



TrustStone Real Estate SICAV

**Rapport
semestriel
non-audit 
au 30.09.2025**

Ungepr fter
Halbjahresbericht
per 30.09.2025



DOMINICÉ
Invest like us.

DOMINICÉ

Invest like us.

Photo de couverture / Titelbild
Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43, 1009 Pully/VD

TrustStone Real Estate SICAV

Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse à gestion externe relevant du type «Fonds immobiliers» destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC.

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) nach Schweizer Recht mit externer Verwaltung, der Kategorie «Immobilienfonds», ausschliesslich für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG.



Sommaire

PRÉSENTATION

PORTRAIT DU FONDS	5
GESTION & ORGANES	6
UN MOT DE NOTRE ASSOCIÉ SÉNIOR	7
REVUE DES MARCHÉS	9

COMPARTIMENTS INVESTISSEURS

POLITIQUE ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	11
ACTIVITÉS DU FONDS	14
Changement de gestionnaire	15
Acquisitions	15
Marché secondaire	17
ANALYSE DE LA PERFORMANCE	18
PERSPECTIVES DU FONDS	24
DÉVELOPPEMENTS ET RÉNOVATIONS	27
ÉTATS FINANCIERS SWISS REAL ESTATE I –	34
COMPARTIMENT INVESTISSEURS	
Chiffres clés	35
Compte de fortune	37
Compte de résultat	38
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	39
DURABILITÉ	44
ANNEXES	51
Liste des achats et des ventes	52
Détail des dettes hypothécaire	53
Information sur le taux effectif	54
des rémunérations	
Autres informations	55

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

BILAN	60
COMPTE DE RÉSULTAT	60

COMPTES GLOBAUX DE LA SICAV

COMPTE DE FORTUNE	62
COMPTE DE RÉSULTAT	63

<u>AVERTISSEMENT</u>	64
----------------------	----

Index

EINLEITUNG

PORTRÄT DES FONDS	5
VERWALTUNG & ORGANE	6
EINT WORT UNSEREM SENIOR PARTNER	7
MARKTÜBERBLICK	9

TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

ANLAGEPOLITIK UND -STRATEGIE	11
AKTIVITÄTEN DES FONDS	14
Wechsel der Fondsmanagers	15
Akquisitionen	15
Sekundärmarkt	17
PERFORMANCE-ANALYSE	18
PERSPEKTIVEN DES FONDS	24
ENTWICKLUNGEN UND RENOVATIONEN	27
JAHRESABSCHLUSS SWISS REAL ESTATE I –	34
TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE	
Kennzahlen	35
Vermögensrechnung	37
Erfolgsrechnung	38
IMMOBILIENPORTFOLIO	39
NACHHALTIGKEIT	44
ANHÄNGE	51
Liste der Käufe und Verkäufe	52
Detail der Hypothekarschulden	53
Informationen über den effektiven	54
Vergütungssatz	
Weitere Informationen	55

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE

BILANZ	60
ERFOLGSRECHNUNG	60

GESAMTRECHNUNG DER SICAV

VERMÖGENSRECHNUNG	62
ERFOLGSRECHNUNG	63

<u>WARNHINWEIS</u>	64
--------------------	----



Présentation

Einleitung



Portrait du fonds

TrustStone Real Estate SICAV (TSS) est une société d'investissement à capital variable de droit suisse, relevant du type «fonds immobilier» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Solutions & Funds SA assume la direction de fonds depuis le 14 juin 2019, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

La SICAV immobilière est basée sur un contrat de placement collectif (règlement de placement) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux actions qu'il a acquises et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du règlement de placement, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au règlement de placement conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le règlement de placement.

Le fonds investit dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels, mixtes et commerciaux sur le territoire entier de la Suisse et peut mettre en place des projets de constructions. La SICAV immobilière achète des immeubles présentant un rapport raisonnable entre leurs qualités intrinsèques et leur valeur locative ainsi qu'un taux d'occupation stable.

L'objectif du TSS consiste principalement à maintenir à long terme la substance des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales immobilières, géré de manière dynamique. À cet effet, la SICAV investit dans des immeubles commerciaux, résidentiels et mixtes, ainsi que dans des projets de développement ou de redéveloppement présentant un potentiel d'optimisation du rendement global du portefeuille.

Porträt des Fonds

TrustStone Real Estate SICAV (TSS) ist eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds gemäss Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG).

Solutions & Funds SA ist seit dem 14. Juni 2019 für die Fondsleitung verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Die Immobilien-SICAV basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Anlagereglement), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger im Verhältnis zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Anlagereglement unabhängig und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Anlagereglement übertragenen Aufgaben an der Anlageabwicklung beteiligt.

Der Fonds investiert in ein diversifiziertes Portfolio von Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der gesamten Schweiz. Dazu ist sie zur Durchführung von Bauprojekten berechtigt. Die Immobilien-SICAV setzt vorzugsweise auf Immobilien, die für die Nutzung als Mietwohnliegenschaften bestimmt sind und ein angemessenes Verhältnis zwischen inhärenter Qualität und Mietwert sowie einen stabilen Belegungsgrad aufweisen.

Das Ziel der TSS ist ausschliesslich die Substanz der Anlagen und die angemessene Ausschüttung ihrer Erträge langfristig zu erhalten. Dies soll durch die Schaffung eines dynamisch verwalteten Bestands an Immobilienwerten erreicht werden. Zu diesem Zweck investiert die SICAV in Gewerbe-, Wohn- und gemischt genutzte Immobilien sowie in Entwicklungs- oder Sanierungsprojekte, die das Potenzial haben, die Gesamrendite des Portfolios zu optimieren.



