossen 15 Indikatoren ein, darunter unter anderem Qualität der Gebäudehülle, Lärmbelastung, subjektive Sicherheit, Barrierefreiheit, Gebrauchsqualität, Nutzungsflexibilität sowie Nutzungsdichte. Das Ergebnis deutet darauf hin, dass die Liegenschaften des Fonds im sozialen Kontext überdurchschnittliche Standort- und Nutzungsqualitäten aufweisen.

Wirtschaft

In der Dimension Wirtschaft erreicht der Immobilienfonds ein Rating von 2,19 (Benchmark: 2,04). Berücksichtigt wurden dabei 11 Indikatoren, darunter Mietpreise, Leerstand, Bewirtschaftungskosten, Werterhalt, Exposition gegenüber Naturgefahren, ÖV-Anbindung sowie Wartungszustand. Die Bewertung bestätigt eine solide wirtschaftliche Performance der Liegenschaften und unterstreicht die Fähigkeit des Portfolios, langfristig stabile Erträge zu generieren.

Umwelt

Im Bereich Umwelt liegt der Immobilienfonds, BLKB (CH) Sustainable Property Fund, mit einem Rating von 1,39 deutlich über dem Benchmark von 1,17. Für die Bewertung wurden 10 Umweltindikatoren berücksichtigt, darunter Energiebedarf, Materialaufwand für den Bau, Art der Wärmeerzeugung, Bodenversiegelung, Biodiversität, sowie Abfalltrennung. Das überdurchschnittliche Ergebnis reflektiert insbesondere Fortschritte im Bereich Energieeffizienz und den vergleichsweise hohen Anteil nachhaltiger, energetischer Lösungen im Portfolio.

Beromünster, Spittelgass 7/9/11/13

Dekarbonisierung des Portfolios bis 2050

Die Fondsleitung setzt sich mit der Nachhaltigkeitsstrategie im Immobilienmanagement konkrete Ziele. Dabei soll das Ziel Netto-Null hinsichtlich der Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) bis spätestens 2050 erreicht werden. Zur Umsetzung der Klima- und Energieziele wird die Wärme-, Kälte- und Stromerzeugung konsequent auf erneuerbare Energieträger ausgerichtet. Bis 2030 soll das Immobilienportfolio zu rund 70 % und bis spätestens 2050 vollständig dekarbonisiert sein (Scope-1- und Scope-2-Emissionen). Beim Ankauf von Immobilien mit geringen CO_2-Emissionen und hoher Energieeffizienz dient der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) als Orientierungshilfe. Für sämtliche Gebäude des Portfolios wird ein GEAK erstellt. Gebäude mit einer Effizienzklasse A bis C können ohne Einschränkungen angekauft werden. Beim Erwerb von Immobilien mit der Klasse D oder schlechter sind entsprechende Massnahmen zu planen und innerhalb von fünf Jahren umzusetzen, sodass mindestens die Effizienzklasse C erreicht wird. Neben den umweltbezogenen Schwerpunkten – insbesondere Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen – werden die Ziele aus den Dimensionen Gesellschaft, Umwelt und Governance definiert, um ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis sicherzustellen.

Für das Immobilienportfolio des BLKB (CH) Sustainable Property Fund wurden die aktuellen Ist-Werte der relevanten Kennzahlen erhoben sowie kurz-, mittel- und langfristige Zielwerte für die Jahre 2030, 2040 und 2050 festgelegt.

