BLKB
Fund Management

BLKB (CH) Sustainable Property Fund

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

Ausgabe von neuen Fondsanteilen gegen Bezugsrecht – 9. November 2026 bis 20. November 2026

Fondsleitung	BLKB Fund Management AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte	6. November 2026
Bezugsfrist	9. bis 20. November 2026, 12.00 Uhr (MEZ)
Bezugsverhältnis	10:3
Ausgabekommission	1.25%
Liberierung	30. November 2026
Vertrieb	Bank J. Safra Sarasin AG (Lead Manager) Basellandschaftliche Kantonalbank (Co-Manager)
Valor / ISIN	135294809 / CH1352948090
Fondsdomizil	Schweiz

Inhalt

1. **Zeichnungsangebot**
2. **Informationen über den BLKB (CH) Sustainable Property Fund**
3. **Informationen über die Fondsleitung**
4. **Informationen über die Depotbank**
5. **Informationen über Dritte**
6. **Wichtiger Hinweis**

Anhänge

Anhang 1 Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Anhang 2 Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2025

Anhang 3 Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2026

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Gemäss Art. 48 Abs. 1 FIDLEG bildet der integrierte Fondsvertrag inklusive Anhänge den Prospekt im Sinne von FIDLEG. Der Fondsvertrag wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) am 22. Oktober 2026 genehmigt.

Der vorliegende Emissionsprospekt inklusive Prospekt mit integriertem Fondsvertrag inklusive Anhänge (zusammen der «Prospekt») bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des BLKB (CH) Sustainable Property Fund (nachstehend der «Fonds» oder «Immobilienfonds» bezeichnet) im Rahmen der in diesem Prospekt beschriebenen Emission.
Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung. Potenzielle Anleger werden gebeten, den Prospekt und insbesondere das Kapitel «Wichtiger Hinweis» sorgfältig zu lesen.

1. Zeichnungsangebot

1.1 Rechtsgrundlage

Die BLKB Fund Management AG hat als Fondsleitung des BLKB (CH) Sustainable Property Fund die Ausgabe von maximal 390 000 Anteilen des BLKB (CH) Sustainable Property Fund beschlossen.
Damit erhöht sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile von 1 300 000 auf maximal 1 690 000 Anteile.

Die Emission wird kommissionsweise («best-effort-basis») im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen oder diese zusammen mit der Depotbank oder Dritten im Markt zu platzieren.

Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den in den folgenden Kapiteln aufgeführten Bedingungen angeboten.

1.2 Bezugsfrist

Die Bezugsfrist dauert vom Montag, 9. November 2026 bis Freitag, 20. November 2026, 12.00 Uhr (MEZ). Später eingereichte Ausübungserklärungen werden nicht mehr berücksichtigt. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist aus-

geübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung (siehe «Bezugsrechtshandel»). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, die Bezugsfrist vorzeitig zu beenden.

1.3 Bezugsverhältnis
Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Zehn (10) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von drei (3) neuen Anteilen gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

1.4 Ausgabepreis
Der Ausgabepreis beträgt CHF 103.91 je neuer Anteil, inkl. Nebenkosten und Ausgabekommission. Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag § 17 Ziffer 3 festgelegt und basiert auf dem Nettoinventarwert je Anteil.
Er setzt sich wie folgt zusammen:

	In CHF
NAV je Anteil per Liberierung (einschliesslich Einkauf in den laufenden Ertrag für die Periode vom 1. Januar 2026 bis zur Liberierung am 30. November 2026)	102.19
Ausgabekommission 1.25 %	1.28
Kaufnebenkosten	0.44
Ausgabepreis je Anteil per 30.11.2026	**103.91**

Gemäss §18 Ziff. 3 des Fondsvertrags werden bei der Ausgabe neuer Fondsanteile die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 30. Juni 2026 geschätzt.

Die Ausgabekommission beträgt 1.25 % des prognostizierten NAV pro Anteil per 30. November 2026 zugunsten der Fondsleitung BLKB Fund Management AG.

1.5 Zuteilung Bezugsrechte
Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist 6. November 2026 (nach Handelsschluss); ab 9. November 2026 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt. Die Bezugsrechte werden den Anlegern durch die jeweilige Depotbank eingebucht. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt.

1.6 Bezugsrechtshandel
Es wird kein offizieller Handel von Bezugsrechten organisiert. Bezugsrechte können jedoch frei übertragen werden.

1.7 Ausübung der Bezugsrechte
Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der jeweiligen Depotbank zu erfolgen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).
Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten im Markt zu platzieren.

1.8 Freie Zeichnung
Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Zeichnungsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält).

Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Anteilen das entsprechende Angebot übersteigen, so erfolgt die Zuteilung der verbleibenden Anteile an die Investoren auf der Grundlage objektiver, von der Fondsleitung festgelegter Kriterien.

1.9 Liberierung / Lieferung
Die Liberierung und Lieferung der neuen Anteile des Immobilienfonds erfolgen am 30. November 2026. Die Anteile werden über die SIX SIS AG geliefert.

1.10 Handel der Anteile / Market Maker
Der BLKB (CH) Sustainable Property Fund ist nicht an einer Börse kotiert. Die Fondsleitung hat für den ausserbörslichen Handel der Anteile folgenden Market Maker ernannt:

Bank J. Safra Sarasin AG
Real Estate Hub Switzerland
Alfred-Escher-Strasse 50
Postfach
8022 Zürich
Telefon: +41 (0)58 317 36 48
E-Mail: real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

1.11 Anlegerkreis
Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter des Kollektivanlagegesetzes (KAG) i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG). Siehe §5 des Fondsvertrags.

1.12 Verbriefung
Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen.

1.13 Ausschüttungen
Die neuen Anteile berechtigen zur Erfolgsbeteiligung des Fonds für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Januar 2026 bis 31. Dezember 2026.

1.14 Verwendung des Emissionserlöses
Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik vorwiegend direkt in nachhaltige Immobilienwerte in der Schweiz investiert (§ 8 des Fondsvertrags). Ziel der Kapitalerhöhung ist die Gewinnung zusätzlicher Mittel.
Die zusätzlichen Mittel werden in einem ersten Schritt zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote eingesetzt. Anschliessend sollen sie insbesondere den weiteren Ausbau des Immobilienbestands sowie Massnahmen im Zusammenhang mit der nachhaltigen Transformation bestehender Liegenschaften ermöglichen. Dazu zählen unter anderem energetische Sanierungen, Investitionen in erneuerbare Energien und weitere Massnahmen zur langfristigen Sicherung der Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Portfolios.

1.15 Valorennummern / ISIN
Anteil
Valor: 135294809
ISIN: CH1352948090

Bezugsrecht
Valor: 160639903
ISIN: CH1606399033

1.16 Verkaufsrestriktionen
Der Fonds ist nicht zugelassen für U.S. Personen.

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US-Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als U.S. Person gelten oder Personen, die dem US-amerikanischen Steuerrecht unterliegen, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

1.17 Force Majeure
Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

1.18 Terminübersicht

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte	6. November 2026
Beginn der Bezugsfrist	9. November 2026
Ende der Bezugsfrist	20. November 2026
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile	23. November 2026
Liberierung der Anteile in bar & Lieferung der Anteile	30. November 2026

BLKB Fund Management

2. Informationen über den BLKB (CH) Sustainable Property Fund

Lancierung	30. Juli 2025
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Rechnungseinheit/Währung	CHF
Ausschüttungstermin	Innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahrs
Fondsleitung	BLKB Fund Management AG
Portfoliomanagement	BLKB Fund Management AG
Bewirtschaftung	Wincasa AG
Prüfgesellschaft	PwC Schweiz AG, Zürich
Unabhängige Schätzungsexperten	– Robert Radmilovic (Akkreditierung zum GEAK-Experten), Partner Wüest Partner AG, Zürich – Christoph Axmann (Chartered Surveyor MRICS), Partner Wüest Partner AG, Zürich
Vertriebsstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich

Portfolioveränderungen seit Lancierung	30.07.2025 (Lancierung)	31.12.2025 (geprüfter Jahresabschluss)	30.06.2026 (ungeprüfter Halbjahresabschluss)
Kursentwicklung	100.0	103.0	103.0
Entwicklung NAV	100	99.41	100.95
Anteile im Umlauf	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Portfolioveränderungen in Mio.	177.3	179.5	181.2

Allgemeine Angaben zum Fonds
Unter der Bezeichnung «BLKB (CH) Sustainable Property Fund» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der geltende Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung, BLKB Fund Management AG, Binningen und der Depotbank, Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, erstellt und erstmals am 20. März 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt. Er ist seit dem 30. Mai 2025 in Kraft und besteht auf unbestimmte Zeit (§ 26 Ziff. 1 Fondsvertrag).

Anlegerkreis und typischer Anleger
Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf qualifizierte Anleger (§5 Fondsvertrag). Als qualifizierte Anleger gelten derzeit gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG professionelle Kunden nach Art. 4 Abs. 3-5 oder nach Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG:

a) Finanzintermediäre nach dem Bankengesetz vom 8. November 1934 (BankG), dem Finanzinstitutsgesetz vom 15. Juni 2018 (FINIG) und dem KAG.
b) beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen
c) Ausländische Kunden, die einer prudenziellen Aufsicht unterstehen wie die Personen nach a) und b)
d) Zentralbanken
e) öffentlich-rechtliche Körperschaften, Anstalten und Stiftungen mit professioneller Tresorerie
f) Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, mit professioneller Tresorerie
g) Unternehmen mit professioneller Tresorerie
h) Grosse Unternehmen
i) Für vermögende Privatkunden errichtete private Anlagestrukturen mit professioneller Tresorerie.

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar respektive der Sacheinlage(n) (siehe § 17 Fondsvertrag) eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteili-

gung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Der Fonds eignet sich für ertragsorientierte Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Durch den Immobilienfonds partizipieren die Anleger indirekt an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes, indem sie in ein diversifiziertes Portfolio gemäss dem beschriebenen Anlageziel und Anlagepolitik investieren.

Anlageziel und Anlagepolitik
Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds vorwiegend in nachhaltige Immobilienwerte in den Monitoring-Regionen (Wüest Partner) Nordwestschweiz, Zürich, Innerschweiz und Bern, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegenüber Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und Stimmen verfügt. Für den Immobilienfonds verfolgt die Fondsleitung einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, der auf dem ESG Modell («Environment», «Social», «Governance») beruht. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass in den Steuerungs- und Entscheidungsprozessen rund um die Immobilien ökologische (E – Environment) und soziale (S – Social) Kriterien sowie Aspekte der guten Unternehmensführung (G – Governance) berücksichtigt werden (vgl. § 8 Fondsvertrag).
Das Liegenschaftsportfolio besteht aus Wohnliegenschaften, gemischt genutzten und kommerziellen Liegenschaften mit Hauptnutzungen Büro, Handel und Gewerbe, wobei der Fokus auf Wohnliegenschaften liegt.
Der Fokus liegt bei stabilen Cashflows und langfristige Substanzerhaltung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung. Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden systematisch in alle Entscheidungsprozesse miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt. Für alle Nachhaltigkeitsaspekte wurden Zielgrössen definiert und ein Massnahmenplan abgeleitet. Ziel ist Netto-Null hinsichtlich der CO_2-Emissionen (Scope 1 & 2) bis spätestens 2050 zu erreichen.

Fondsdomizil
Schweiz

Fondsleitung
BLKB Fund Management AG, Baslerstrasse 33,
4102 Binningen

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

Vergütungen
Vergütungen und Auslagenersatz von Fondsleitung und Depotbank und/oder von Vertriebsträgern richten sich nach § 18 ff. des Fondsvertrags.

Rechnungsjahr
Das Geschäftsjahr dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Verwendung des Erfolgs
Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet (siehe § 22 des Fondsvertrages).

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt,
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

BLKB Fund Management

Liegenschaftsinventar per 30. Juni 2026

Ort	Adresse	Baujahr	Kanton	Verkehrswert (in CHF) per 30.6.2026	Bruttorendite[1] per 30.6.2026
Allschwil	Bachgrabenweg 16	2023	BL	21 690 000	3,04%
Basel	Markgräflerstrasse 35	1975	BS	11 880 000	3,28%
Beromünster	Spittelgass 7/9/11/13	2019	LU	30 840 000	3,44%
Birsfelden	Rheinfelderstr. 38/40 & Wartenbergstr.49/51/49a	2021	BL	30 630 000	3,35%
Frenkendorf	Niederschönthalstrasse 2	2014	BL	23 470 000	4,13%
Gebenstorf	Landstrasse / Kinziggrabenstrasse	2025	AG	22 000 000	3,45%
Neuendorf	Dorfstrasse 37/37a	37: 1900 37a: 2019	SO	9 606 000	3,97%
Sissach	Hauptstrasse 40/42/44	2001	BL	31 100 000	4,12%
Total Portfolio				**181 216 000**	**3,60%**

1 Bruttorendite Soll

Relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds (offene kollektive Kapitalanlage) besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) sowie dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit. Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.
Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:
FATCA: Der Immobilienfonds wird bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed – Compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») gemeldet.