Gestion et organes

Verwaltung und Organe

Conseil d'administration de la SICAV
Verwaltungsrat der SICAV

Peter Jäggi, Président / [Präsident](#)
Edouard Dubuis, Vice-Président / [Vize-Präsident](#)
Jean-Yves Rebord, Administrateur / [Mitglied](#)
Michel Dominicé, Administrateur / [Mitglied](#)

Direction de fonds
Fondsleitung

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Fund Manager

Diego Reyes

Gestionnaire
Vermögensverwalterin

Dominicé & Co. – Asset Management
Rue de la Confédération 5
1204 Genève

Banque dépositaire
Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1003 Lausanne

Société d'audit
Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations
Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA
Yves Cachemaille
Sönke Thiedemann

Wüest Partner AG
Vincent Clapasson
Nico Müller

Gérance des immeubles
Immobilienverwaltung

- ➔ Comptoir Immobilier SA, Genève
- ➔ FIDI SA, Renens
- ➔ Gerama SA, Fribourg
- ➔ Gérofinance régie du Rhône SA, Genève
- ➔ Privera AG, Bern-Gümligen



Un mot de notre Associé senior

TrustStone Real Estate SICAV clôture son premier exercice semestriel depuis la reprise fin juillet 2025 du mandat de gestion par Dominicé. Cette étape marque le début d'une nouvelle phase de développement pour le fonds, fondée sur la stabilité, la rigueur et la recherche de performance sur le long terme.

Notre ambition est claire: inscrire TrustStone Real Estate SICAV dans une trajectoire de croissance solide et pérenne. Nous estimons que l'environnement de marché restera favorable dans les prochaines années, soutenu par la persistance de taux d'intérêt bas et par le recours croissant aux fonds immobiliers comme véhicules de placement.

Dès la reprise du mandat, notre équipe de gestion s'est attachée à consolider les fondations du fonds en assurant sa mise en conformité avec les exigences réglementaires relatives au taux d'endettement et au degré de concentration du portefeuille, dans les délais impartis par le régulateur. Cette étape a été franchie avec succès grâce à une augmentation de capital de plus de CHF 27 millions, suivie de l'acquisition de deux immeubles commerciaux à Pully et à Orbe. Ces investissements stratégiques renforceront la stabilité du portefeuille et contribueront à l'amélioration du résultat distribuable dès l'exercice en cours.

De plus, afin d'améliorer la rentabilité du fonds, nous travaillons à réduire le taux de vacant, en particulier au sein de l'immeuble commercial situé à En Courta-Rama 10 dans la zone commerciale d'Etoy.

À plus long terme, nous comptons réaliser des swaps immobiliers, profitant du fait que le fonds n'est pas coté et ne présente pas de prime dans les échanges d'actions. La croissance proviendra aussi d'augmentations de capital ce qui permettra de réaliser des nouvelles acquisitions et de mener à bien les chantiers de redéveloppement comme celui prévu à Muttenz près de Bâle.

Chez Dominicé, nous plaçons la compétence au cœur de la gestion. Notre politique consiste à réunir des professionnels expérimentés et complémentaires, capables d'apporter une expertise poin-



Ein Wort von unserem Senior Partner

TrustStone Real Estate SICAV schliesst ihr erstes Halbjahresergebnis seit der Übernahme des Managementmandats durch Dominicé Ende Juli 2025 ab. Dieser Meilenstein markiert den Beginn einer neuen Entwicklungsphase für den Fonds, die auf Stabilität, Disziplin und der Suche nach langfristiger Performance basiert.

Unser Anspruch ist klar: TrustStone Real Estate SICAV auf einen soliden und nachhaltigen Wachstumspfad zu führen. Wir gehen davon aus, dass das Marktumfeld in den kommenden Jahren weiterhin günstig sein wird – getragen durch das anhaltend tiefe Zinsniveau und die zunehmende Nutzung von Immobilienfonds als Anlagevehikel.

Seit der Mandatsübernahme hat unser Managementteam daran gearbeitet, die Grundlagen des Fonds zu stärken, insbesondere durch die fristgerechte Anpassung an die regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Verschuldungsgrad und Portfoliokonzentration. Dieser Schritt wurde erfolgreich abgeschlossen, unterstützt durch eine Kapitalerhöhung von über CHF 27 Millionen sowie den Erwerb zweier Gewerbeliegenschaften in Pully und Orbe. Diese strategischen Investitionen stärken die Stabilität des Portfolios und tragen bereits im laufenden Geschäftsjahr zur Verbesserung des ausschüttbaren Ergebnisses bei.

Darüber hinaus arbeiten wir gezielt daran, die Rentabilität des Fonds weiter zu erhöhen, insbesondere durch die Reduktion des Leerstands in der Gewerbeliegenschaft an der En Courta-Rama 10 im Einkaufs- und Gewerbegebiet von Etoy.

Langfristig planen wir die Durchführung von Immobilien-Swaps, wobei wir davon profitieren, dass der Fonds nicht kotiert ist und somit bei Anteilstransaktionen keine Prämien anfallen. Zusätzlich wird das Wachstum durch weitere Kapitalerhöhungen getragen, welche neue Akquisitionen sowie die Umsetzung bedeutender Entwicklungsprojekte ermöglichen – darunter das geplante Redevlopment in Muttenz bei Basel.

Bei Dominicé stellen wir Kompetenz ins Zentrum unseres Handelns. Unsere Strategie besteht



tue dans la gestion parfois complexe d'immeubles mixtes et commerciaux qui amènent certes un rendement net d'impôt élevé pour les investisseurs mais nécessite aussi une gestion habile pour y parvenir.