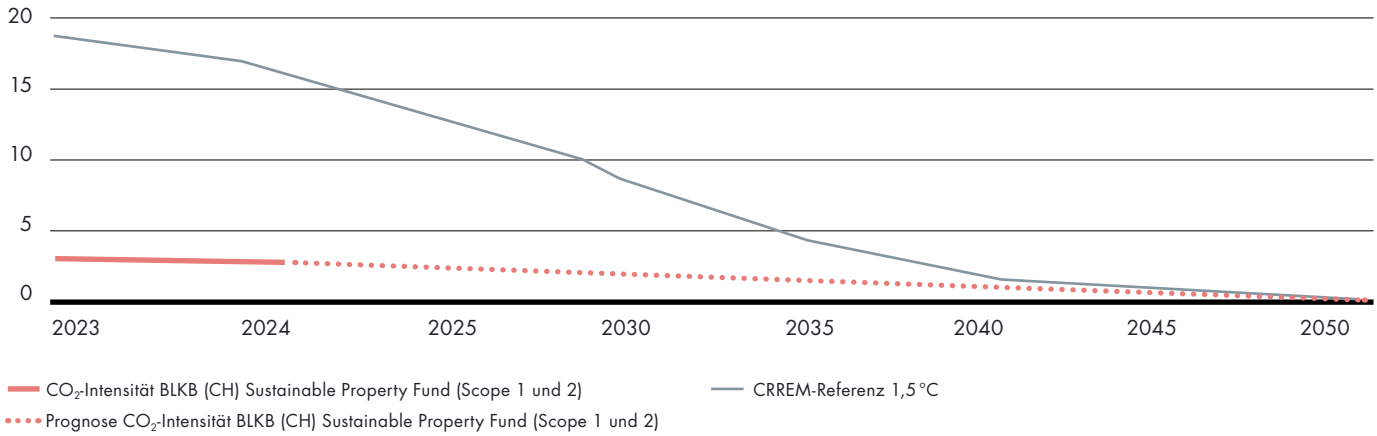
Absenkpfad

Der Absenkpfad beschreibt die geplante Entwicklung der Treibhausgasemissionen des Portfolios über die Zeit.
Der Fonds bezieht sich bei den zu erreichenden Zielen hinsichtlich Treibhausgasemissionen auf das Netto-Null-Ziel. Daher wurden ambitionierte Ziele für die Treibhausgasemissionen im Fondsvertrag festgelegt.

Die Abbildung illustriert das Szenario der vorher beschriebenen Investitionsplanung plus nachgelagerte Sanierungsmassnahmen bis 2050. Die Massnahmen umfassen energetische Gebäudesanierungen und den Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger.
Die CCREM-Referenz (blaue Linie) zeigt einen hypothetischen Emissionspfad für Immobilien, der mit dem 1,5-°C-Klimaziel des Pariser Abkommens im Einklang steht.

Der rote Absenkpfad widerspiegelt den tatsächlichen (bis 2024) resp. den geschätzten Verbrauch basierend auf den historischen Daten und den geplanten Massnahmen. Der aufgezeigte Absenkpfad berücksichtigt den aktuellen Stand der Massnahmen- und Investitionsplanung.
Der jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO_2-Absenkpfad (Soll) hilft uns, frühzeitig zu erkennen, ob die Ziele hinsichtlich Treibhausgasemissionen eingehalten werden können oder weitere Massnahmen nötig sind.
Diese Planung wird, basierend auf den sich laufend verändernden Rahmenbedingungen weiter ausgearbeitet, um so die Erreichung der langfristigen Ziele sicherzustellen. Bei der Absenkpfad-Modellierung orientiert sich der Zielpfad am CRREM-Rahmenwerk. Der Absenkpfad wird regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Absenkpfad Gesamtportfolio
CO_2-Intensität in kg/m²



Kennzahlen im Detail

Die Berichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 (Stand 31.5.2022) sowie der Best Practice gemäss AMAS-Zirkular 06/2023 vom 11. September 2023. Die Verbrauchsdaten basieren auf den Rechnungen der Energielieferanten. Die Fondsleitung unterliegt der AMAS-Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 29. April 2024 (Version 2.2). Die verwendeten Treibhausgasemissionsfaktoren sind diejenigen aus der Studie von Intep für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA. Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jährlich auf der Grundlage des vom Energieversorger gelieferten Energiemix und der Emissionsfaktoren (gewichtet) ermittelt.