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen im Emissionsprospekt. Sie bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

Die Anleger können ihre Anteile und somit den Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag) grundsätzlich jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. §5 Ziff. 5 des Fondsvertrags). Unter bestimmten Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe §17 Ziff. 5 des Fondsvertrags). Der Rücknahmepreis wird gemäss § 17 des Fondsvertrags (mit weiteren Verweisen) berechnet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Ausgabekommission beträgt höchstens 3% des Nettoinventarwertes. Die Rücknahmekommission beträgt höchstens 2% des Nettoinventarwertes (siehe § 18 des Fondsvertrages i.V.m. Ziff. 1.11.4 des Fondsprospekts).

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 Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Bekanntmachungen
Mitteilungen, welche Ergänzungen oder Änderungen der Angebotsbedingungen beinhalten, bilden je einen Zusatz zu diesem Emissionsprospekt und sind infolgedessen integrierende Bestandteile dieses Emissionsprospekts.

Die Fondsleitung gibt nach dem Ende der Bezugsfrist, das Ergebnis des Angebots mittels Medienmitteilung bekannt und veröffentlicht das Ergebnis des Angebots zudem in den im Prospekt genannten Publikationsorganen (Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie die jeweiligen Jahresberichte können auf der Webseite der Fondsleitung (www.blkb-fm.ch) sowie bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch (siehe Ziff. 5.2 des Fondsprospekts).

Weitere Angaben zum Fonds
Für weitere, ausführlichere Angaben zum BLKB (CH) Sustainability Fund verweisen wir auf den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag im Anhang dieses Emissionsprospekts.

3. Informationen über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben zur Fondsleitung
Für die Fondsleitung zeichnet die BLKB Fund Management AG, Baslerstrasse 33, 4102 Binningen, verantwortlich.
Sie wurde am 14. November 2022 gegründet und im Handelsregister des Kantons Basellandschaft am 23. November 2022 eingetragen.

Gemäss ihren Statuten bezweckt die BLKB Fund Management AG die Ausübung des Fondsgeschäfts. Dazu gehören das Anbieten von Anteilen von kollektiven Kapitalanlagen, deren Gründung, Leitung und Verwaltung (Administration und Vermögensverwaltung). Des Weiteren bezweckt die Gesellschaft den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen und die Verwaltung und Bewirtschaftung der zugrundeliegenden Liegenschaften, was die Entwicklung dieser Liegenschaften und die Durchführung von Bauprojekten einschliesst. Zudem bezweckt die Gesellschaft die Erbringung von individueller Vermögensverwaltung und Anlageberatung im Immobilienbereich und die Vermittlung von Immobilien für Dritte.

Das Institut wurde im März 2024 und der Fondsvertrag im April 2024 von der FINMA bewilligt.

Das Aktienkapital der BLKB Fund Management AG ist in 1 000 000 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 1 Nominalwert eingeteilt. Sämtliche Aktien werden durch die Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal, gehalten. Deren Zertifikate sind an der SIX, Swiss Exchange, Zürich, kotiert.

Fondsleitung
BLKB Fund Management AG
Baslerstrasse 33
4102 Binningen
Tel. 061 925 86 46 / Leiter Fund Management
www.blkb-fm.ch

Verwaltungsrat
Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:
- Patrick Tschudin, Präsident
  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
  - Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal, Leiter des Geschäftsbereichs Unternehmenskundenberatung und Mitglied der Geschäftsleitung

- René Charrière, Vizepräsident
  Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

- Ulrich Prien
  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
  - Zurich Invest AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats

Geschäftsleitung
Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:
– 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

Asset Management
Die Anlageentscheide werden nicht delegiert.

Delegation von Teilaufgaben
Die Fondsleitung hat folgende Tätigkeiten delegiert:
– Fondsbuchhaltung an Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
– Liegenschaftsverwaltung an Wincasa AG, Winterthur
– Rechtsdienst und Stellvertretung Legal & Compliance an Integritas Compliance AG, Bern
– Finanzbuchhaltung, IT und allgemeine Management-Dienstleistungen an die Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal

Die Delegierten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den übertragenen Bereichen. Die Auslagerungen sind in schriftlichen Verträgen geregelt. Es bestehen keine Auslagerungen ins Ausland.

4. Information über die Depotbank

Allgemeine Angaben zur Depotbank
Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, mit Sitz in Lausanne. Sie ist eine Aktiengesellschaft und als Universalbank tätig. Weitere Angaben zur Depotbank finden sich in Ziffer 3.2 des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag (Anhang 1).

5. Information über Dritte

Vertriebsträger
Für die Kapitalerhöhung des Immobilienfonds wurde die Bank J. Safra Sarasin AG, Alfred-Escher-Strasse 50, 8022 Zürich, als Lead Manager mandatiert. Daneben wird die Basellandschaftliche Kantonalbank, Rheinstrasse 7, 4410 Liestal als Co-Manager in der Vertriebstätigkeit unterstützen. Die Fondsleitung wird auf einzelne potenzielle Kunden selbst zugehen.

Prüfgesellschaft
PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Fondsbuchhaltung
Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
Postfach
3072 Ostermundigen

Schätzungsexperten
Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexpertin ernannt:

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Verantwortliche Experten:
– Robert Radmilovic, Partner
– Christoph Axmann, Partner

Liegenschaftsverwaltung
Wincasa AG
Theaterstrasse 17
8400 Winterthur

6. Wichtiger Hinweis

Allgemein
Der BLKB (CH) Sustainable Property Fund unterliegt den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher (siehe Ziff. 1.15 des Fondsprospekts). Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds periodisch unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Sie berücksichtigt dabei die Anlagestrategie, die Rücknahmefrequenz sowie die Liquidität der zugrundeliegenden Vermögenswerte und deren Bewertung. Zudem wird der Fonds unter Berücksichtigung verschiedener Stressszenarien auf Liquiditätsrisiken hin überprüft. Die Fondsleitung überprüft regelmässig die Verfahren sowie die Abläufe des Liquiditätsmanagements.

Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages

kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Anteilen am Immobilienfonds erwägen, sollten die nachstehenden spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögen negativ beeinflussen und zu einer Verminderung der Anteilswerte führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen
Der BLKB (CH) Sustainable Property Fund investiert in Immobilienwerte in der Schweiz und ist somit von der Entwicklung der Schweizer Konjunktur und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei Liegenschaften führen. Der BLKB (CH) Sustainable Property Fund ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise Änderungen der Teuerungsrate oder der Attraktivität der Standortsfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich abhängig.

Veränderung des schweizerischen Immobilienmarktes
Die vergangene Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Das bedeutet, dass keine abschliessenden Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden können. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort und Nutzungsart sehr unterschiedlich erfolgen kann.

Beschränkte Liquidität und Aufbau des Portfolios
Der schweizerische Immobilienmarkt kann sich bei gewissen Objekten durch eine be-schränkte Liquidität auszeichnen, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf beziehungsweise Verkauf grösserer Immo-bilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Zinsentwicklung
Zinsveränderungen können einen massgeblichen, auch negativen, Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Gemäss KAG/KKV darf allerdings die maximale Schuldenbelastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen (siehe dazu § 14 Ziff. 2 des Fondsvertrages).

Bewertung der Immobilien
Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung durch die externen Schätzungsexperten. Veränderungen der Mieterstruktur, der Liegenschaftsqualität sowie andere Faktoren, wie z.B. die Zinsentwicklung, die Mikro- und/oder Makrolage, Bonitätsrisiken der Mieter oder neue Anforderungen der Mieterschaft, können einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewer-tung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Erstellen von Bauten
Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung zur Beschaffung von Kapitalanlagen für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen (§ 8 Ziff. 3 des Fondsvertrages). Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über eine längere Zeit notwendig machen, und es kann ebenfalls eine längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.

Gesetze und Vorschriften
Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit die Bewer-tung des Fondsvermögens und der Anteile beeinflussen.
Neue und angepasste Vorschriften im Bereich des Klimaschutzes und generell der Nachhal-tigkeit (ESG) können Auswirkungen auf das Verhalten von Investoren, den Immobilienmarkt im Allgemeinen, aber auch auf das Portfolio und die Bewertung der Fondsanteile des BLKB (CH) Sustainable Property Fund wie auch das Einkaufsverhalten der Fondsleitung haben.

Altlasten und Umweltrisiken, Nachhaltigkeit
Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften und Projekte beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken und das Kriterium der Nachhaltigkeit. Bei erkennbaren relevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen,

mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekannten, erst später zu Tage tretenden Altlasten oder erst später erkennbarem Handlungsbedarf mit Bezug auf die Nachhaltigkeit eines Objekts kann aber nicht generell ausgeschlossen werden (wie zuvor beschrieben unter «Gesetze und Vorschriften»). Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Wettbewerb und politische Rahmenbedingungen
Veränderungen in der Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsimmobilien, könnten zu einem verstärkten Wettbewerb und einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

Veränderungen an den internationalen Finanzmärkten, geopolitische Veränderungen und das Verhältnis der Schweiz zur Europäischen Union («EU») können Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt und damit das Portfolio des BLKB (CH) Sustainable Property Fund haben. So kann insbesondere das zurzeit volatile Zinsumfeld zu einem veränderten Investitionsdruck und damit verbunden höheren Preisen und tieferen Renditen auf dem Schweizer Immobilienmarkt führen. Zukünftige Entscheide von Notenbanken oder Behörden haben unter Umständen ebenfalls Einfluss auf den Schweizer Immobilienmarkt, können doch solche Entscheide den Investitionsdruck in den Immobilienmarkt weiter verstärken oder auch abrupt beenden.

Generell kann wirtschaftliche Unsicherheit zu einer erheblichen Senkung der Nachfrage führen.

Auch allfällige Diskussionen über die sogenannte «Lex Koller» und/oder eine allfällige Umsetzung von Verschärfungen derselben können zu einem Abflauen der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt führen. Andererseits könnte beispielsweise eine zusätzliche Öffnung des Arbeitsmarktes und/oder eine teilweise oder vollständige Öffnung des schweizerischen Immobilienmarktes für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage führen.

Mögliche Interessenskonflikte
Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte delegiert hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den BLKB (CH) Sustainable Property Fund. Zudem ist die BLKB-Finanzgruppe ebenfalls im Bereich der Immobilienanlagen und weiteren Dienstleistungen im Finanzbereich tätig.

Interne Weisungen stellen sicher, dass zwischen den unterschiedlichen von der Fondsleitung verwalteten Produkte und Dienstleistungen wie auch bei Beratungsmandaten und möglichen Auftragsvergaben an nahestehende Gesellschaften keine Interessenskonflikte bestehen bzw. wie mit solchen umzugehen ist.

Verantwortung für den Prospektinhalt
Die BLKB Fund Management AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des vorliegenden Emissionsprospekts und erklärt, dass ihres Wissens die darin enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des BLKB (CH) Sustainable Property Fund wesentlich verändern könnte.

Dieser Emissionsprospekt inklusiv Prospekt mit integriertem Fondsvertrag können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsstellen kostenlos bezogen werden.

Binningen, 26. Oktober 2026

Die Fondsleitung
BLKB Fund Management AG, Binningen

Die Depotbank
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Anhang 1 – Prospekt mit integriertem Fondsvertrag BLKB (CH) Sustainable Property Fund
Anhang 2 – Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2025
Anhang 3 – Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2026

BLKB Fund Management

Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des BLKB (CH) Sustainable Property Fund (nachfolgend «Fonds») wurde von der BLKB Fund Management AG (nachfolgend «Fondsleitung») aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 12. April 2024 genehmigt.

1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondsleitung und/oder Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerforderungen übernehmen.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

FATCA:
Der Immobilienfonds wird bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») gemeldet.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

1.3 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr hat eine verkürzte Dauer und endet am 31. Dezember 2025.

1.4 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich

1.5 Anteile

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar (siehe § 5 Fondsvertrag) eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung an Stelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet ("Sacheinlage"). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Details zu Sacheinlagen sind in § 17 Ziff. 8 des Fondsvertrags geregelt.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der FINMA Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Die Einzelheiten sind im Prospekt zu regeln.

1.6 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Bank J. Safra Sarasin AG sicher, welche auch mit dem Market Making beauftragt ist.

Die Fondsleitung veröffentlicht im Publikationsorgan den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler.