Nous sommes convaincus que cette approche, conjugée à la solidité de notre structure et à notre vision à long terme, sera la clé du développement durable de TrustStone Real Estate SICAV, au service de nos investisseurs.

Michel Dominicé
Associé senior

darin, erfahrene und sich ergänzende Fachkräfte zusammenzubringen, die über ausgewiesene Expertise in der anspruchsvollen Bewirtschaftung von gemischten und kommerziellen Immobilien verfügen – einer Anlagekategorie, die zwar attraktive netto-steuerfreie Renditen für Anleger generiert, aber gleichzeitig ein hohes Mass an Fachwissen erfordert.

Wir sind überzeugt, dass dieser Ansatz – kombiniert mit der Solidität unserer Organisation und unserer langfristigen Vision – der Schlüssel für die nachhaltige Entwicklung von TrustStone Real Estate SICAV zum Nutzen unserer Anleger sein wird.

↓ En Courta Rama 10, 1163 Etoy/VD





Revue de marché

L'immobilier suisse continue de bénéficier de tendances structurelles favorables, confirmant son statut de classe d'actifs stable et performante à long terme pour les investisseurs.

UN ENVIRONNEMENT PORTEUR

D'une part, la pression démographique en Suisse reste forte avec une immigration nette d'environ 80'000 personnes par an. Cette croissance soutenue de la population alimente la demande de logements et contribue à soutenir les prix de l'immobilier, notamment dans les grands centres économiques où l'offre reste limitée.

D'autre part, La Banque nationale suisse a abaissé son taux directeur à zéro en juin, et il est probable que ce niveau perdure, voire qu'une orientation légèrement négative soit envisagée si la pression haussière sur le franc suisse devait s'intensifier. Cet environnement de taux durablement bas réduit le coût du financement et renforce l'attrait des actifs immobiliers face à des placements obligataires moins rémunérateurs.

Cet équilibre est coutumier pour la Suisse qui connaît une inflation proche de zéro, une appréciation régulière du franc suisse contre l'euro et le dollar, ainsi qu'un excédent courant structurel.

DES DYNAMIQUES RÉGIONALES CONTRASTÉES

Dans ce contexte monétaire et macroéconomique porteur, certaines disparités territoriales se renforcent. La hausse des loyers résidentiels et commerciaux, supérieure à celle de l'inflation, traduit une polarisation croissante du marché entre des régions à forte dynamique économique, telles que l'Arc lémanique, Zurich ou Bâle, et des zones périphériques moins attractives.

Cette différenciation s'explique par l'économie du savoir, qui concentre les emplois et les activités à haute valeur ajoutée dans les grands centres urbains, où entreprises et talents cherchent la proximité et les synergies. Dans ce contexte, l'immobilier des régions dynamiques comme l'Arc lémanique, Zurich ou Bâle peut paraître onéreux, mais cette prime reflète des perspectives de croissance et de stabilité supérieures à long terme.

Enfin, dans un contexte international marqué par les nouvelles tensions commerciales américaines, les déséquilibres budgétaires persistants et l'envolée des dettes publiques, l'immobilier suisse s'affirme comme une classe d'actif à la fois solide et performante.

Marktüberblick

Die Schweizer Immobilienbranche profitiert weiterhin von strukturell günstigen Trends und bestätigt ihren Status als stabile und langfristig leistungsstarke Anlageklasse für Investoren.

EIN UNTERSTÜTZENDES UMFELD

Einerseits bleibt der demografische Druck in der Schweiz hoch, mit einer Nettozuwanderung von rund 80'000 Personen pro Jahr. Dieses anhaltende Bevölkerungswachstum treibt die Nachfrage nach Wohnraum an und stützt die Immobilienpreise – insbesondere in den grossen Wirtschaftsregionen, in denen das Angebot begrenzt bleibt.

Andererseits hat die Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins im Juni auf null gesenkt. Es ist wahrscheinlich, dass dieses Niveau bestehen bleibt; eine leicht negative Ausrichtung könnte sogar in Betracht gezogen werden, falls der Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken weiter zunimmt. Dieses dauerhaft niedrige Zinsumfeld senkt die Finanzierungskosten und erhöht die Attraktivität von Immobilienanlagen im Vergleich zu geringer rentierenden Obligationen.

Dieses Gleichgewicht ist für die Schweiz typisch, die durch eine nahezu nullprozentige Inflation, eine regelmässige Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber Euro und Dollar sowie einen strukturellen Leistungsbilanzüberschuss gekennzeichnet ist.

REGIONALE DYNAMIKEN IM WANDEL

Vor diesem günstigen monetären und makroökonomischen Hintergrund verstärken sich gewisse regionale Unterschiede. Der Anstieg der Wohn- und Gewerbemieten, der über jener der Inflation liegt, zeigt eine zunehmende Polarisierung des Marktes zwischen wirtschaftlich dynamischen Regionen wie der Genferseeregion, Zürich oder Basel und weniger attraktiven peripheren Gebieten.

Diese Differenzierung lässt sich durch die Wissensökonomie erklären, welche Arbeitsplätze und Aktivitäten mit hoher Wertschöpfung in die grossen urbanen Zentren zieht, wo Unternehmen und Talente Nähe und Synergien suchen. In diesem Kontext mögen Immobilien in dynamischen Regionen wie der Genferseeregion, Zürich oder Basel teuer erscheinen, doch dieser Aufpreis spiegelt langfristig bessere Wachstums- und Stabilitätsaussichten wider.

Schliesslich, in einem internationalen Umfeld, das durch neue US-Handelsspannungen, anhaltende Haushaltsungleichgewichte und explodierende Staatsverschuldung geprägt ist, präsentiert sich der Schweizer Immobilienmarkt als eine zugleich solide und leistungsstarke Anlageklasse.