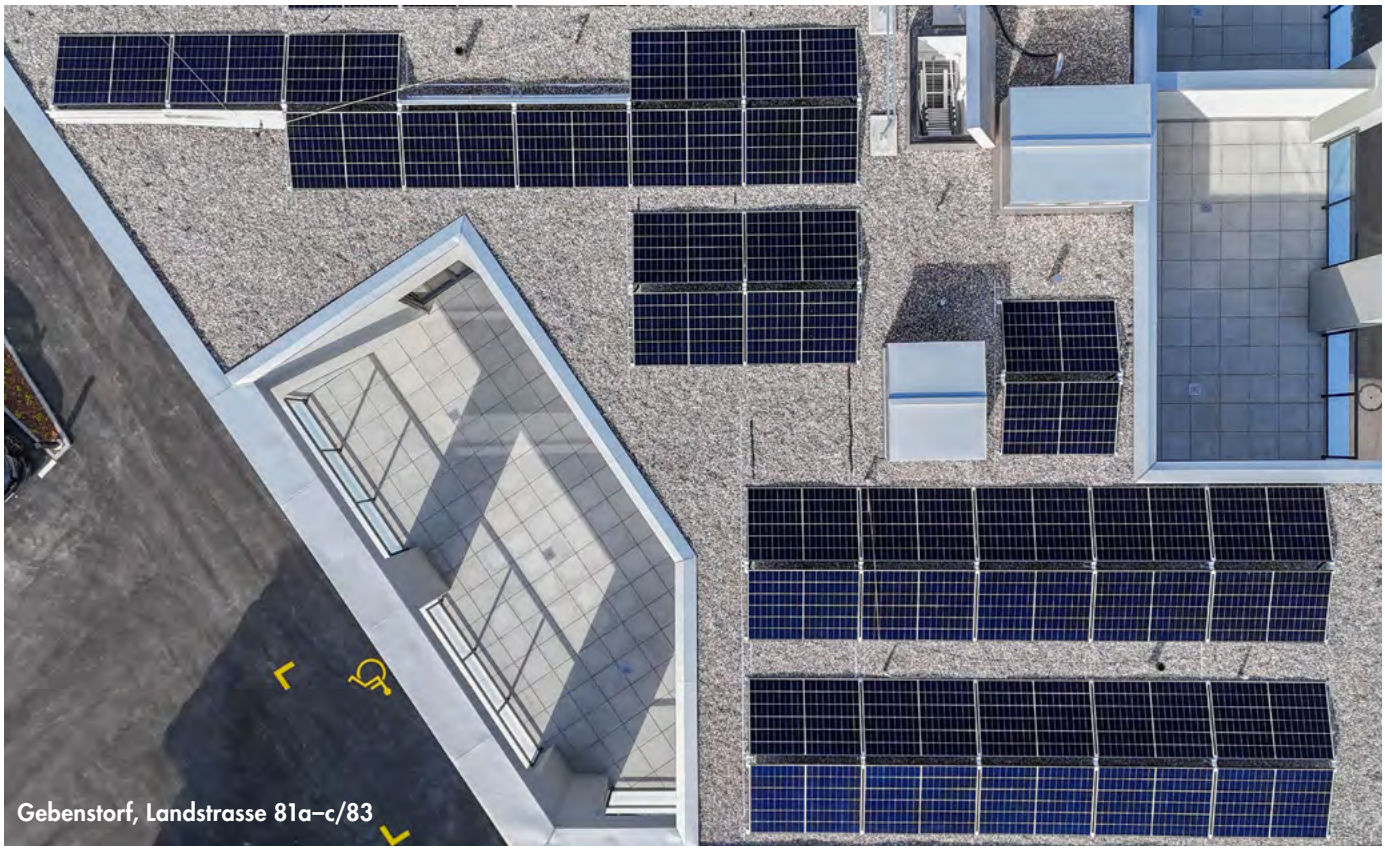
Umwelt[1]	KPI/Indikator		Einheit	2024
Objekte, Flächen	Liegenschaften		Anzahl	7
	Energiebezugsfläche (EBF)		m^2	27 550
	Vermietbare Fläche (VMF)		m^2	22 299
Energie[2]	Gesamtenergieverbrauch		MWh	1096
		Anteil erneuerbar	MWh	764
		Anteil nicht erneuerbar	MWh	332
	Energieträgermix - nicht fossil	Anteil erneuerbar		70%
	Abdeckungsgrad			100%
Elektrizität[2]	Elektrizität Gesamt		MWh	190
		Anteil erneuerbar	MWh	187
		Anteil nicht erneuerbar	MWh	3
Wärme	Wärme Gesamt		MWh	906
	Fernwärme Gesamt		MWh	718
		Anteil erneuerbar	MWh	419
		Anteil nicht erneuerbar	MWh	299
	Wärmepumpe Gesamt		MWh	187
		Anteil erneuerbar	MWh	158
		Anteil nicht erneuerbar	MWh	29
Energieintensität[2]	Energieintensität		kWh/m^2_{EBF}	39,8
	Elektrizitätsintensität		kWh/m^2_{EBF}	6,9
	Wärmeintensität		kWh/m^2_{EBF}	32,9
Treibhausgase	CO_2-Emissionen	Scope 1 und 2	t CO_2-e	66
	CO_2-Intensität	Scope 1 und 2	kg CO_2-e/m^2	2,4
Wasser	Gesamtwasserverbrauch		m^3	21 666
	Wasserintensität		m^3/m^2	0,8

[1] Die Liegenschaft in Gebenstorf wurde 2025 fertiggestellt und ist nicht bei den Verbrauchsdaten für 2024 enthalten.