1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrags). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von maximal drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrags).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabepreis entspricht dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11.4 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis entspricht dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert abzüglich der Rücknahmekommission und der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen. Die Höhe der Rücknahmekommission und der Nebenkosten sind aus der nachfolgenden Ziffer 1.11.4 ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 0.01 gerundet.

1.8 Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich, spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres, in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- Der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
- Der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

Die Fondsleitung kann im ersten, unvollständigen Geschäftsjahr nach der Initial-Emission des Immobilienfonds auf eine Ausschüttung an die Anleger verzichten.

1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung. Mit den Nachhaltigkeitszielen für den Immobilienfonds strebt die Fondsleitung einen direkten Beitrag zu mehr nachhaltigen Immobilien in der Schweiz an.

Um dies zu erreichen, verfolgt die Fondsleitung für das Immobilienportfolio einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, der auf dem ESG Modell («Environment», «Social», «Governance») beruht. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass in den Steuerungs- und Entscheidungsprozessen rund um die Immobilien ökologische (E – Environment) und soziale (S- Sozial) Kriterien sowie Aspekte der guten Unternehmensführung (G - Governance) berücksichtigt werden.

1.9.2 Anlagepolitik

Der BLKB (CH) Sustainable Property Fund investiert in erster Linie in Immobilienwerte in den Regionen Nordwestschweiz, Zürich, Innerschweiz und Bern und in andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

Wichtigste Merkmale der Anlageinstrumente sind:

Strategie	Core & Core Plus
Geografische Diversifikation	Nordwestschweiz, Bern, Innerschweiz und Zürich (Monitoring-Regionen Wüest Partner)
Lagequalität	Makro-/Mikrolagerating: mind. 3.0 auf Skala 1.0 – 5.0 (Lagerating Wüest Partner)
Nutzungsarten	Wohnen und kommerzielle Nutzungen (Fokus auf Büro/Dienstleistungen, Handel, Gewerbe, Parkplätze)
Energielabel	GEAK A – C auf einer Skala von A (beste) bis G (schlechteste)[1]

[1]Bei Klassifizierungen D – G sind die Mindestanforderungen innert 5 Jahren seit Erwerb durch entsprechende Investitionsmassnahmen sicherzustellen, die im Ankaufspreis angemessen berücksichtigt sind.

1.9.3 Nachhaltigkeitspolitik

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik für diesen Immobilienfonds erfolgt mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien bei Anlageentscheidungen (**ESG-Integration**), bei der Entwicklung und im Betrieb der Liegenschaften (**Impact Investing und Klima-Ausrichtung**). 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 ("KPIs")** 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 Fondsleitung verfolgt die Nachhaltigkeitsansätze ESG-Integration, Impact Investing und Klima-Ausrichtung folgendermassen:

Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen, bei der Entwicklung und im Betrieb der Liegenschaften;

Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen;
Ziel Netto Null hinsichtlich der Treibhausgasemissionen bis spätestens 2050;

Stetige Nachverfolgung der jährlichen Treibhausgasemissionen und Setzen von, der Fondentwicklung angepassten Zwischenzielen zur Sicherstellung der Erreichung des Netto-Null Ziels 2050;

Anwendung folgender Energie- und Nachhaltigkeitslabels:

Investition:
- Minimum: GEAK Ausweis
- Optional zusätzlich: Minergie (P; A; ECO); Nachhaltigkeitslabels (SGNI, SNBS, LEED, BREEAM)

Entwicklung:
- Minimum: GEAK Ausweis
- Optional zusätzlich:

  Gebäude:
  - Bauvolumen: >CHF 3 Mio.: Minergie-P-ECO bzw. SNBS
  - Lage: Premium A Lage: Minergie-P-ECO bzw. SNBS; B-Lagen: GEAK, Minergie, SméO Gebäude

  Areal:
  - DGNB Stadtquartier, Minergie Areal, SNBS Areal, SméO Quartier

Betrieb:
- Minimum: GEAK Ausweis
- Optional zusätzlich:
  - Gebäude: BREEAM «In-Use», DGNB «Gebäude im Betrieb», LEED «Operation and Maintenance»; Minergie MQS Betrieb
  - Portfolio: SSREI

Bezogen auf die drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Betrieb wurden folgende Definitionen getroffen:

- Investition: 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, Im Ankaufsprozess von Bestandesliegenschaften wird ein Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erstellt. Die Fondsleitung setzt sich das Ziel, nur Immobilien mit einer Energieeffizienzklasse A bis C anzukaufen (für weitere Informationen zu den Energieeffizienzklassen siehe www.geak.ch). Beim Ankauf von Immobilien mit einer Energieeffizienzklasse D oder schlechter, sind Investitionsmassnahmen vorzusehen und im Ankaufspreis angemessen zu berücksichtigen, damit innerhalb von fünf Jahren die Energieeffizienzklasse A bis C erreicht wird.

- Entwicklung: Bei Neubau- und Sanierungsprojekten, deren Planungshoheit bei der Fondsleitung liegt, wird eine Nachhaltigkeitsbaurichtlinie angewendet, welche die umweltspezifischen, sozialen und governance-orientierten Zielsetzungen im Rahmen von Bauvorhaben definiert. Um die Nachhaltigkeit der Entwicklungsprojekte sicherzustellen, nutzt die Fondsleitung Energie- und Nachhaltigkeitslabels, um extern und unabhängig die Entwicklung der Immobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit überprüfen zu lassen.

- Betrieb: Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios greift die Fondsleitung auf ein breites Nachhaltigkeitskonzept zurück, das, wenn möglich, auf extern vorhandene Richtlinien wie dem AMAS Zirkular 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» oder einer diesbezüglichen Nachfolgeregelung abgestützt ist. Der Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios wird jährlich erhoben. Die Verbrauchswerte werden erfasst und die Rohdaten durch verschiedenste Plausibilitätschecks (Abweichung zum Vorjahr <20% bzw. >20%; Fehlende Werte, Plausibilität der Höhe der Energieintensität im Vergleich zum Baujahr, etc.) qualitätsgesichert. Um wetterbedingte Faktoren abzufedern und die effektive Performance der Gebäude abzubilden, werden die Verbrauchswerte heizgradtagkorrigiert. Die relativen Kennzahlen werden pro Energiebezugsfläche (EBF) angegeben. Die EBF wird basierend auf der effektiv erhobenen Energiebezugsfläche festgelegt oder auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) berechnet. Anhand der Verbrauchswerte und der EBF und unter Berücksichtigung des Energieträgers wird für jede Liegenschaft und das Gesamtportfolio eine Emissionsintensität berechnet. Hierbei handelt es sich um einen in der Schweiz verbreiteten Industriestandard, der auf vom Bundesamt für Umwelt veröffentlichen CO_2-Faktoren beruht, hinsichtlich einheitlichem Reporting allerdings weitere Festlegungen trifft. **Die Kennzahlen werden gemäss AMAS Zirkular 04/2022 oder einer diesbezüglichen Nachfolgeregelung im Jahresbericht des Immobilienfonds veröffentlicht.**
  Die relevanten Kennzahlen sind:
  – Abdeckungsgrad
  – Energieträgermix
  – Energieverbrauch
  – Energieintensität
  – Treibhausgasemissionen
  – Intensität von Treibhausgasemissionen

  Für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen und weiterer Indikatoren stützt sich die Fondsleitung auf die Daten der Grundstücke im Portfolio ab, welche von einem externen Datenprovider Wincasa AG erhoben und aufbereitet worden sind und orientiert sich am aktuellen REIDA CO_2-Report «Methodische Grundlagen». Um systematisch Verbesserungen, vor allem hinsichtlich Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen, zu erzielen, werden verschiedenste Optimierungsmassnahmen für die einzelnen Liegenschaften abgeleitet und umgesetzt.

In Bezug auf das umfassende Nachhaltigkeitskonzept des Immobilienfonds werden nachfolgende KPIs quantitativ erhoben, um damit den Verlauf über die Jahre transparent darzustellen:

Energie und Treibhausgasemissionen (Environment - E)
Kontinuierliche Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien und entsprechende Reduktion der CO_2-Emissionen (Scope 1 und 2 gemäss AMAS Zirkular 04/2022) der Bestandesliegenschaften. Die Fondsleitung strebt die Erreichung des Netto-Null-Ziels bis spätestens 2050 mittels folgender Massnahmen (nicht abschliessend) an:

- Jährliche Erfassung der Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios;
- Ausweisen des Anteils der Energieverbräuche (kWh) und der Treibhausgasemissionen (kg CO_2) verschiedener Energieträger (%) und zusätzlich des Energieträgermixes bezogen auf die Energiebezugsfläche (gemäss AMAS);
- Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen durch kontinuierliche Betriebsoptimierungen und Energieeinsparungsmassnahmen;
- Reduktion des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen der Gebäude im Zuge von Sanierungen durch beispielweise Instandsetzung und Ersatz von Bauteilen an Hülle und Gebäudetechnik, Einsatz erneuerbarer Energieträger, energetische Gesamtsanierungen;
- Hohe Energieeffizienz und Reduktion von CO_2-Emissionen der Gebäude im Zuge von Ersatz- und Neubauten durch Verwendung von erneuerbaren Energieträgern (d.h. keine Öl- oder Gasheizungen), eine ressourcenschonende Bauweise sowie einen energieeffizienten Betrieb.

Beim CO_2-Reduktionsziel richtet sich die Fondsleitung an Zielwerten aus, die kompatibel mit dem Pariser Klimaabkommen sind. Zur Erreichung dieser Ziele wird ein CO_2-Absenkungspfad für die Gesamtheit der direkt gehaltenen Bestandesimmobilien erstellt, der periodisch den aktuellen Gegebenheiten angepasst wird, zum Beispiel aufgrund von Neuakquisitionen oder Veräusserungen.

Hinsichtlich Treibhausgasemissionen bei direkt gehaltenen Bestandesimmobilien legt die Fondsleitung folgende Zwischenzielwerte fest:

Treibhausgasemissionen [kgCO_2e/m² EBF]

Jahr	2030	2040	2050
Zielwert	6,38	1,14	0,33
Vergleichswert*	7,8	1,25	0,33

*Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) 1.5°C Absenkpfad Mehrfamilienhaus CH hochgerechnet auf EBF exklusive Mieterstrom

Wasser (Environment - E)
Förderung der effizienten Nutzung von Wasser durch den Einsatz von wassersparenden Armaturen, geeignete Aussenraumgestaltung und Mieter-Sensibilisierung. Der Wasserverbrauch (m3 Wasser / m2 EBF) wird jährlich erfasst und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.

Standortqualität (Social – S)
Auswahl von Immobilien an gut erschlossenen Lagen mit geeigneter Infrastruktur in direkter Nähe. Basis bildet ein flächendeckendes, nutzungsbezogenes Gemeinderating von Wüest Partner, bei der die Lagequalität von Liegenschaften in Bezug auf Mikro- und Makrolage erfasst und bewertet wird. **Die Lagequalität wird mittels eines marktgewichteten Scores (1 bis 5) transparent ausgewiesen und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.**

Mobilität (Social – S)
Auswahl von Immobilien mit guter Erschliessung an den öffentlichen Verkehr. **Für alle Liegenschaften des Immobilienfonds werden die ÖV-Güteklassen erfasst und anhand eines marktgewichteten Scores (A bis D) ausgewiesen und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.**

Mieterwohlbefinden (Social – S)
Implementierung eines aktiven Mieter-Feedback Prozesses und Durchführung von Mieterzufriedenheitsbefragungen alle 3 Jahre. Im Rahmen der Mieterbefragung wird ein Gesamt-Score zwischen 1 (schlechteste) und 5 (beste) ermittelt. **Die Ergebnisse werden punktuell in Optimierungsmassnahmen auf Liegenschafts- und Portfoliostufe überführt und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.**

Nachhaltigkeitsrichtlinien und Nachhaltigkeitslabels (Governance – G)
Die Anwendung von Nachhaltigkeitslabels wird anhand einer internen Richtlinie situativ geprüft. Die Fondsleitung nutzt Energielabels, um extern und unabhängig die Entwicklung des Immobilienportfolios hinsichtlich energetischer Leistung zu überprüfen und zu kommunizieren. Zur energetischen Portfoliosegmentierung **sowie zur Publikation im Jahresbericht werden folgende Massnahmen durchgeführt:**

- Erstellung der Gebäudeenergieausweise der Kantone (GEAK) für alle Objekte, zur Bewertung und Darstellung der Energieklasse von Gebäudehülle, Gesamtenergie und der direkten CO_2-Emissionen in sieben Klassen (A -G);

- Ausweisen des flächengewichteten Anteils der Liegenschaften mit der jeweiligen Energieeffizienzklasse (A-G in %);

- Darstellung der durchschnittlichen Energieeffizienzklasse (A-G) über das Immobilienportfolio.