Compartiments investisseurs Teilvermögen Anlegeraktionäre



Politique et stratégie d'investissement

Le fonds TSS a pour objectif de générer des rendements stables à long terme tout en préservant le capital investi. Pour atteindre cet objectif, le fonds investit principalement dans des immeubles situés en Suisse, privilégiant la qualité des actifs, leur emplacement et leur potentiel de valorisation à long terme.

La politique d'investissement du fonds repose sur une gestion active et sélective d'un portefeuille immobilier diversifié, combinant stabilité des revenus et création de valeur. Les investissements se concentrent sur des immeubles commerciaux, résidentiels et mixtes, ainsi que sur des projets de développement ou de redéveloppement offrant un potentiel d'optimisation du rendement global du portefeuille.

Le fonds privilégie des biens immobiliers bien situés, notamment en Suisse romande, dans des zones bénéficiant de fondamentaux économiques solides, d'une demande locative soutenue et d'une bonne accessibilité. Les acquisitions sont réalisées selon une approche disciplinée, tenant compte de critères qualitatifs (emplacement, qualité du bâti, potentiel locatif) et quantitatifs (rendement attendu, structure de financement, valeur de marché).

La gestion active constitue un pilier essentiel de la stratégie. Elle vise à optimiser le rendement locatif par une réduction de la vacance, une amélioration continue de la qualité du parc immobilier et la mise en œuvre de mesures de rénovation ou de repositionnement lorsque cela s'avère pertinent. Cette approche permet d'assurer la pérennité des revenus et de préserver la valeur à long terme du portefeuille.

Le fonds peut également recourir à des apports en nature («swap») lors d'acquisitions, permettant à des propriétaires d'immeubles d'intégrer le fonds à la valeur nette d'inventaire (VNI), sans agio. Cette modalité contribue à la croissance progressive et maîtrisée du véhicule, tout en garantissant une cohérence dans la valorisation des actifs.

La gestion des risques repose sur une diversification adéquate des actifs selon leur usage, leur localisation et leur profil de rendement. Le niveau d'endettement est maintenu dans des limites prudentes, conformément à la stratégie de gestion et au cadre réglementaire applicable.

Le TrustStone Real Estate SICAV est un véhicule d'investissement non coté, réservé aux investisseurs qualifiés. Les actions sont valorisées à la valeur nette d'inventaire (VNI). Le fonds peut

Anlagepolitik und -strategie

Der Fonds TSS verfolgt das Ziel, langfristig stabile Renditen zu erzielen und das investierte Kapital zu schützen. Um dieses Ziel zu erreichen, investiert der Fonds vorwiegend in Immobilien in der Schweiz und legt dabei besonderen Wert auf die Qualität der Objekte, ihre Lage und ihr langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Die Anlagestrategie des Fonds basiert auf einer aktiven und selektiven Bewirtschaftung eines breit diversifizierten Immobilienportfolios, das stabile Erträge mit Wertschaffung verbindet. Die Investitionen konzentrieren sich auf Gewerbe-, Wohn- und Mischnutzungsimmobiliien sowie auf Entwicklungs- oder Redevlopment-Projekte mit Potenzial zur Optimierung der Gesamtperformance des Portfolios.

Der Fonds bevorzugt gut gelegene Immobilien, insbesondere in der Romandie, in Gebieten mit soliden wirtschaftlichen Fundamenten, stabiler Mietnachfrage und guter Erreichbarkeit. Die Akquisitionen erfolgen nach einem disziplinierten Ansatz, der qualitative Kriterien (Lage, Bauqualität, Mietpotenzial) und quantitative Kriterien (erwartete Rendite, Finanzierungsstruktur, Marktwert) berücksichtigt.

Das aktive Management ist ein zentraler Pfeiler der Strategie. Es zielt darauf ab, die Mieterträge durch eine Verringerung der Leerstände, eine kontinuierliche Verbesserung der Immobilienqualität sowie durch Renovationen oder Repositionierungen zu optimieren, wenn dies sinnvoll erscheint. Dieser Ansatz sichert die Nachhaltigkeit der Erträge und erhält den langfristigen Wert des Portfolios.

Der Fonds kann bei Akquisitionen auch Sachübernahmen (Swaps) einsetzen, die es Immobilieneigentümern ermöglichen, Objekte zum Nettoinventarwert (NAV) ohne Agio in den Fonds einzubringen. Diese Vorgehensweise unterstützt ein kontrolliertes und kontinuierliches Wachstum und stellt gleichzeitig eine konsistente Bewertung der Vermögenswerte sicher.

Das Risikomanagement stützt sich auf eine angemessene Diversifikation der Vermögenswerte nach Nutzung, Standort und Renditeprofil. Der Verschuldungsgrad wird in einem prudenten Rahmen gehalten, im Einklang mit der Managementstrategie und den geltenden regulatorischen Vorgaben.

TrustStone Real Estate SICAV ist ein nicht kotiertes Anlagevehikel, das qualifizierten Anlegern vorbehalten ist. Die Anteile werden zum Nettoinventarwert (NIW) bewertet. Der Fonds kann



procéder à des augmentations de capital afin de financer de nouvelles acquisitions ou de renforcer sa structure financière. Compte tenu de son caractère non coté, la liquidité du véhicule est limitée. Les investisseurs doivent envisager un horizon d'investissement à moyen ou long terme, compatible avec la nature des actifs détenus et la stratégie de création de valeur du fonds.

Enfin, une attention particulière est portée à la durabilité des investissements. Le fonds s'attache à améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles, à réduire leur empreinte environnementale et à promouvoir une gestion responsable des ressources. Cette approche vise à renforcer la qualité et la résilience du portefeuille tout en contribuant à une performance durable sur le long terme.