[2] Energie und Elektrizitätsdaten beziehen sich auf Allgemeinstrom exklusive Mieterstrom.

Gesellschaft	KPI/Indikator		Referenzgrösse	2025
Standortqualität	Makrolage	Skala 1–5	Marktwertgewichtet	3,9
	Mikrolage	Skala 1–5	Marktwertgewichtet	3,7
Mobilität	ÖV-Güteklasse	Skala A–D	Marktwertgewichtet	A: 24% B: 54% C: 22% D: 0%
Mieterwohlbefinden	Mieterbefragung	Skala 1–5		N/A, erste Befragung 2026

Governance	KPI/Indikator		Referenzgrösse	2025
GEAK	Energieeffizienzklasse (Gesamtenergie)	Skala A–G	Anzahl Liegenschaften	A: 25% B: 69% C: 6% D–G: 0%
	Durchschnittliche Energieeffizienzklasse	Skala A–G	Anzahl Liegenschaften	B
SSREI	Gesamtrating	Skala 1–3		1,94 (BM 1,74)
	Gesellschaft	Skala 1–3		2,14 (BM 1,91)
	Wirtschaft	Skala 1–3		2,19 (BM 2,04)
	Umwelt	Skala 1–3		1,39 (BM 1,17)



Gebenstorf, Landstrasse 81a–c/83

Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Bewertung der Liegenschaften
Für das Immobilienportfolio des BLKB (CH) Sustainable Property Fund wurde durch den unabhängigen Schätzungsexperten per 31. Dezember 2025 ein Marktwert von total CHF 179,5 Mio. ermittelt. Gegenüber dem Marktwert der Liegenschaften per 30. Juli 2025 entspricht dies einer Aufwertung von 1,2% bzw. CHF 2,2 Mio. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz in den Bewertungen beträgt 2,76% und bewegt sich innerhalb einer Bandbreite von 2,45% bis 2,90%. Gemäss Bewertungsbericht beläuft sich die durchschnittliche Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften auf 3,63%.

Finanzierung
Zur Finanzierung des Liegenschaftenportfolios wurde neben den dem Fonds zugeflossenen Eigenmitteln durch Zeichnungen per 31. Dezember 2025 Fremdkapital in der Höhe von CHF 50,5 Mio. verwendet. Die Fremdfinanzierungsquote per Ende Geschäftsjahr beträgt 28,13%.
Der Zinsaufwand im verkürzten ersten Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 145 340 und entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 0,66%. Die gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 0,45 Jahre.

Entwicklung NAV
Das Nettofondsvermögen (NAV) per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich insgesamt auf CHF 129,2 Mio. (CHF 99.41 pro Anteil) und hat damit in der Berichtsperiode um 0,59% abgenommen. Der NAV wurde insbesondere durch im Zusammenhang mit dem Portfolioerwerb angefallene Transaktionskosten in Form von Kaufkommissionen (CHF 2,7 Mio.) und Handänderungssteuern (CHF 0,6 Mio.) belastet. Diese einmaligen Effekte konnten teilweise durch die oben erwähnte Aufwertung der Immobilien in Höhe von CHF 2,2 Mio. kompensiert werden. Insgesamt resultiert für das verkürzte Geschäftsjahr ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF 1,1 Mio. Im Vergleich zum Kurs im ausserbörslichen Handel von CHF 103.00 per 31. Dezember 2025 resultiert ein Agio auf dem NAV von 3,61%.

Käufe und Verkäufe
Neben dem am 30. Juli 2025 erworbenen Portfolio mit acht Liegenschaften erfolgten in der Berichtsperiode keine weiteren An- oder Verkäufe.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Mieteinnahmen und Vermietung
Die Mieteinnahmen im verkürzten Geschäftsjahr vom 30. Juli 2025 bis zum 31. Dezember 2025 belaufen sich auf insgesamt CHF 2,6 Mio. Im gleichen Zeitraum verzeichnete der BLKB (CH) Sustainable Property Fund einen Mietausfall von CHF 0,09 Mio. bzw. eine tiefe Mietausfallrate von 3,1%. Der Leerstand stammt zu rund 50% aus der per 1. August 2025 fertiggestellten Liegenschaft in Gebenstorf. Der Leerstand per Stichtag 31. Dezember 2025 im Portfolio belief sich auf 2,5%. Die Mieterstruktur des BLKB (CH) Sustainable Property Fund ist breit diversifiziert und weist keine Klumpenrisiken auf. Die zehn grössten Mieterinnen und Mieter entsprechen 23% der Soll-Nettomiete, wobei der grösste Mieter im Portfolio einen Anteil von 5,9% hat. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Verträge (WAULT) beträgt 6,3 Jahre.