Die Fondsleitung wendet die Nachhaltigkeitspolitik mindestens bei den direkt gehaltenen Immobilienanlagen an. Bei indirekten Immobilienanlagen strebt die Fondsleitung ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitspolitik an, verfügt jedoch nicht immer über die notwendigen Einflussmöglichkeiten, um diese durchzusetzen. Auch bei der Auswahl der indirekten Immobilienanlagen berücksichtigt die Fondsleitung den Nachhaltigkeitsansatz systematisch (siehe dazu § 8 Ziff. 5 des Fondsvertrags).

1.9.4 Der Einsatz von Derivaten
Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.10 Nettoinventarwert

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 Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung	höchstens 1% p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet werden:
- die Kosten für die Führung der Fondsbuchhaltung und die Berechnung des Nettoinventarwerts.

Ausserdem werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Rabatte gemäss Ziff. 1.11.3 des Prospekts bezahlt.

Depotbankkommission der Depotbank	höchstens 0,1% p.a.

Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von höchstens 0.5% des Bruttobetrages der Ausschüttung.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.
Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

1.11.2 Total Expense Ratio
Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER_{REF}) betrug:

Geschäftsjahr	TER_{REF} /GAV (Gross Asset Value)	(TER_{REF})/MV (Market Value)
2025	0,74%	1,00%

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten
Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren.

Rabatte sind zulässig, sofern sie
- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Als objektive Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:
- Das vom Anleger gezeichnete Volumen;
- Die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- Das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- Die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland	höchstens 3 %
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber gern im In- und Ausland	höchstens 2 %

Bei Rücknahmen werden vom Nettoinventarwert neben der Rücknahmekommission die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

1.11.5 Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) und geldwerte Vorteile (“soft commissions“)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen („commission sharing agreements“) geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten “soft commissions“ geschlossen.

1.11.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

1.12 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und die Jahresberichte können auf der Webseite der BLKB Fund Management AG (www.blkb-fm.ch) sowie bei der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch) und bei der Depotbank kostenlos bezogen werden.

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" werden bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen im Publikationsorgan veröffentlicht. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert.

1.13 Rechtsform des Anlagefonds

Der Anlagefonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.14 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in folgenden Risiken.

Marktrisiken: Der Wert der Immobilien ist abhängig von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung, der spezifischen Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Immobilien in den verschiedenen Regionen, der Veränderung der Kapitalmarkt- und Hypothekarzinsen sowie der Veränderung der Inflation. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den gehaltenen Liegenschaften führen. Auch bei langfristig vermieteten Immobilien gibt es keine Garantie, dass diese nach Auslaufen des Mietvertrags zu mindestens ebenso guten Konditionen weitervermietet werden können. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort und/oder ihrer Nutzung sehr unterschiedlich ausfällt. Es können auch keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden.

Liquiditätsrisiken: Der Immobilienmarkt gilt grundsätzlich als illiquide. Deshalb können sich je nach Ausprägung negative Auswirkungen auf die Preise ergeben. Insbesondere bei einem kurzfristigen Kauf oder Verkauf von grösseren Immobilien kann es bei ungünstigen Voraussetzungen und Marktlagen zu Preiszugeständnissen kommen. Die beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes kann zudem zur Folge haben, dass nicht alle verfügbaren flüssigen Mittel umgehend in Immobilienanlagen investiert werden können und diese vorübergehend eine grössere Position in den Büchern der Gesellschaft darstellen. Dies wiederum kann einen Einfluss auf die Anlagerendite haben.

Bewertungsrisiken: Die Bewertung der Immobilien ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Dazu zählen unter anderem Annahmen über die Entwicklung der Marktmieten, Leerstände und Diskontierungszinssätze, die von unabhängigen Schätzungsexperten im Rahmen der Bewertung bestimmt werden. Ein allfälliger Verkaufspreis kann in Abhängigkeit der Marktnachfrage vom Wert der Liegenschaft abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs. Trotz Diversifikation des Immobilienportfolios

können Veränderungen der Leerstandsrisiken, der Mietzinsentwicklung, sowie der Bonitätsrisiken der Mieter und anderer Faktoren die Rentabilität einzelner Liegenschaften negativ beeinflussen und einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Kursrisiken: Der Wert der Fondsanteile kann sich durch die vorstehend genannten Risiken verändern, ist Schwankungen unterworfen und richtet sich nach dem jeweiligen Marktwert der Fondsanlagen. Der Wert der Fondsanteile kann über einen längeren Zeitraum fallen und es besteht keine Gewähr, dass der Anleger einen bestimmen Ertrag erzielt oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann. Eine Steigerung des Anteilskurses ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft und der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert abweichen (Agio/Disagio). Zudem können bei der Kursstellung durch die Bank, den Market Maker oder den Effektenhändler die sich marktmässigen bildenden Kurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Dazu kommt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig eine allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte reflektiert und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportfolios des Immobilienfonds.

Projektrisiken: Die Erstellung oder Sanierung von Liegenschaften unterliegt, insbesondere bei Grossprojekten, Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken. Aufgrund von nicht ausschliessbaren Kostenüberschreitungen und Terminverzögerungen können sich negative Auswirkungen auf den Fonds ergeben. Zudem kann es längere Zeit dauern, bis neu erstellte oder sanierte Bauten einen Ertrag abwerfen.

Bewilligungsrisiken: Bei Projektentwicklungen und Bauprojekten besteht die Gefahr, dass die erforderlichen Bewilligungen nicht (fristgerecht) erteilt werden und/oder durch nicht vorhersehbare Einsprachen verzögert werden können.

Umweltrisiken: Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Die Möglichkeit von unbekannten, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Nachhaltigkeitsrisiken: Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitspolitik dieses Immobilienfonds kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen führen. Sodann existiert zurzeit kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk und keine allgemeingültigen Standards, die es hinsichtlich der Nachhaltigkeit von Anlagen zu berücksichtigen gilt. Die diesbezügliche Einschätzung kann sich im Laufe der Zeit verändern. Zudem kann das Fehlen von gemeinsamen Standards zu unterschiedlichen Ansätzen bei der Definition und der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen führen. Nachhaltigkeitskriterien können je nach Anlagethema, Anlageklasse, Anlagephilosophie und subjektivem Einsatz verschiedener Nachhaltigkeitsindikatoren beim Portfoliomanagement variieren. Zudem besteht die Möglichkeit, dass eine Anlage, welche im Erwerbszeitpunkt die ESG-Vorgaben der Fondsleitung erfüllt hat, zu einem späteren Zeitpunkt diese ESG-Vorgaben nicht mehr erfüllt und gegebenenfalls zu einem ungünstigen Zeitpunkt veräussert werden muss (Herabstufungsrisiko). Bei der Beurteilung einer Anlage durch die Fondsleitung basiert die Gewichtung der Nachhaltigkeitsfaktoren nicht ausschliesslich auf quantitativen, sondern auch auf qualitativen Einschätzungen. Bei der Bewertung sind daher eine gewisse Subjektivität und ein gewisser Ermessenspielraum unumgänglich. Zudem besteht eine gewisse Abhängigkeit von Daten von Drittanbietern, was zu operationellen Risiken führen kann.

1.15 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds periodisch unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Sie berücksichtigt dabei die Anlagestrategie, die Rücknahmefrequenz sowie die Liquidität der zugrundeliegenden Vermögenswerte und deren Bewertung. Zudem wird der Fonds unter Berücksichtigung verschiedener Stressszenarien auf Liquiditätsrisiken hin überprüft. Die Fondsleitung überprüft regelmässig die Verfahren sowie die Abläufe des Liquiditätsmanagements.

Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die

Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die BLKB Fund Management AG. Seit der Gründung im Jahre 2022 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Binningen im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung wird in der Schweiz mit Auflage dieses Fonds eine kollektive Kapitalanlage verwalten.

Weiter erbringt die Fondsleitung per Datum Lancierung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Ausübung des Fondsgeschäfts für kollektive Kapitalanlagen, einschliesslich der Leitung und Verwaltung, der Entscheidung über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagepolitik und Anlagen sowie deren Bewertung, die Berechnung des Nettoinventarwerts, die Festsetzung der Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen, die Festlegung des Inhaltes des Prospektes und des Basisinformationsblatts, des Jahres- beziehungsweise Halbjahresberichts sowie weiterer für Anlegerinnen und Anleger bestimmter Publikationen und der Geltendmachung aller zu den kollektiven Kapitalanlagen gehörenden Rechte.
- Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in der Schweiz.
- Erbringung von individueller Vermögensverwaltung und Anlageberatung im Immobilienbereich und die Vermittlung von Immobilien für Dritte.

Adresse der Fondsleitung
BLKB Fund Management AG
Baslerstrasse 33
4102 Binningen
www.blkb-fm.ch

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Patrick Tschudin, Präsident
  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
  - Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal, Leiter Geschäftsbereich Unternehmenskundenberatung und Mitglied der Geschäftsleitung.

- René Charrière, Vizepräsident
  Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung.
- Ulrich Prien
  Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Zurich Invest AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats.

Die Geschäftsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:
- 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.

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt per Datum Lancierung 1 Mio. CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Fondsleitung ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Basellandschaftlichen Kantonalbank, Liestal.

2.5 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Die Anlageentscheide für den Immobilienfonds werden durch die Fondsleitung wahrgenommen.

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben (verschiedene Informatik-Dienstleistungen, die interne Revision, die Finanzen und das HR) an die Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal, übertragen. Die Basellandschaftliche Kantonalbank zeichnet sich durch ihre langjährige Erfahrung in den übertragenen Bereichen aus. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung und der Basellandschaftlichen Kantonalbank abgeschlossene Verträge.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend die „BCV") fungiert als Depotbank. Die BCV wurde durch Dekret des Waadtländer Grossrats vom 19. Dezember 1845 auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft. Sitz und Geschäftsleitung befinden sich am Place St-François 14 in 1002 Lausanne / Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben.

Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank spezialisiert auf Vermögensverwaltung, sowie drei Gesellschaften zur Leitung von Investmentfonds. Die Eigenmittel beliefen sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 3 975 Millionen.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonalbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- und Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- und Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als ein ausländisches Finanzinstitut, das den Meldepflichten gemäss Modell 2 IGA („Reporting Model 2 FFI") des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich entsprechender Verordnungen, "FATCA") unterliegt, registriert.

Des Weiteren sind die Bestimmungen in § 4 des Fondsvertrags auf die Depotbank anwendbar.

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

4.2 Vertreiber

Der Vertrieb des Fonds obliegt der BLKB Fund Management AG. Sie kann weitere Vertriebsträger ernennen.

4.3 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Für die Angaben betreffend die Übertragung von Teilaufgaben wird auf vorstehende Ziff. 2.5 verwiesen.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen.

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich
als ständige Schätzungsexpertin

Die Wüest Partner AG wird die folgenden natürlichen Personen zur Schätzung einsetzen:
- Robert Radmilovic
- Christoph Axmann

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügen über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung der Aufträge regelt ein zwischen der Fondsleitung BLKB Fund Management AG und der Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	**135294809**
Rechnungseinheit	**Schweizer Franken**

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen auf der Webseite der BLKB Fund Management AG (www.blkb-fm.ch) sowie bei der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch) abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der Webseite der BLKB Fund Management AG (www.blkb-fm.ch) sowie bei der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch).

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen, mindestens aber einmal im Monat am 10. Arbeitstag, bei der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch).

5.3 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden, Erdbebenschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sowie Erdbebenschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen.

5.4 Verkaufsrestriktionen

Der Fonds ist nicht zugelassen für U.S. Personen.

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als U.S. Person gelten oder Personen, die dem US-amerikanischen Steuerrecht unterliegen, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für ertragsorientierte Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Durch den Immobilienfonds partizipieren die Anleger indirekt an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes, indem sie in ein diversifiziertes Portfolio gemäss dem beschriebenen Anlageziel und Anlagepolitik investieren.

7. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

BLKB Fund Management

Teil 2: Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank

1. Unter der Bezeichnung BLKB (CH) Sustainable Property Fund besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

2. Fondsleitung ist die BLKB Fund Management AG mit Sitz in Binningen (BL).

3. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise mit Sitz in Lausanne.

4. Die FINMA hat auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:

   a. die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes;
   b. die Pflicht, im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen;
   c. die Pflicht, dass unbebaute Grundstücke des Immobilienfonds erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen müssen und mit der Ausführung der Bauarbeiten vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können muss (siehe § 8 Ziffer 2 des Fondsvertrags).

5. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

6. Im Rahmen der Lancierung des Immobilienfonds wird die Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal, der Fondsleitung zuhanden des Immobilienfonds in Anwendung der Ausnahmebestimmung von Art. 63 Abs. 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV ein Liegenschaftsportfolio von bis zu acht Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von bis zu ca. CHF 177 Mio. gegen Barzahlung übertragen. Die Liegenschaften werden durch den unabhängigen Schätzungsexperten bewertet und deren Übertragung durch die FINMA bewilligt werden.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern[1] einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.

2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.
   Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.
   Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

1 Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 27).

5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.

6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.

8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

   Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

   Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 lit. c KKV.

   Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

   Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

   Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:

   a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;

b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist beschränkt auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG.

Als qualifizierte Anleger gelten derzeit gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG professionelle Kunden nach Art. 4 Abs. 3-5 oder nach Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG:

a. Finanzintermediäre nach dem Bankengesetz vom 8. November 1934 (BankG), dem Finanzinstitutsgesetz vom 15. Juni 2018 (FINIG) und dem KAG.
b. Beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen
c. Ausländische Kunden, die einer prudenziellen Aufsicht unterstehen wie die Personen nach a) und b)
d. Zentralbanken
e. Öffentlich-rechtliche Körperschaften, Anstalten und Stiftungen mit professioneller Tresorerie
f. Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, mit professioneller Tresorerie
g. Unternehmen mit professioneller Tresorerie
h. Grosse Unternehmen
i. Für vermögende Privatkunden errichtete private Anlagestrukturen mit professioneller Tresorerie.

Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn der qualifizierte Anleger innerhalb oder ausserhalb des Unternehmens auf Dauer eine fachlich ausgewiesene, im Finanzbereich erfahrene Person mit der Bewirtschaftung der Finanzmittel betraut hat.

Vermögende Privatkunden und für diese errichtete private Anlagestrukturen können schriftlich oder in anderer durch Text nachweisbarer Form erklären, dass sie als professionelle Kunden gelten wollen (Opting-out).

Schweizerische und ausländische kollektive Kapitalanlagen und deren Verwaltungsgesellschaften, die nicht bereits nach Art. 4 Abs. 3 lit. a oder lit. c FIDLEG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 4 FIDLEG als institutionelle Kunden gelten, können erklären, dass sie als institutionelle Kunden gelten wollen.

Gemäss Art. 10 Abs. 3ter KAG gelten als qualifizierte Anleger auch Privatkunden, für die ein Finanzintermediär, der einer gleichwertigen prudenziellen Aufsicht untersteht, im Rahmen eines auf Dauer angelegten Vermögensverwaltungs- oder Anlageberatungsverhältnisses Vermögensverwaltung oder Anlageberatung erbringt, sofern sie nicht erklärt haben, nicht als solche gelten zu wollen. Die Erklärung muss schriftlich oder in anderer durch Text nachweisbarer Form vorliegen.

Die Fondsleitung stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement oder über Sacheinlagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

   Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

   Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten; für international investierende Produkte maximal 4 Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung und/oder der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
   a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
   b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
   a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
   b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
   c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

2. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds vorwiegend in nachhaltige Immobilienwerte in den Monitoring-Regionen (Wüest Partner) Nordwestschweiz, Zürich, Innerschweiz und Bern, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegenüber Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und Stimmen verfügt. 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 Fondleitung für das Immobilienportfolio einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, der auf dem ESG Modell («Environment», «Social», «Governance») beruht. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass in den Steuerungs- und Entscheidungsprozessen rund um die Immobilien ökologische (E – Environment) und soziale (S – Social) Kriterien sowie Aspekte der guten Unternehmensführung (G – Governance) berücksichtig werden.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:
- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und
  a) für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können oder
  b) über ein rechtskräftig bewilligtes Überbauungsprojekt wie einen rechtskräftigen Quartier-, Bebauungs- oder Gestaltungsplan oder eine rechtskräftige Bewilligung für eine Arealbebauung verfügen.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestment-gesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, sofern diese mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds vereinbar sind.
Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung

oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Die Nachhaltigkeitspolitik des Immobilienfonds ist gekennzeichnet durch die **Integration einer Reihe von qualitativen und quantitativen Key Performance Indikatoren ("KPIs")** 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.

In Bezug auf das umfassende Nachhaltigkeitskonzept des Immobilienfonds werden nachfolgende KPIs quantitativ erhoben, um damit den Verlauf über die Jahre transparent darzustellen:

Energie und Treibhausgasemissionen (Environment - E)
Kontinuierliche Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien und entsprechende Reduktion der CO_2-Emissionen (Scope 1 und 2 gemäss AMAS Zirkular 04/2022) der Bestandesliegenschaften. Die Fondsleitung strebt die Erreichung des Netto-Null-Ziels bis spätestens 2050 mittels folgender Massnahmen (nicht abschliessend) an:
– Jährliche Erfassung der Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios;
– Ausweisen des Anteils der Energieverbräuche (kWh) und der Treibhausgasemissionen (kg CO_2) verschiedener Energieträger (%) und zusätzlich des Energieträgermixes bezogen auf die Energiebezugsfläche (gemäss AMAS);
– Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen durch kontinuierliche Betriebsoptimierungen und Energieeinsparungsmassnahmen;
– Reduktion des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen der Gebäude im Zuge von Sanierungen durch beispielweise Instandsetzung und Ersatz von Bauteilen an Hülle und Gebäudetechnik, Einsatz erneuerbarer Energieträger, energetische Gesamtsanierungen;
– Hohe Energieeffizienz und Reduktion von CO_2-Emissionen der Gebäude im Zuge von Ersatz- und Neubauten durch Verwendung von erneuerbaren Energieträgern (d.h. keine Öl- oder Gasheizungen), eine ressourcenschonende Bauweise sowie einen energieeffizienten Betrieb.

Hinsichtlich Treibhausgasemissionen bei direkt gehaltenen Bestandesimmobilien legt die Fondsleitung folgende Zwischenzielwerte fest:

Treibhausgasemissionen [$kgCO_2e/m^2$ EBF]

Jahr	2030	2040	2050
Zielwert	6,38	1,14	0,33

Die Vergleichswerte zu den Zielwerten sind im Prospekt unter Ziffer 1.9.3 Nachhaltigkeitspolitik ausgewiesen.

Wasser (Environment - E)
Förderung der effizienten Nutzung von Wasser durch den Einsatz von wassersparenden Armaturen, geeignete Aussenraumgestaltung und Mieter-Sensibilisierung. **Der Wasserverbrauch (m^3 Wasser / m^2 EBF) wird jährlich erfasst und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.**

Standortqualität (Social – S)
Auswahl von Immobilien an gut erschlossenen Lagen mit geeigneter Infrastruktur in direkter Nähe. Basis bildet ein flächendeckendes, nutzungsbezogenes Gemeinderating von Wüest Partner, bei der die Lagequalität von Liegenschaften in Bezug auf Mikro- und Makrolage erfasst und bewertet wird. **Die Lagequalität wird mittels eines marktgewichteten Scores (1 bis 5) transparent ausgewiesen und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.**

Mobilität (Social – S)
Auswahl von Immobilien mit guter Erschliessung an den öffentlichen Verkehr. **Für alle Liegenschaften des Immobilienfonds werden die ÖV-Güteklassen erfasst und anhand eines marktgewichteten Scores (A bis D) ausgewiesen und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.**

Mieterwohlbefinden (Social – S)
Implementierung eines aktiven Mieter-Feedback Prozesses und Durchführung von Mieterzufriedenheitsbefragungen alle 3 Jahre. Im Rahmen der Mieterbefragung wird ein Gesamt-Score zwischen 1 (schlechteste) und 5 (beste) ermittelt. **Die Ergebnisse werden punktuell in Optimierungsmassnahmen auf Liegenschafts- und Portfoliostufe überführt und im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.**

Nachhaltigkeitsrichtlinien und Nachhaltigkeitslabels (Governance – G)
Die Anwendung von Nachhaltigkeitslabels wird anhand einer internen Richtlinie situativ geprüft. Die Fondsleitung nutzt Energielabels, um extern und unabhängig die

Entwicklung des Immobilienportfolios hinsichtlich energetischer Leistung zu überprüfen und zu kommunizieren. Hinsichtlich der verwendeten Nachhaltigkeits- und Energielabels wird auf Ziff. 1.9.3 des Prospekts verwiesen.
Zur energetischen Portfoliosegmentierung sowie zur Publikation im Jahresbericht werden folgende Massnahmen durchgeführt:
- **Erstellung der Gebäudeenergieausweise der Kantone (GEAK) für alle Objekte, zur Bewertung und Darstellung der Energieklasse von Gebäudehülle, Gesamtenergie und der direkten CO_2-Emissionen in sieben Klassen (A-G);**
- **Ausweisen des flächengewichteten Anteils der Liegenschaften mit der jeweiligen Energieeffizienzklasse (A-G in %);**
- **Darstellung der durchschnittlichen Energieeffizienzklasse (A-G) über das Immobilienportfolio.**

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik für diesen Immobilienfonds erfolgt mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien bei Anlageentscheidungen (**ESG-Integration**), bei der Entwicklung und im Betrieb der Liegenschaften (**Impact Investing** und **Klima-Ausrichtung**). 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.
Bezogen auf die drei Wertschöpfungsstufen Investition, Entwicklung und Betrieb wurden folgende Definitionen getroffen:

- Investition: 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. Im Ankaufsprozess von Bestandsliegenschaften wird ein Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erstellt. Die Fondsleitung setzt sich das Ziel, nur Immobilien mit einer Energieeffizienzklasse A bis C anzukaufen (für weitere Informationen zu den Energieeffizienzklassen siehe www.geak.ch). Beim Ankauf von Immobilien mit einer Energieeffizienzklasse D oder schlechter, sind Investitionsmassnahmen vorzusehen und im Ankaufspreis angemessen zu berücksichtigen, damit innerhalb von fünf Jahren die Energieeffizienzklasse A bis C erreicht wird.

- Entwicklung: Bei Neubau- und Sanierungsprojekten, deren Planungshoheit bei der Fondsleitung liegt, wird eine Nachhaltigkeitsbaurichtlinie angewendet, welche die umweltspezifischen, sozialen und governance-orientierten Zielsetzungen im Rahmen von Bauvorhaben definiert. Um die Nachhaltigkeit der Entwicklungsprojekte sicherzustellen, nutzt die Fondsleitung verschiedene Energie- und Nachhaltigkeitslabels, um extern und unabhängig die Entwicklung der Immobilien hinsichtlich Nachhaltigkeit überprüfen zu lassen.

- Betrieb: Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios greift die Fondsleitung auf ein breites Nachhaltigkeitskonzept zurück, das, wenn möglich, auf extern vorhandene Richtlinien wie dem AMAS Zirkular 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» oder einer diesbezüglichen Nachfolgeregelung abgestützt ist. Der Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios wird jährlich erhoben. Die Verbrauchswerte werden erfasst und die Rohdaten durch verschiedenste Plausibilitätschecks (Abweichung zum Vorjahr <20% bzw. >20%, fehlende Werte, Plausibilität der Höhe der Energieintensität im Vergleich zum Baujahr, etc.) qualitätsgesichert. Um wetterbedingte Faktoren abzufedern und die effektive Performance der Gebäude abzubilden, werden die Verbrauchswerte heizgradtagkorrigiert. Die relativen Kennzahlen werden pro Energiebezugsfläche (EBF) angegeben. Die EBF wird basierend auf der effektiv erhobenen Energiebezugsfläche festgelegt oder auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) berechnet. Anhand der Verbrauchswerte und der EBF und unter Berücksichtigung des Energieträgers wird für jede Liegenschaft und das Gesamtportfolio eine Emissionsintensität berechnet. Hierbei handelt es sich um einen in der Schweiz verbreiteten Industriestandard, der auf vom Bundesamt für Umwelt veröffentlichen CO_2-Faktoren beruht (REIDA CO_2-Faktoren), hinsichtlich einheitlichem Reporting allerdings weitere Festlegungen trifft. **Die Kennzahlen werden gemäss AMAS Zirkular 04/2022 oder einer diesbezüglichen Nachfolgeregelung im Jahresbericht des Immobilienfonds veröffentlicht.** Um systematisch Verbesserungen, vor allem hinsichtlich Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen, zu erzielen, werden verschiedenste Optimierungsmassnahmen für die einzelnen Liegenschaften abgeleitet und umgesetzt.

Weiterführende Erläuterungen zur angewendeten Nachhaltigkeitspolitik sowie den Nachhaltigkeitsrisiken finden sich im Prospekt unter Ziff. 1.9.3 (Nachhaltigkeitspolitik) und Ziff. 1.14 (Nachhaltigkeitsrisiken).