Kapitalerhöhungen durchführen, um neue Akquisitionen zu finanzieren oder seine finanzielle Struktur zu stärken. Aufgrund seines nicht kotierten Charakters ist die Liquidität begrenzt. Anleger sollten daher einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont in Betracht ziehen, der mit der Natur der gehaltenen Vermögenswerte und der Wertschöpfungsstrategie des Fonds übereinstimmt.

Besondere Aufmerksamkeit gilt der Nachhaltigkeit der Investitionen. Der Fonds arbeitet daran, die Energieeffizienz seiner Immobilien zu verbessern, ihren ökologischen Fussabdruck zu reduzieren und einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen zu fördern. Dieser Ansatz soll die Qualität und Resilienz des Portfolios stärken und zu einer langfristig nachhaltigen Performance beitragen.

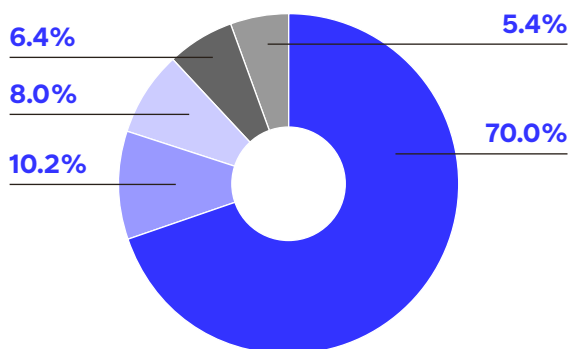
«La confiance se construit comme un immeuble : pierre après pierre, avec constance, exigence et vision à long terme.»

«Vertrauen baut sich wie ein Gebäude auf : Stein für Stein, mit Konstanz, Anspruch und langfristiger Vision.»

Diego Reyes
Senior Fund Manager

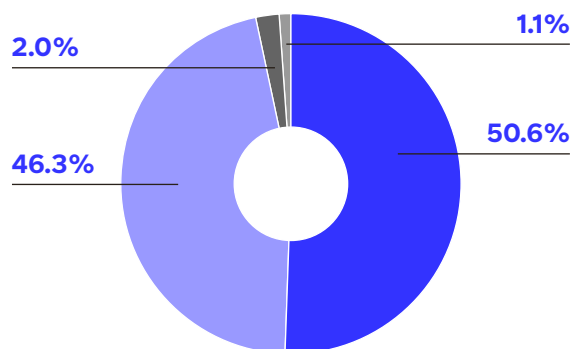


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES IMMEUBLES¹ GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG DER LIEGENSCHAFTEN¹



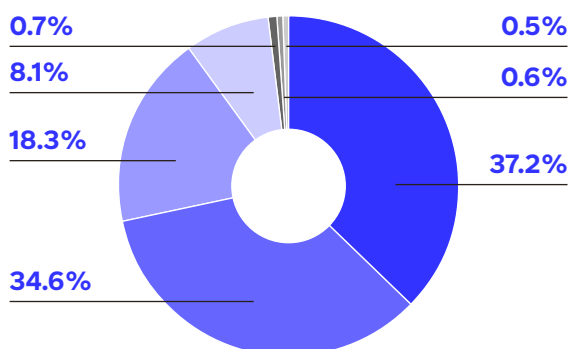
- Vaud / Waadt
- Fribourg / Freiburg
- Bâle / Basel
- Genève / Genf
- Tessin / Tessin

RÉPARTITION DES IMMEUBLES PAR AFFECTATION¹ VERTEILUNG DER GEBÄUDENACH NUTZUNG¹



- Immeubles à usage commercial / Gewerbeliegenschaften
- Immeubles d'habitation / Wohnliegenschaften
- Immeubles à usage mixte / Gemischt genutzte Liegenschaften
- Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, inkl. abzureissende Gebäude und Liegenschaften im Bau

RÉPARTITION DES REVENUS PAR AFFECTATION² AUFTEILUNG DER ERTRÄGE NACH NUTZUNG²



- Appartements / Wohnungen
- Bureaux / Büros
- Commerces / Geschäfte
- Parkings / Parkplätze
- Gastronomie / Gastronomie
- Autre / Andere
- Vente / Verkauf

- 1 Base: valeur vénale au 30.09.2025 / Basis: Verkehrswert per 30.09.2025
- 2 Base: état locatif théorique au 30.09.2025 / Basis: Theoretischer Mietwert per 30.09.2025



Activités du fonds

Aktivitäten des Fonds



↑ Rue du Lac 18, 1400 Yverdon-les-Bains / VD



Changement de gestionnaire

Au cours du premier semestre de l'exercice comptable 2025, Dominicé & Co – Asset Management a repris la gestion du TrustStone Real Estate SICAV.

Cette reprise s'inscrivait dans une démarche visant à renforcer la stabilité et la diversification du véhicule, tout en poursuivant les efforts de réduction du taux d'endettement afin d'assurer sa conformité avec les exigences réglementaires de la FINMA.

La levée de fonds réalisée en juillet 2025 a permis l'acquisition de deux immeubles situés à Pully et à Orbe, contribuant ainsi à diversifier le portefeuille du fonds. Elle a également permis de ramener le taux d'endettement à un niveau conforme au cadre réglementaire et de renforcer la solidité financière du véhicule.

À la suite de l'approbation de cette reprise de gestion par l'Assemblée générale et de sa validation par la FINMA, Dominicé est devenu officiellement le gérant du fonds en août 2025.