Operative Kosten
Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen bei den Liegenschaften belaufen sich in der Berichtsperiode auf insgesamt CHF 0,12 Mio. bzw. 4,5% der Soll-Nettomiete des Portfolios. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich im ersten Geschäftsjahr auf CHF 0,08 Mio. bzw. 2,9% der Soll-Nettomiete.

Investitionen
Im verkürzten ersten Geschäftsjahr wurden keine grosszyklischen Sanierungen oder wesentlichen Instandsetzungsprojekte durchgeführt.

Fondsbezogener Aufwand
Der Betriebsaufwand (reglementarische Vergütungen sowie Schätzungs- und Prüfaufwand) im verkürzten ersten Geschäftsjahr belief sich auf total CHF 0,58 Mio. Dies entspricht einer TER_{REF} GAV von 0,74 %.

Nettoertrag und Gesamterfolg
Im ersten verkürzten Geschäftsjahr wurde ein Nettoertrag von CHF 1,6 Mio. erzielt. Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Immobilienportfolios fielen einmalige Transaktionskosten in der Höhe von CHF 3,3 Mio. an. Diese führten erwartungsgemäss zu einem nicht realisierten Kapitalverlust von CHF 1,1 Mio. im ersten verkürzten Geschäftsjahr. In der Folge resultierte für den BLKB (CH) Sustainable Property Fund ein Gesamtverlust von CHF 0,8 Mio., was einer Anlagerendite von –0,59% entspricht.

Gebenstorf, Landstrasse 81a–c/83

Vermögensrechnung

Aktiven (in CHF)	31.12.2025[1]
Bankguthaben auf Sicht	2 582 601
Grundstücke	
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangene Bauten	–
– Wohnbauten	95 036 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	0
– Gemischte Bauten	84 480 000
Total Grundstücke	179 516 000
Sonstige Vermögenswerte	932 077
Gesamtfondsvermögen	**183 030 678**

Passiven (in CHF)	31.12.2025[1]
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–40 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–1 970 632
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–10 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**130 560 046**
Geschätzte Liquidationssteuern	–1 324 000
Nettofondsvermögen	**129 236 046**

Veränderung des Nettofondsvermögens (in CHF)	30.7.2025–31.12.2025[1]
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	0
Bezahlte Ausschüttungen	0
Saldo aus dem Anteilsverkehr	130 000 000
Gesamterfolg	–763 954
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	**129 236 046**

Anzahl Anteile im Umlauf	30.7.2025–31.12.2025[1]
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	0
Ausgegebene Anteile	1 300 000
Zurückgenommene Anteile	0
Stand am Ende des Berichtsjahres	**1 300 000**

Nettoinventarwert pro Anteil in CHF per 31.12.2025	**99.41**

[1] Das Geschäftsjahr ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 30.7.2025. Die Berichtsperiode geht vom 30.7.2025 bis 31.12.2025.

Erfolgsrechnung

Ertrag (in CHF)	30.7.2025–31.12.2025[1]
Erträge der Bankguthaben	0
Mietzinseinnahmen	2 634 979
Sonstige Erträge	10 730
Aktivierte Bauzinsen	0
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0
Total Ertrag	**2 645 709**

Aufwand (in CHF)	30.7.2025–31.12.2025[1]
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	–145 341
Sonstige Passivzinsen	–76
Baurechtzinsen	–36 240
Unterhalt und Reparaturen	–122 622
Liegenschaftenverwaltung:	
– Verwaltungsaufwand	–21 801
– Liegenschaftsaufwand	–77 664
Steuern und Abgaben	–46 824
Revisionsaufwand	–30 000
Schätzungsaufwand	–12 463
Reglementarische Vergütungen an:	
– die Fondsleitung	–416 882
– die Depotbank	–16 455
– die Immobilienverwalterin	–107 311
– Market Maker	0
Sonstige Aufwendungen	–70
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0
Total Aufwendungen	**–1 033 747**

Nettoertrag	**1 611 962**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0
Realisierter Erfolg	**1 611 962**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–1 051 916
Veränderung der Liquidationssteuern	–1 324 000
Gesamterfolg	**–763 954**

[1] Das Geschäftsjahr ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 30.7.2025. Die Berichtsperiode geht vom 30.7.2025 bis 31.12.2025.