5. Die Fondsleitung wendet die Nachhaltigkeitspolitik mindestens bei den Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2 lit. a an. Bei indirekten Anlagen in Immobilien strebt die Fondsleitung ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitspolitik an, verfügt jedoch nicht immer über die notwendigen Einflussmöglichkeiten, um diese durchzusetzen. Auch bei der Auswahl der Anlagen nach § 8 Ziff. 2 lit. c berücksichtigt die Fondsleitung den Nachhaltigkeitsansatz systematisch.
Der Abdeckungsgrad des gesamten Immobilienfonds

beträgt mindestens 80%. Bei der Berechnung des Abdeckungsgrads werden alle fertigen Bauten gemäss Liegenschaftsverzeichnis des Immobilienfonds berücksichtigt. Darunter fallen namentlich Wohnliegenschaften, kommerziell genutzte Liegenschaften sowie gemischte Bauten unabhängig von der rechtlichen Ausgestaltung als Stockwerkeigentum, Miteigentum, Single Tenant etc. Nicht als «fertige Bauten» gelten angefangenen Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte. Ein fertiger Bau wird spätestens 18 Monate nach Erwerb oder Fertigstellung in die Berechnung aufgenommen.

6. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.

3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.

4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.

5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.

2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.

2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

   Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.

2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.

4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
   a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%, wobei unbebaute Grundstücke die erschlossen und über ein

rechtskräftig bewilligtes Überbauungsprojekt wie einen rechtskräftigen Quartier-, Bebauungs- oder Gestaltungsplan oder eine rechtskräftige Bewilligung für eine Arealbebauung verfügen maximal 10% des Fondsvermögens ausmachen dürfen;

b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken (CHF) berechnet.

2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.

8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

9. 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 Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss

desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;

b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

   Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

   Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der bei Rücknahmen jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;

b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;

d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 lit. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage" oder „contribution in kind" genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

   Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

   Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

   Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

   Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland

von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz wird im Prospekt und in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung quartalsweise zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission).

   Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.1% des Gesamtfondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

   Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0.5% des Bruttobetrages der Ausschüttung.

4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
d) Honorare der Prüfgesellschaft für die Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwerts des Immobilienfonds oder seiner Teilvermögen sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger, die nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind, einschliesslich der Übersetzungskosten;
g) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der Jahresberichte des Immobilienfonds;
h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenem geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden;
l) Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;
m) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Kotierung des Immobilienfonds;
n) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Immobilienfonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
o) Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.

5. Zusätzlich können die Fondsleitung und Depotbank folgende Vergütungen und Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erst- und Wiedervermietungen von Immobilien;
c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
d) Liegenschaftsaufwand, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anlegerinnen und Anleger dienende Abklärungen;
f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
g) Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds.

6. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben:

a) Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften inkl. Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften (Sacheinlagen), bis zu maximal 2.5% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;
c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen

7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
8. Die Kosten nach Ziff. 4 lit. a und Ziff. 5 lit. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

9. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.

10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen. Sie können hingegen gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte bezahlen, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

11. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).

2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr hat eine verkürzte Dauer und endet am 31. Dezember 2025.

3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.

4. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt,
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

Darüber hinaus kann die Fondsleitung im ersten, unvollständigen Geschäftsjahr nach der Initial-Emission des Immobilienfonds auf eine Ausschüttung verzichten.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikumsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.

2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den Publikumsorganen. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.

4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie die jeweiligen Jahresberichte können auf der Webseite der BLKB Fund Management AG (www.blkb-fm.ch) sowie bei der Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch) bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:

   a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
   b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
   c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
      – die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
      – die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
      – die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtagen, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
      – die Rücknahmebedingungen,
      – die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
   d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
   e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

   Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4 des Fondsvertrages.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der

geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.

8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.

2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:

   a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
   b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
   c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:

   – die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,
   – die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
   – die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
   – Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
   – die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
   – die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
   – das Publikationsorgan;

   d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;

   e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.

3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar

ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.

4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.

7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.

8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV.

§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.

3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 27

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

   Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.

3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 30. Mai 2025 in Kraft.

4. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 lit. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Binningen und Lausanne

12. Oktober 2026

Die Fondsleitung:
BLKB Fund Management AG

Die Depotbank:
Banque Cantonale Vaudoise

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

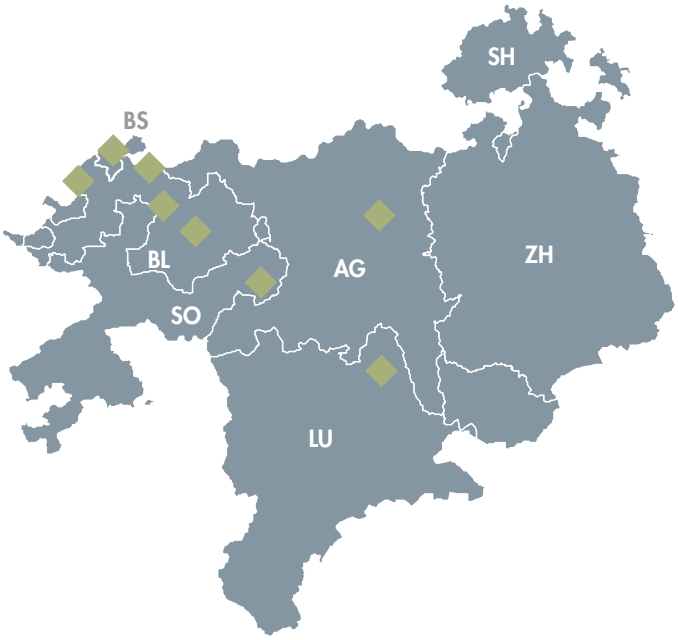
[1] Quellen: Wüest Partner AG und BLKB Fund Management AG

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).

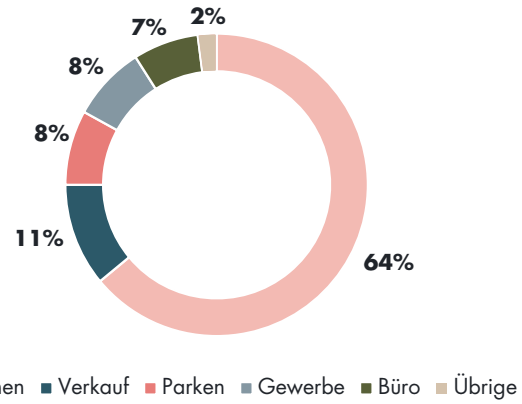
Nutzung
Das Immobilienportfolio des BLKB (CH) Swiss Property Fund ist hauptsächlich durch die Wohnnutzung geprägt. Bei fünf von acht Liegenschaften handelt es sich um Wohnbauten (53 % der Marktwerte) und bei den weiteren drei Liegenschaften (47 % der Marktwerte) um gemischte Bauten.
Per 31. Dezember 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



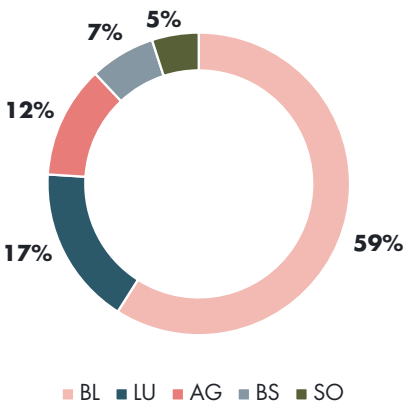
Portfolioverteilung nach Nutzung

Sollnettomiete per 31.12.2025



Portfolioverteilung nach Kanton

Marktwertgewichtet per 31.12.2025





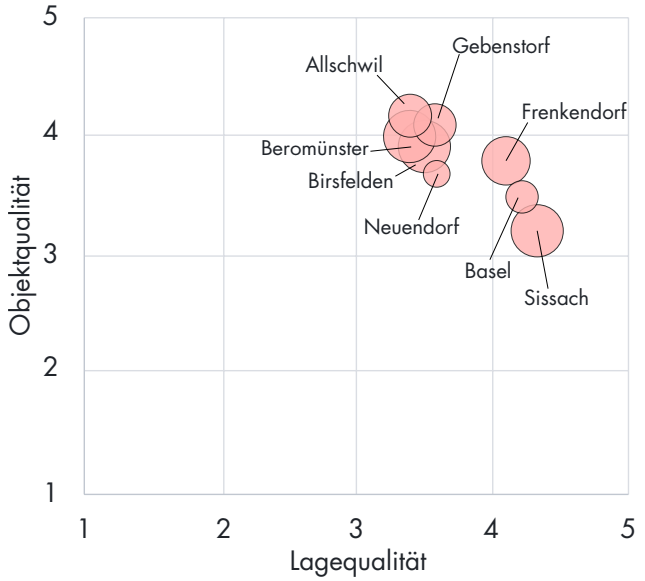
Basel, Markgräflerstrasse 35

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.

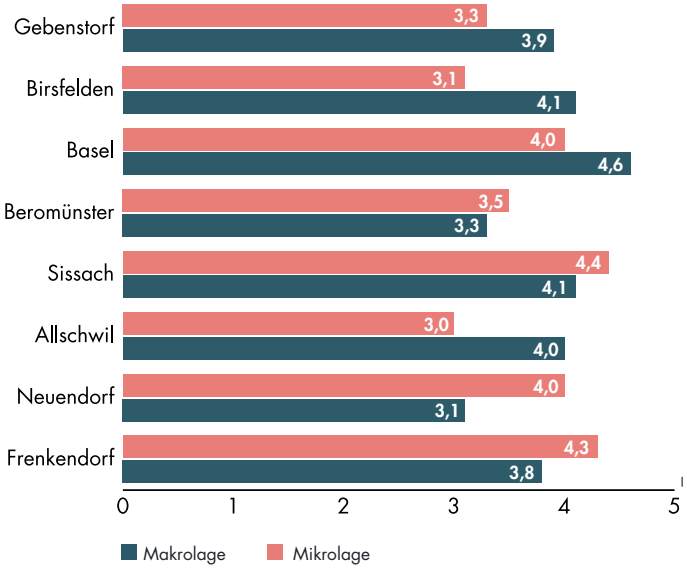
Marktmatrix Wüest Partner

Portfolio per 31.12.2025



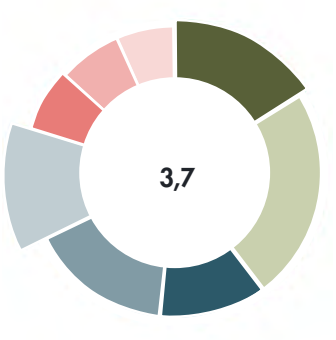
Makro- und Mikrolage Wüest Partner

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).

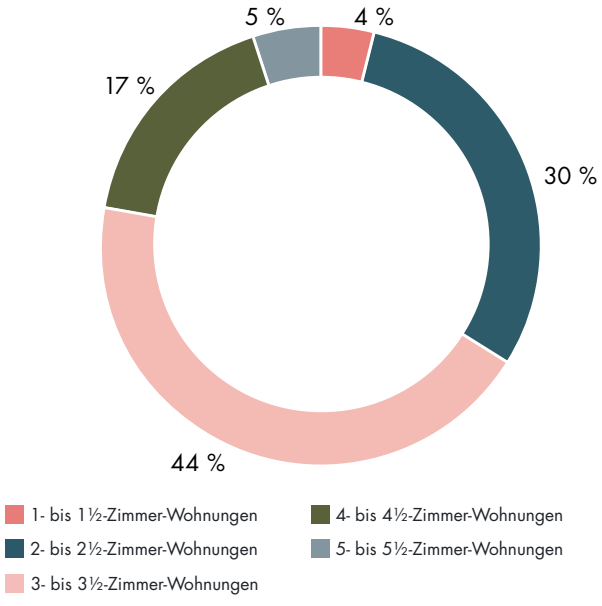
Der Wohnungsmix besteht aus 4 % 1- bis 1½-Zimmer-Wohnungen, 30 % 2- bis 2½-Zimmer-Wohnungen, 44 % 3- bis 3½-Zimmer-Wohnungen, 17 % 4- bis 4½-Zimmer-Wohnungen und 5 % 5- bis 5½-Zimmer-Wohnungen.

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.

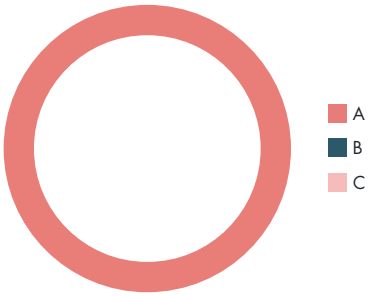
GEAK

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.