En l'espace de quelques mois, Dominicé a apporté des réponses concrètes aux principaux défis du véhicule, démontrant sa capacité à agir avec rigueur et efficacité. Dominicé entend poursuivre cette trajectoire afin de restaurer durablement la performance du fonds et accélérer sa dynamique de croissance, dans un cadre de gestion discipliné et pérenne.

Acquisitions

**AVENUE CHARLES-FERDINAND RAMUZ 43,
1009 PULLY/VD**

Acquis pour CHF 18.7 millions, cet immeuble de bureaux récemment rénové bénéficie d'un emplacement privilégié sur l'une des principales avenues de Pully, à proximité du lac Léman et du centre-ville de Lausanne.

Il comprend environ 2'770 m² de surfaces locatives, 43 places de stationnement intérieures, 9 extérieures et plusieurs locaux de stockage. Les surfaces commerciales sont entièrement louées et présentent une durée moyenne résiduelle des baux d'environ trois ans, assurant une bonne visibilité sur les revenus locatifs. Trois des quatre locataires sont des institutions publiques, ce qui confère à l'immeuble un profil locatif solide et pérenne.

Wechsel des Fondsmanagers

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 hat Dominicé & Co – Asset Management die Verwaltung des TrustStone Real Estate SICAV übernommen.

Diese Übernahme erfolgte mit dem Ziel, die Stabilität und Diversifikation des Anlagevehikels zu stärken und gleichzeitig den Verschuldungsgrad weiter zu reduzieren, um die Einhaltung der FINMA-Vorgaben sicherzustellen.

Die Kapitalaufnahme im Juli 2025 ermöglichte den Erwerb zweier Immobilien in Pully und Orbe und trug damit zur breiteren Diversifikation des Portfolios bei. Sie führte zudem dazu, dass der Verschuldungsgrad wieder innerhalb des regulatorisch zulässigen Rahmens lag und die finanzielle Solidität des Vehikels gestärkt wurde.

Nach der Zustimmung der Generalversammlung und der anschliessenden Genehmigung durch die FINMA wurde Dominicé im August 2025 offiziell Fondsmanager.

Innerhalb weniger Monate hat Dominicé konkrete Antworten auf die zentralen Herausforderungen des Vehikels geliefert und seine Fähigkeit unter Beweis gestellt, mit Disziplin und Effizienz zu handeln. Dominicé wird diese Entwicklung weiterführen, um die Performance des Fonds nachhaltig zu verbessern und seine Wachstumsausrichtung in einem konsequenten und langfristig tragfähigen Managementrahmen zu beschleunigen.

Akquisitionen

**AVENUE CHARLES-FERDINAND RAMUZ 43,
1009 PULLY/VD**

Für CHF 18.7 Millionen erworben, verfügt dieses kürzlich renovierte Büroobjekt über eine bevorzugte Lage an einer Hauptachse von Pully, nahe dem Genfersee und dem Stadtzentrum von Lausanne.

Es umfasst rund 2'770 m² Mietflächen, 43 Innen- und 9 Aussenparkplätze sowie mehrere Lagerräume. Die Gewerbeflächen sind vollständig vermietet und weisen eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von rund drei Jahren auf, was eine gute Sichtbarkeit der Erträge bietet. Drei der vier Mieter sind öffentliche Institutionen, was dem Objekt ein solides und langfristiges Mietprofil verleiht.



Construit en 1987, il a fait l'objet d'un programme complet de rénovation en 2024-2025 pour un montant d'environ CHF 1.7 million, incluant la réfection de la toiture avec végétalisation, la rénovation des façades et des parties communes, la modernisation des installations techniques et sanitaires, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques. Ces travaux ont permis d'atteindre un niveau de performance énergétique CECB B, garantissant une exploitation efficiente et durable.

Bénéficiant d'une excellente accessibilité, à 200 mètres d'un arrêt de bus et à quelques minutes de la gare CFF de Pully, l'immeuble s'inscrit pleinement dans la stratégie du fonds visant à diversifier le portefeuille, renforcer sa solidité financière et améliorer le rendement moyen, tout en intégrant les principes de durabilité et de performance énergétique. Il offre un rendement brut de 5.0% sur prix d'achat.

PLACE DU MARCHÉ 6, 1350 ORBE /VD

Situé au cœur d'Orbe, à proximité immédiate de la gare et des commerces, cet immeuble mixte à dominante commerciale bénéficie d'un emplacement central et attractif dans une commune en développement du Nord vaudois.

Acquis pour un montant de CHF 6.50 millions, le bâtiment, construit en 1971, comprend cinq surfaces commerciales en rez-de-chaussée et six logements aux étages supérieurs, pour une surface locative d'environ 1'380 m². Il dispose également d'un dépôt et de trois places de stationnement extérieures. L'actif est entièrement loué et présente une durée moyenne résiduelle des baux d'environ trois ans. La composante commerciale, représentant près de 75% des loyers, assure une bonne stabilité des revenus grâce à des locataires solides financièrement.

L'immeuble a bénéficié de rénovations récentes (toiture, chaudière, ascenseur, menuiseries), garantissant un bon état technique et des besoins limités en CAPEX.

Offrant un rendement brut de 5.0% sur prix d'achat, cet actif contribue à la diversification régionale et fonctionnelle du portefeuille, en ligne avec la stratégie du fonds visant à renforcer la part d'immeubles mixtes rentables dans des centres urbains secondaires bien connectés.

Das Gebäude aus dem Jahr 1987 wurde 2024–2025 umfassend renoviert (Kosten rund CHF 1.7 Mio.): Sanierung des Daches mit Begrünung, Fassaden- und Innenbereichsrenovation, Modernisierung der technischen und sanitären Anlagen sowie Installation von Photovoltaikanlagen.