Verwendung des Erfolgs (in CHF)	**30.7.2025–31.12.2025[1]**
Nettoertrag des Rechnungsjahrs	1 611 962
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahrs	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0
Vortrag des Vorjahrs	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**1 611 962**
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	–1 560 000
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0
Vortrag auf neue Rechnung	**51 962**

Ertragsausschüttung (in CHF)	**30.7.2025–31.12.2025[1]**
Ausschüttungsdatum 16.3.2026, Zahlungsdatum 18.3.2026	
An alle Anteilscheininhaberinnen und -inhaber	1 560 000
Brutto pro Anteil	1.20
Abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	0
Netto pro Anteil	1.20

[1] Das Geschäftsjahr ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 30.7.2025. Die Berichtsperiode geht vom 30.7.2025 bis 31.12.2025.

Beromünster, Spittelgass 7/9/11/13

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

in CHF	31.12.2025[1]
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0

Kennzahlen

	31.12.2025[1]
Mietzinsausfallrate	3,07%
Fremdfinanzierungsquote	28,13%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,47%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	0,74%
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER_{REF} MV)	1,00%
Eigenkapitalrendite (ROE)	–0,59%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	–0,32%
Ausschüttungsrendite	1,17%
Ausschüttungsquote	96,78%
Agio/Disagio	3,61%
Performance	3,00%
Anlagerendite	–0,59%

Die Kennzahlen wurden gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.9.2016 (Stand 31.5.2022) berechnet.

Angaben über kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate oder Derivate
Keine

Angaben über Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften
Keine

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen
Keine

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften
Keine

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen
Keine

Mieter mit Mietzinseinnahmen >5%
Auf die folgenden zwei Mieter entfallen per 31.12.2025 mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen:

- Coop Pronto AG mit 6,1% an den gesamten Mieteinnahmen
- Basellandschaftliche Kantonalbank mit 5,4% an den gesamten Mieteinnahmen

Geschäfte mit Nahestehenden
Die BLKB Fund Management AG, Binningen, handelnd für den BLKB (CH) Sustainable Property Fund, erwarb per 30. Juli 2025 durch Vermögensübertragung gemäss Art. 69 ff. FusG von der Basellandschaftlichen Kantonalbank, Liestal, ein Immobilienportfolio mit acht Liegenschaften. Der Erwerb des Portfolios erfolgte durch Barzahlung und wurde mittels Lancierung finanziert. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) erteilte mit Verfügung vom 22. Mai 2025 eine Ausnahmegenehmigung vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG i.V.m.Art. 32a KKV für die Übernahme eines Liegenschaftsportfolios von der Basellandschaftlichen Kantonalbank, Liestal. Die Immobilienwerte, die Gegenstand dieser Transaktion waren, sind auf Seite 34 unter dem Titel «Käufe» aufgeführt.

[1] Das Geschäftsjahr ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 30.7.2025. Die Berichtsperiode geht vom 30.7.2025 bis 31.12.2025.

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Während der Berichtsperiode hat der BLKB (CH) Sustainable Property Fund folgende Kredite erhalten.
Die Zinssätze sind während der gesamten Laufzeit fix.

Laufzeit	Zinssatz	Bestand per 30.7.2025 (in CHF)	Aufnahme (in CHF)	Rückzahlung (in CHF)	Bestand per 31.12.2025 (in CHF)
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten					
30.7.2025 – 30.9.2025	0,58%	16 000 000		–16 000 000	
30.7.2025 – 30.9.2025	0,65%	26 000 000		–26 000 000	
30.9.2025 – 01.12.2025	0,58%		16 000 000	–16 000 000	
30.9.2025 – 28.11.2025	0,66%		26 000 000	–26 000 000	
28.11.2025 – 27.2.2026	0,67%		24 500 000		24 500 000
01.12.2025 – 27.2.2026	0,58%		16 000 000		16 000 000
Langfristige Verbindlichkeiten					
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren					
30.07.2025 - 30.07.2027	0,78%	10 000 000			10 000 000
Total		**52 000 000**	**82 500 000**	**–84 000 000**	**50 500 000**

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss § 16 des Fondsvertrages («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken (CHF) berechnet.
Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.
Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexpertinnen und -experten anhand der dynamischen Ertragswertmethode (Discounted-Cashflow-Methode, DCF) geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt werden würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzenden überprüft werden.
Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere bei Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen.
Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, den quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzenden entnommen werden.