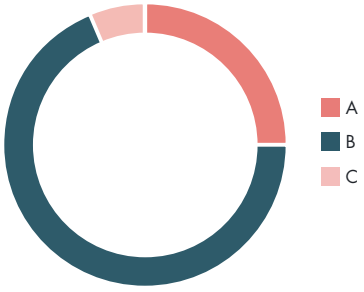
GEAK im Portfolio

Direkte CO_2-Emissionen



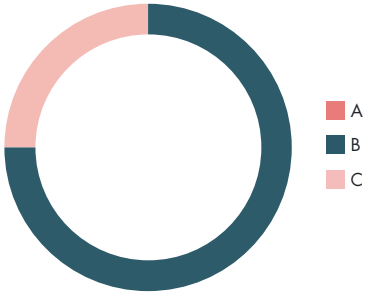
Alle Liegenschaften im Portfolio sind GEAK-zertifiziert und weisen bezogen auf die direkten CO_2-Emissionen die Effizienzklasse A auf.

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

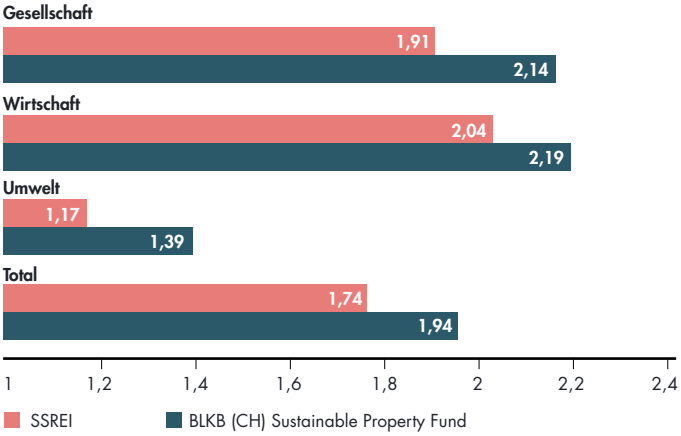
GRESB

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.

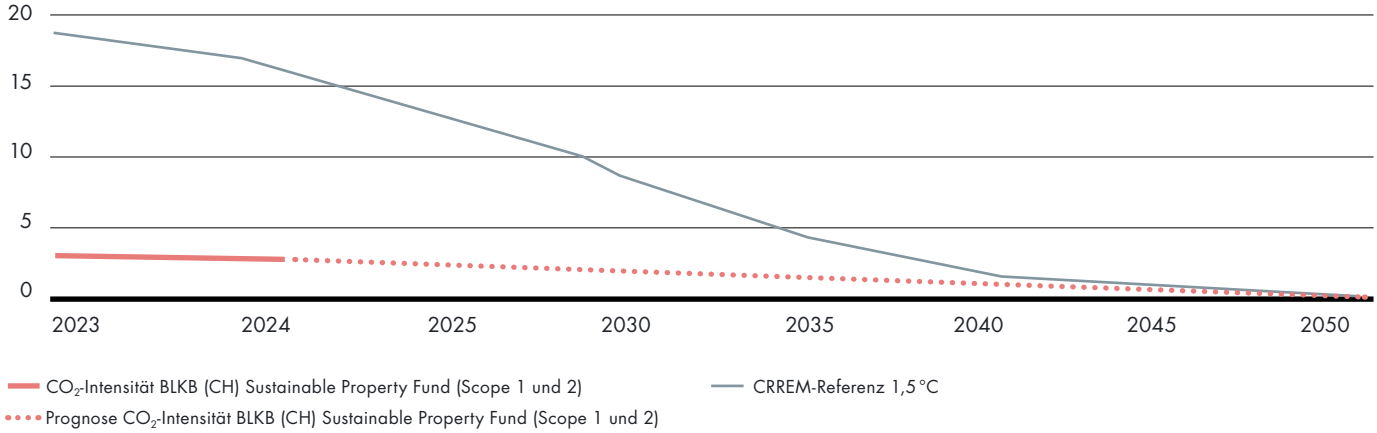
Absenkpfad

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.

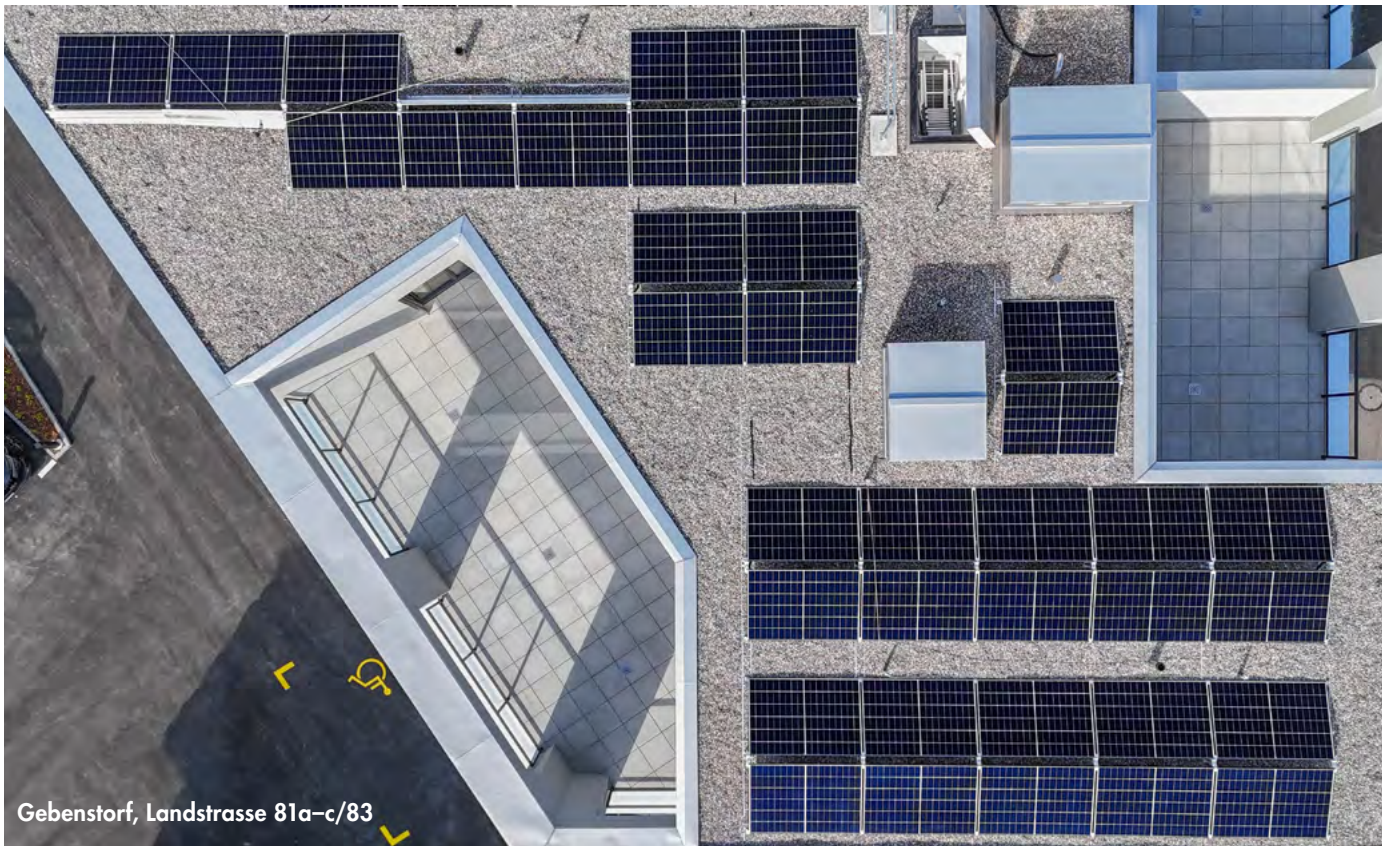
Umwelt[1]	KPI/Indikator		Einheit	2024
Objekte, Flächen	Liegenschaften		Anzahl	7
	Energiebezugsfläche (EBF)		m^2	27 550
	Vermietbare Fläche (VMF)		m^2	22 299
Energie[2]	Gesamtenergieverbrauch		MWh	1096
		Anteil erneuerbar	MWh	764
		Anteil nicht erneuerbar	MWh	332
	Energieträgermix - nicht fossil	Anteil 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



BLKB (CH) Sustainable Property Fund

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.6.2026

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

BLKB
Fund Management

Kennzahlen auf einen Blick

Eckdaten	
ISIN	CH1352948090
Valorennummer	135294809
Gründungsjahr	2025

		30.6.2026	31.12.2025
Anteile im Umlauf	Anzahl	1 300 000	1 300 000
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	0	1 300 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	keine	keine
Gekündigte Anteile	Anzahl	keine	keine
Nettoinventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	100,95	99,41
Ausserbörslicher Kurs	CHF	103,00	103,00

Vermögensrechnung		30.6.2026[2]	31.12.2025[1]
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	181 216 000	179 516 000
Durchschnittlicher Diskontierungssatz		2,75%	2,76%
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	182 797 305	183 030 678
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0,35	0,45
Verzinsung Fremdfinanzierungen		0,68%	0,66%
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	131 231 407	129 236 046

Erfolgsrechnung		1.1.2026–30.6.2026	30.7.2025–31.12.2025[1]
Mietzinseinnahmen	CHF	3 171 813	2 634 979
Unterhalt und Reparaturen	CHF	–203 696	–122 622
Nettoertrag	CHF	1 942 023	1 611 962
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	1 625 338	–1 051 916
Gesamterfolg	CHF	3 555 361	–763 954

Kennzahlen[3]	30.6.2026[2]	31.12.2025[1]
Ausschüttung pro Anteil	n.a.	CHF 1.20
Ausschüttungsrendite, annualisiert	n.a.	2,80%
Ausschüttungsquote	n.a.	96,78%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,75%	–0,59%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,08%	–0,32%
Anlagerendite	2,79%	–0,59%
Nettorendite der fertigen Bauten	3,12%	3,21%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,39%	68,47%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV)	0,75%	0,74%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} MV)	1,02%	1,00%
Performance	1,17%	3,00%
Agio	2,03%	3,61%
Fremdfinanzierungsquote	27,04%	28,13%
Fremdkapitalquote	28,21%	29,39%
Mietausfallrate	2,75%	3,07%

Nachhaltigkeit[5]	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[4]
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) Das Geschäftsjahr war verkürzt aufgrund der Lancierung am 30.7.2025 (Berichtsperiode: 30.7.2025 bis 31.12.2025)
2) Berechnung für die Periode 1.1.2026–30.6.2026
3) Die Kennzahlen wurden gemäss AMAS-Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.9.2016 (Stand 31.5.2022) berechnet.
4) 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.
5) Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich per 31.12. erstellt.

Inhalt

Organisation	**4**
Finanzbericht	**6**
Vermögensrechnung	**7**
Erfolgsrechnung	**8**
Anhang	**9**
Weitere Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger	**15**
Bewertungsbericht	**16**

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 Halbjahresbericht 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

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

René Charrière
Extern
Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung

Ulrich Prien (ab 1. Juli 2026)
Extern
– Zurich Invest AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats

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



Beromünster, Spittelgass 7/9/11/13

Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Bewertung der Liegenschaften
Für das Immobilienportfolio des BLKB (CH) Sustainable Property Fund wurde durch den unabhängigen Schätzungsexperten per 30. Juni 2026 ein Marktwert von total CHF 181,2 Mio. ermittelt. Gegenüber dem Marktwert der Liegenschaften per 31. Dezember 2025 entspricht dies einer Aufwertung von 0,95 % bzw. CHF 1,7 Mio. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz in den Bewertungen beträgt 2,75 % und bewegt sich innerhalb einer Bandbreite von 2,40 % bis 2,90 %. Gemäss Bewertungsbericht beläuft sich die durchschnittliche Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften auf 3,60 %.

Finanzierung
Die Fremdfinanzierungsquote per 30. Juni 2026 beträgt 27,04 %. Der Zinsaufwand im ersten Halbjahr beläuft sich auf CHF 0,2 Mio. und entspricht einer durchschnittlichen Verzinsung von 0,68 %. Die gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 0,35 Jahre.

Entwicklung NAV, Anlagerendite und Agio
Das Nettofondsvermögen (NAV) per Halbjahresabschluss beläuft sich insgesamt auf CHF 131,2 Mio. (CHF 100.95 pro Anteil) und hat damit in der Berichtsperiode um 1,54 % zugenommen. Die Anlagerendite beträgt 2,79%. Im Vergleich zum Kurs im ausserbörslichen Handel von CHF 103.00 per 30. Juni 2026 resultiert ein Agio auf dem NAV von 2,03 %.