Dank dieser Arbeiten erreicht das Objekt den Energieeffizienzstandard CECB B, was eine nachhaltige und effiziente Nutzung sicherstellt.

Dank seiner hervorragenden Erreichbarkeit – 200 Meter von einer Bushaltestelle und wenige Minuten vom Bahnhof Pully – entspricht das Objekt vollumfänglich der Fondsstrategie: Diversifikation, Stärkung der finanziellen Stabilität, Verbesserung der durchschnittlichen Rendite sowie Integration von Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzkriterien. Die Bruttorendite beträgt 5.0% auf dem Kaufpreis.

PLACE DU MARCHÉ 6, 1350 ORBE /VD

Im Zentrum von Orbe gelegen, unmittelbar bei Bahnhof und Geschäften, profitiert dieses gemischt genutzte Objekt mit starkem Gewerbeanteil von einer zentralen und attraktiven Lage in einer wachsenden Gemeinde des Nordvaudois.

Das Gebäude wurde für CHF 6.50 Millionen erworben. Es wurde 1971 erbaut und umfasst fünf Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie sechs Wohnungen in den oberen Etagen, mit einer Gesamtmietfläche von rund 1'380 m². Zusätzlich verfügt es über ein Depot und drei Aussenparkplätze. Das Objekt ist voll vermietet und zeigt eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von rund drei Jahren.

Der Gewerbeanteil, der rund 75% der Mieterträge ausmacht, bietet dank finanziell solider Mieter hohe Stabilität.

Das Gebäude wurde kürzlich renoviert (Dach, Heizung, Lift, Fenster), was einen guten technischen Zustand und begrenzten künftigen CAPEX-Bedarf sicherstellt.

Mit einer Bruttorendite von 5.0% auf dem Kaufpreis trägt dieses Objekt zur regionalen und funktionalen Diversifikation des Portfolios bei – im Einklang mit der Fondsstrategie, rentable gemischt genutzte Immobilien in gut angebundenen Sekundärzentren zu stärken.



Marché secondaire

Le marché secondaire du TSS a connu une activité soutenue à la suite du transfert de la gestion à Dominicé.

Des investisseurs souhaitant entrer dans le fonds ont pu acquérir des actions auprès d'actionnaires sortants, pour un montant total de CHF 1.3 million via le marché secondaire (gré à gré) organisé par Swiss Finance & Property Group (SFP), ainsi que 71'531 actions échangées en *livraison contre paiement*.

Cette reprise d'activité reflète la volonté de Dominicé de dynamiser le marché secondaire par un suivi proactif des investisseurs et une meilleure transparence du prix des actions, afin de renforcer la liquidité du fonds.

L'histogramme ci-dessous illustre les échanges réalisés en livraison contre paiement, représentant 71'531 actions pour un montant total de CHF 4.9 millions.

Le second histogramme présente les échanges effectués via le marché secondaire, soit 18'806 actions pour un montant total de CHF 1.3 million.

Au total, 90'337 actions ont été échangées sur la période, pour un volume global de CHF 6.2 millions, marquant une hausse de 2.19% du prix de l'action (dernier prix enregistré à CHF 70, contre CHF 68.50 en début d'exercice).

Sekundärmarkt

Der Sekundärmarkt des TSS verzeichnete nach dem Übergang des Fondsmanagements an Dominicé eine lebhaftere Aktivität.

Investoren, die in den Fonds eintreten wollten, konnten Aktien von ausscheidenden Aktionären erwerben – insgesamt CHF 1.3 Millionen über den ausserbörslichen Sekundärmarkt, organisiert durch Swiss Finance & Property Group (SFP), sowie 71'531 Aktien, die im Modus Lieferung-gegen-Zahlung gehandelt wurden.

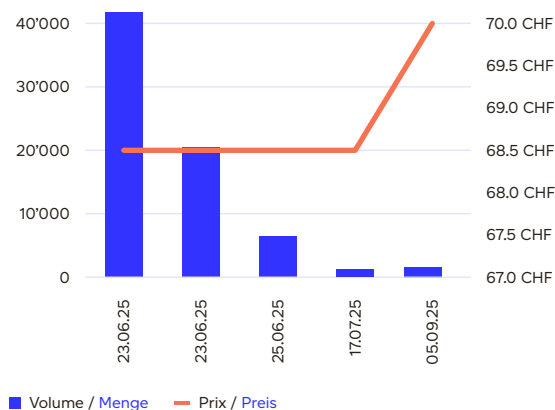
Diese Wiederbelebung der Aktivität spiegelt die Absicht von Dominicé wider, den Sekundärmarkt durch proaktives Investor-Management und grössere Preistransparenz zu dynamisieren und damit die Liquidität des Fonds zu stärken.

Das untenstehende Histogramm zeigt die im DVP-Modus gehandelten Transaktionen: 71'531 Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 68.50, was einem Gesamtvolumen von CHF 4.9 Millionen entspricht.

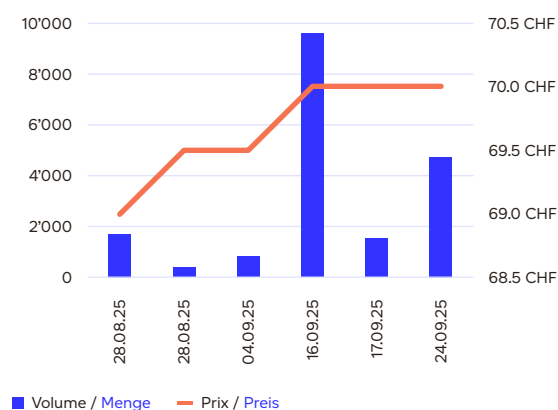
Das zweite Histogramm zeigt die über den Sekundärmarkt getätigten Transaktionen, insgesamt 18'806 Aktien für einen Gesamtbetrag von CHF 1.3 Millionen.