Vergütungen und Nebenkosten

	30.7.2025–31.12.2025[1]	
Zulasten der Anlegerinnen und Anleger	**Maximal**	**Effektiv**
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	3,00 %	1,25%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	2,00 %	n.a.

Zulasten des Fondsvermögens		
Jährliche Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens)	1,00 %	0,55%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	3,00 %	n.a.
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	5,00 %	3,94%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	2,50 %	1,50 %
Jährliche Depotbankkommission der Depotbank (in % des Nettoinventarwertes)	0,10%	0,03%
Kommission der Depotbank für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anlegerinnen und Anleger (in % des Bruttobetrages der Ausschüttung)	0,50%	n.a.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Zulasten der Anlegerinnen und Anleger (in CHF)	**31.12.2025[1]**
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	0

[1] Das Geschäftsjahr ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 30.7.2025. Die Berichtsperiode geht vom 30.7.2025 bis 31.12.2025.

Neuendorf, Dorfstrasse 37/37a

Jahresbericht 2025 | BLKB (CH) Sustainable Property Fund

Liegenschaftsinventar

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)	Soll-Mietertrag[1] (in CHF)	Mietzinsausfälle[1] (in CHF)	Mietzinsausfälle[1]	Mietzinseinnahmen[1] (in CHF)	Wohnungen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m²)	Büros/Praxen (m²)	Verkäufe/Läden (m²)	Gewerbe (m²)	Übrige Mietfläche (m²)	Total Mietfläche (m²)
Wohnbauten																		
Allschwil	Bachgrabenweg 16	Basel-Landschaft	2023	Alleineigentum	21 507 850	21 460 000	277 005	2 573	0,93%	274 432	21	24	1 940	0	0	0	94	2 034
Basel	Markgräflerstrasse 35	Basel-Stadt	1975	Alleineigentum	11 917 100	11 760 000	162 323	420	0,26%	161 903	27	25	1 678	0	0	0	109	1 787
Beromünster	Spittelgass 7/9/11/13	Luzern	2019	Alleineigentum	30 717 977	30 560 000	443 607	1 490	0,34%	442 117	64	67	3 829	0	0	0	43	3 872
Gebenstorf	Landstrasse 81a–c/83	Aargau	2024	Alleineigentum	22 099 458	21 740 000	313 920	38 780	12,35%	269 878	24	51	2 112	0	0	555	256	2 923
Neuendorf	Dorfstrasse 37/37a	Solothurn	1900/2019	Alleineigentum	9 613 620	9 516 000	161 074	9 676	6,01%	151 398	17	32	1 725	0	0	0	54	1 779
Total Wohnbauten					**95 856 005**	**95 036 000**	**1 357 929**	**52 939**	**3,90%**	**1 299 728**	**153**	**199**	**11 284**	**0**	**0**	**555**	**556**	**12 395**
Gemischte Bauten																		
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 38/40, Wartenbergstrasse 49/51/49a	Basel-Landschaft	2021	Alleineigentum	30 419 550	30 400 000	428 871	5 223	1,22%	423 649	22	35	1 548	256	0	205	356	2 365
Frenkendorf	Niederschönthalstrasse 2	Basel-Landschaft	2014	Alleineigentum	23 568 311	23 280 000	407 590	8 113	1,99%	399 477	20	35	1 857	0	2 625	0	44	4 526
Sissach	Hauptstrasse 40/42/44	Basel-Landschaft	1998/2001	Alleineigentum	30 724 050	30 800 000	529 434	17 310	3,27%	512 124	26	131	2 410	2 240	932	0	629	6 211
Total Gemischte Bauten					**84 711 911**	**84 480 000**	**1 365 896**	**30 646**	**2,24%**	**1 335 251**	**68**	**201**	**5 815**	**2 496**	**3 557**	**205**	**1 029**	**13 102**