Käufe und Verkäufe
In der Berichtsperiode erfolgten keine An- oder Verkäufe.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Mieteinnahmen und Vermietung
Die Mieteinnahmen in der Berichtsperiode vom 1. Januar 2026 bis zum 30. Juni 2026 belaufen sich auf insgesamt CHF 3,2 Mio. Im gleichen Zeitraum verzeichnete der BLKB (CH) Sustainable Property Fund einen Mietausfall von CHF 0,1 Mio. bzw. eine tiefe Mietausfallrate von 2,75 %. Der Leerstand stammt zu rund 31 % aus der per 1. August 2025 fertiggestellten Liegenschaft in Gebenstorf.

Operative Kosten
Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen bei den Liegenschaften belaufen sich in der Berichtsperiode auf insgesamt CHF 0,2 Mio. bzw. 6,25 % der Soll-Nettomiete des Portfolios. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich im ersten Halbjahr auf CHF 0,1 Mio. bzw. 3,12 % der Soll-Nettomiete.

Investitionen
In der Berichtsperiode wurden keine grosszyklischen Sanierungen oder wesentlichen Instandsetzungsprojekte durchgeführt.

Fondsbezogener Aufwand
Der fondsbezogene Betriebsaufwand (reglementarische Vergütungen sowie Schätzungs- und Prüfaufwand) im ersten Halbjahr belief sich auf total CHF 0,7 Mio. Dies entspricht einer TER_{REF} GAV von 0,75 %.

Nettoertrag und Gesamterfolg
Im ersten Halbjahr 2026 wurde ein Nettoertrag von CHF 1,9 Mio. erzielt. Die EBIT-Marge beläuft sich auf 68,39%. Der nicht realisierte Kapitalgewinn beträgt CHF 1,6 Mio. in der Berichtsperiode. In der Folge resultierte für den BLKB (CH) Sustainable Property Fund ein Gesamterfolg von CHF 3,6 Mio.

Vermögensrechnung

Aktiven (in CHF)	30.6.2026	31.12.2025[1]
Bankguthaben auf Sicht	959 912	2 582 601
Grundstücke		
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangene Bauten	0	0
– Wohnbauten	96 016 000	95 036 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	0	0
– Gemischte Bauten	85 200 000	84 480 000
Total Grundstücke	181 216 000	179 516 000
Sonstige Vermögenswerte	621 393	932 077
Gesamtfondsvermögen	**182 797 305**	**183 030 678**

Passiven (in CHF)	30.6.2026	31.12.2025[1]
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–39 000 000	–40 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–1 229 898	–1 970 632
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–10 000 000	–10 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**132 567 407**	**130 560 046**
Geschätzte Liquidationssteuern	–1 336 000	–1 324 000
Nettofondsvermögen	**131 231 407**	**129 236 046**

Veränderung des Nettofondsvermögens (in CHF)	1.1.2026 – 30.6.2026	30.7.2025– 31.12.2025[1]
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	129 236 046	0
Bezahlte Ausschüttungen	–1 560 000	0
Saldo aus dem Anteilsverkehr	0	130 000 000
Gesamterfolg	3 555 361	–763 954
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtspersiode	**131 231 407**	**129 236 046**

Anzahl Anteile im Umlauf	1.1.2026 – 30.6.2026	30.7.2025– 31.12.2025[1]
Stand zu Beginn der Berichtspersiode	1 300 000	0
Ausgegebene Anteile	0	1 300 000
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	**1 300 000**	**1 300 000**

Nettoinventarwert pro Anteil in CHF per Stichtag	**100,95**	**99,41**

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

Erfolgsrechnung

Ertrag (in CHF)	1.1.2026 – 30.6.2026	30.7.2025 – 31.12.2025[1]
Erträge der Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	3 171 813	2 634 979
Sonstige Erträge	14 638	10 730
Aktivierte Bauzinsen	0	0
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
Total Ertrag	**3 186 451**	**2 645 709**

Aufwand (in CHF)	1.1.2026 – 30.6.2026	30.7.2025–31.12.2025[1]
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	–167 764	–145 341
Sonstige Passivzinsen	–1 997	–76
Baurechtzinsen	–43 488	–36 240
Unterhalt und Reparaturen	–203 696	–122 622
Liegenschaftenverwaltung:		
– Verwaltungsaufwand	–511	–21 801
– Liegenschaftsaufwand	–101 805	–77 664
Steuern und Abgaben	–57 376	–46 824
Revisionsaufwand	–18 080	–30 000
Schätzungsaufwand	–11 845	–12 463
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	–503 333	–416 882
– die Depotbank	–10 150	–16 455
– die Immobilienverwalterin	–124 282	–107 311
– Market Maker	0	0
Sonstige Aufwendungen	–101	–70
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwendungen	**–1 244 428**	**–1 033 747**

Nettoertrag	**1 942 023**	**1 611 962**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
Realisierter Erfolg	**1 942 023**	**1 611 962**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1 625 338	–1 051 916
Veränderung der Liquidationssteuern	–12 000	–1 324 000
Gesamterfolg	**3 555 361**	**–763 954**

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

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

in CHF	30.6.2026	31.12.2025
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.6.2026[2]	31.12.2025[1]
Mietzinsausfallrate	2,75%	3,07%
Fremdfinanzierungsquote	27,04%	28,13%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,39%	68,47%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV)	0,75%	0,74%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} MV)	1,02%	1,00%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,75%	–0,59%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,08%	–0,32%
Ausschüttungsrendite	n.a.	1,17%
Ausschüttungsquote	n.a.	96,78%
Agio/Disagio	2,03%	3,61%
Performance	1,17%	3,00%
Anlagerendite	2,79%	–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 30.6.2026 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
Keine

[1] Das Geschäftsjahr war verkürzt aufgrund der Lancierung am 30.7.2025. Die Berichtsperiode geht vom 30.7.2025 bis 31.12.2025
[2] Berechnung für die Periode 1.1.2026 – 30.6.2026

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 1.1.2026 (in CHF)	Aufnahme (in CHF)	Rückzahlung (in CHF)	Bestand per 30.6.2026 (in CHF)
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten					
01.12.2025 – 27.2.2026	0,58%	16 000 000		–16 000 000	
28.11.2025 – 27.2.2026	0,67%	24 500 000		–24 500 000	
27.2.2026 – 27.5.2026	0,59%		16 000 000	–16 000 000	
27.2.2026 – 27.5.2026	0,67%		24 500 000	–24 500 000	
27.5.2026 – 27.8.2026	0,59%		16 000 000		16 000 000
27.5.2026 – 27.8.2026	0,69%		23 000 000		23 000 000
Langfristige Verbindlichkeiten					
Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren					
30.7.2025 - 30.7.2027	0,78%	10 000 000			10 000 000
Total		**50 500 000**	**79 500 000**	**–81 000 000**	**49 000 000**

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

	1.1.2026–30.6.2026		30.7.2025–31.12.2025[1]	
Zulasten der Anlegerinnen und Anleger	**Maximal**	**Effektiv**	**Maximal**	**Effektiv**
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	3,00%	n.a.	3,00 %	1,25 %
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im Inland (in % des Nettoinventarwertes)	2,00%	n.a.	2,00 %	n.a.

Zulasten des Fondsvermögens				
Jährliche Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens)	1,00%	0,56%	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.	3,00 %	n.a.
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	5,00%	3,81%	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%	n.a.	2,50 %	1,50 %
Jährliche Depotbankkommission der Depotbank (in % des Nettoinventarwertes)	0,10%	n.a.	0,10%	0,03 %
Kommission der Depotbank für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anlegerinnen und Anleger (in % des Bruttobetrages der Ausschüttung)	0,50%	0,13%	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)	**30.6.2026**	**31.12.2025**
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	0	0

Nettofondsvermögen

(in CHF)	**Nettofonds-vermögen**	**Anzahl Anteile**	**Nettoinventarwert pro Anteil**	**Aussschüttung pro Anteil**
30.6.2026	131 231 407	1 300 000	100,95	n.a.
31.12.2026	129 236 046	1 300 000	99,41	1,20

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

Halbjahresbericht 2026 | BLKB (CH) Sustainable Property Fund

Liegenschaftsinventar per 30.6.2026

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Eigentumsform	Gestehungskosten (in CHF)	Verkehrswert (in CHF)	Soll-Mietertrag[1] (in CHF)	Mietzinsausfälle[1] (in CHF)	Mietzinsausfälle[1] (in %)	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	21 690 000	330 132	1 425	0,43	328 707	21	24	1 940	0	0	0	94	2 034
Basel	Markgräflerstrasse 35	Basel-Stadt	1975	Alleineigentum	11 917 100	11 880 000	192 888	8 757	4,54	184 131	27	25	1 678	0	0	0	79	1 757
Beromünster	Spittelgass 7/9/11/13	Luzern	2019	Alleineigentum	30 717 977	30 840 000	529 277	1 995	0,38	527 282	64	67	3 829	0	0	0	43	3 872
Gebenstorf	Landstrasse 81a–c/83	Aargau	2024	Alleineigentum	22 142 698	22 000 000	379 140	27 701	7,31	351 439	24	51	2 112	0	0	555	256	2 923
Neuendorf	Dorfstrasse 37/37a	Solothurn	1900/2019	Alleineigentum	9 613 620	9 606 000	190 981	3 070	1,61	187 911	17	32	1 725	0	0	0	54	1 779
Total Wohnbauten					**95 899 245**	**96 016 000**	**1 622 418**	**42 948**	**2,65**	**1 579 470**	**153**	**199**	**11 284**	**0**	**0**	**555**	**526**	**12 365**
Gemischte Bauten																		
Birsfelden	Rheinfelderstrasse 38/40, Wartenbergstrasse 49/51/49a	Basel-Landschaft	2021	Alleineigentum	30 419 550	30 630 000	513 059	8 530	1,66	504 529	22	78	1 548	256	0	205	356	2 365
Frenkendorf	Niederschönthalstrasse 2	Basel-Landschaft	2014	Alleineigentum	23 599 733	23 470 000	486 394	11 800	2,43	474 594	20	35	1 857	0	2 625	0	44	4 526
Sissach	Hauptstrasse 40/42/44	Basel-Landschaft	1998/2001	Alleineigentum	30 724 050	31 100 000	639 539	26 321	4,12	613 219	26	131	2 410	2 240	932	0	629	6 211
Total Gemischte Bauten					**84 743 333**	**85 200 000**	**1 638 993**	**46 650**	**2,85**	**1 592 343**	**68**	**244**	**5 815**	**2 496**	**3 557**	**205**	**1 029**	**13 102**

Zusammenfassung Liegenschaftsinventar per 30.6.2026

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)	Gewerbe (m²)	Übrige Mietfläche (m²)	Total Mietfläche (m²)
Wohnbauten	**95 899 245**	**96 016 000**	**1 622 418**	**42 948**	**2,65**	**1 579 470**	**153**	**199**	**11 284**	**0**	**0**	**555**	**556**	**12 365**
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	**84 743 333**	**85 200 000**	**1 638 993**	**46 650**	**2,85**	**1 592 343**	**68**	**244**	**5 815**	**2 496**	**3 557**	**205**	**1 029**	**13 102**
davon im Baurecht	23 599 733	23 470 000	486 394	11 800	2,43	474 594	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	**180 642 578**	**181 216 000**	**3 261 411**	**89 599**	**2,75**	**3 171 813**	**221**	**443**	**17 099**	**2 496**	**3 557**	**760**	**1 585**	**25 467**
Bankguthaben auf Sicht														
Sonstige Vermögenswerte														
Gesamtfondsvermögen		**181 216 000**												

[1] Das Geschäftsjahr war 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

Käufe

Keine

Verkäufe

keine



Allschwil,
Bachgrabenweg 16

Weitere Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

Änderung des Fondsvertrages
Im April 2026 wurden Änderungen des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden am 29.4.2026 publiziert.
Die FINMA hat die Änderungen am 2.6.2026 genehmigt und per 8.6.2026 in Kraft gesetzt.
Der folgende Abschnitt in § 8 Ziffer 4 wurde wie folgt geändert:

Treibhausgasemissionen [kgCO_2e/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~~

Die Vergleichswerte zu den Zielwerten sind im Prospekt unter Ziffer 1.9.3 Nachhaltigkeitspolitik ausgewiesen.

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 die Wahl von Ulrich Prien zum Mitglied des Verwaltungsrats per 1.7.2026.

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

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 30. Juni 2026 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 einerseits auf der Beurteilung und 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. dem 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 31. Dezember 2026 bis 30. Juni 2026 gab es keine Veränderung im Portfolio.

Ergebnis
Der «Fair Value» der 8 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2026 auf 181'216'000 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 30. Juni 2026 wird mit 2.75% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.40% bis 2.90% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 3.60%.

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 30. Juni 2026

Wüest Partner AG



Andreas Ammann
Partner

Zafer Köroğlu
Director

BLKB Fund Management AG
Baslerstrasse 33
4102 Binningen

www.blkb-fm.ch

BLKB
Fund Management