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar

Ort	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)	Soll-Mietertrag (in CHF)	Mietzinsausfälle (in CHF)	Mietzinsausfälle	Mietzinseinnahmen (in CHF)	Wohnungen (Anzahl)	Parkplätze (Anzahl)	Wohnen (m²)	Büros/Praxen (m²)	Verkäufe/Läden (m²)	Übrige Mietfläche (m²)	Übrige Mietfläche (m²)	Total Mietfläche (m²)
Wohnbauten	**95 856 005**	**95 036 000**	**1 357 929**	**52 939**	**3,90%**	**1 299 728**	**153**	**199**	**11 284**	**0**	**0**	**555**	**556**	**12 395**
davon im Baurecht	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemischte Bauten	**84 711 911**	**84 480 000**	**1 365 896**	**30 646**	**2,24%**	**1 335 251**	**68**	**201**	**5 815**	**2 496**	**3 557**	**205**	**1 029**	**13 102**
davon im Baurecht	23 568 311	23 280 000	407 590	8 113	1,99%	399 477	20	35	1 857	0	2 625	0	44	4 526
davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Liegenschaften	**180 567 916**	**179 516 000**	**2 723 825**	**83 584**	**3,07%**	**2 634 979**	**221**	**400**	**17 099**	**2 496**	**3 557**	**760**	**1 585**	**25 497**
Bankguthaben auf Sicht														
Sonstige Vermögenswerte														
Gesamtfondsvermögen		**179 516 000**												

[1] Das Geschäftsjahr ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 30.7.2025. Die Berichtsperiode geht vom 30.7.2025 bis 31.12.2025.

Veränderungen im Bestand in der Berichtsperiode

Ort	Adresse	Objektkategorie	Eigentums-übertragung
Käufe			
Allschwil	Bachgrabenweg 16	Wohnbauten	30.7.2025
Basel	Markgräflerstrasse 35	Wohnbauten	30.7.2025
Beromünster	Spittelgass 7/9/11/13	Wohnbauten	30.7.2025
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 38/40, Wartenbergstrasse 49/51/49a	Gemischte Bauten	30.7.2025
Frenkendorf	Niederschönthalstrasse 2	Gemischte Bauten	30.7.2025
Gebenstorf	Landstrasse 81a–c/83	Wohnbauten	30.7.2025
Neuendorf	Dorfstrasse 37/37a	Wohnbauten	30.7.2025
Sissach	Hauptstrasse 40/42/44	Gemischte Bauten	30.7.2025
Verkäufe			
keine			

Sissach, Hauptstrasse 40/42/44

Weitere Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

Änderung des Fondsvertrages
Während der Berichtsperiode gab es keine Änderungen im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank
In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank.

Änderungen im Verwaltungsrat der Fondsleitung
In der Berichtsperiode erfolgte ein Wechsel im Verwaltungsrat. John Häfelfinger, bisheriger Präsident, demissionierte per 16. September 2025 und an seiner Stelle übernahm Patrick Tschudin, bisheriger Vizepräsident, das Präsidium.[1]

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung
In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten
Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig.

Frenkendorf, Niederschönthalstrasse 2

[1] Die geänderte Zusammensetzung des Verwaltungsrates der Fondsleitung war per Stichtag 31.12.2025 noch nicht im Handelsregister eingetragen. John Häfelfinger ist am 16.9.2025 aus dem Verwaltungsrat der Fondsleitung ausgeschieden. Ein Ersatzmitglied wurde noch nicht gewählt.

Bewertungsbericht

Auftrag
Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im BLKB (CH) Sustainable Property Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 8 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren auf der Beurteilung und der Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den BLKB (CH) Sustainable Property Fund akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards
Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.
Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. den unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode und Inputfaktoren
Wüest Partner bewertete die Immobilien des BLKB (CH) Sustainable Property Fund mithilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt.
Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden.

Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände,

vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 30. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025 gab es keine Veränderung im Portfolio.

Ergebnis
Der «Fair Value» der 8 Liegenschaften im Portfolio wird per 31. Dezember 2025 auf 179 516 000 Schweizer Franken geschätzt.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Netto-Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. Dezember 2025 wird mit 2,76% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,45% bis 2,90% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 3,63%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit
Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Zürich, den 5. Januar 2026

Wüest Partner AG

Andreas Ammann
Partner

Zafer Köroğlu
Director

Kurzbericht der kollektivanlagen-gesetzlichen Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung BLKB Fund Management AG, Binningen

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds BLKB (CH) Sustainable Property Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für die Periode vom 30. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 2, 24 bis 37) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Andrin Brügger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. März 2026

BLKB Fund Management AG
Baslerstrasse 33
4102 Binningen

www.blkb-fm.ch

BLKB
Fund Management