Insgesamt wurden im Zeitraum 90'337 Aktien gehandelt, bei einem Gesamtvolumen von CHF 6.2 Millionen. Dies entspricht einem Anstieg des Aktienkurses um 2.19% (letzter erfasster Preis bei CHF 70 gegenüber CHF 68.50 zu Beginn des Geschäftsjahres).

ÉCHANGES LIVRAISON CONTRE PAIEMENT
LIEFERUNG GEGEN ZAHLUNG



ÉCHANGES GRÉ À GRÉ
AUSSERBÖRSLICHE GESCHÄFTE





Analyse de la performance

Performance-analyse



↑ Rue du Lac 18, 1400 Yverdon-les-Bains/VD



FORTUNE ET INVESTISSEMENTS

Au 30 septembre 2025, la fortune totale du fonds atteint CHF 153.75 millions, en hausse de 23.54% sur douze mois. Cette progression s'explique principalement par l'acquisition de deux immeubles pour une valeur vénale cumulée de CHF 26.64 millions, ainsi que par la livraison des projets de Caudray 34, 36 à Renens (VD) et de Ruisselet 18, 20, 22 à Pully (VD), dont les opérations de développement ont généré une création de valeur de CHF 4.71 millions par rapport au 30 septembre 2024.

À périmètre constant, le portefeuille continue de s'apprécier avec une croissance de 2.50% par rapport au 30 septembre 2024. Cette évolution est toutefois atténuée par la baisse de valeur de l'immeuble En Courta-Rama 10 à Etoy, actif dont la vacance est historiquement élevée. Sa valeur a reculé de CHF 3.35 millions (-9.53%) entre le 31 mars 2025 et le 31 mars 2024, puis s'est globalement stabilisée, n'enregistrant qu'une baisse marginale supplémentaire de CHF 0.37 million entre le 31 mars 2025 et le 30 septembre 2025. L'immeuble demeure au cœur de nos priorités et a fait l'objet de mesures ciblées visant à résorber la vacance et à repositionner l'actif. En neutralisant l'effet d'Etoy, la croissance à périmètre constant ressort à 7.92%, confirmant la solidité sous-jacente du portefeuille et la pertinence des actions mises en œuvre.

VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire par action progresse de CHF 71.87 au 31 mars 2025 à CHF 72.44 au 30 septembre 2025, malgré le versement d'un dividende de CHF 0.65 par action. Cette évolution résulte principalement de la contribution du résultat net (+CHF 0.71 par action), des variations positives de valeur des immeubles (+CHF 0.43 par part) et des impôts latents (+CHF 0.03 par part). L'augmentation du nombre de parts consécutive à la levée de capitaux génère un effet légèrement positif sur la VNI par part (+CHF 0.05 par part). Au total, la VNI par part s'apprécie de CHF 0.57, attestant d'une création de valeur nette sur la période.

VERMÖGEN UND INVESTITIONEN

Per 30. September 2025 beträgt das Gesamtvermögen des Fonds CHF 153.75 Millionen, was einem Anstieg von 23.54% über zwölf Monate entspricht. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf den Erwerb von zwei Liegenschaften mit einem kumulierten Marktwert von CHF 26.64 Millionen sowie auf die Fertigstellung der Projekte Caudray 34, 36 in Renens (VD) und Ruisselet 18, 20, 22 in Pully (VD) zurückzuführen. Die Entwicklungsprojekte generierten gegenüber dem 30. September 2024 eine Wertschöpfung von CHF 4.71 Millionen.

Auf vergleichbarer Basis verzeichnet das Portfolio weiterhin eine Wertsteigerung von 2.50% gegenüber dem 30. September 2024. Diese Entwicklung wird jedoch durch die Wertminderung der Liegenschaft En Courta-Rama 10 in Etoy beeinträchtigt, einem Objekt mit historisch hoher Leerstandsquote. Der Wert ging zwischen dem 31. März 2025 und dem 31. März 2024 um CHF 3.35 Millionen (-9.53%) zurück und stabilisierte sich danach weitgehend, mit einem weiteren marginalen Rückgang von CHF 0.37 Millionen zwischen dem 31. März 2025 und dem 30. September 2025. Die Liegenschaft bleibt eine Priorität und wurde Gegenstand gezielter Massnahmen zur Reduktion der Leerstände und zur Neupositionierung des Objekts. Unter Ausklammerung des Effekts von Etoy steigt das Wachstum auf vergleichbarer Basis auf 7.92% und bestätigt damit die zugrunde liegende Stärke des Portfolios sowie die Wirksamkeit der ergriffenen Massnahmen.

NETTOINVENTARWERT

Der Nettoinventarwert pro Aktie steigt von CHF 71.87 per 31. März 2025 auf CHF 72.44 per 30. September 2025 – trotz der Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.65 pro Aktie. Diese Entwicklung resultiert hauptsächlich aus dem Beitrag des Nettoergebnisses (+CHF 0.71 pro Aktie), den positiven Neubewertungen der Liegenschaften (+CHF 0.43 pro Aktie) und den latenten Steuern (+CHF 0.03 pro Aktie). Die Erhöhung der Aktienzahl infolge der Kapitalaufnahme wirkt sich leicht positiv auf den NIW pro Aktie aus (+CHF 0.05 pro Aktie). Insgesamt steigt der NAV pro Aktie um CHF 0.57 und bestätigt eine Netto-Wertschöpfung über die Berichtsperiode.



STRUCTURE D'ENDETTEMENT ET FLEXIBILITÉ FINANCIÈRE

Le coefficient d'endettement s'établit à 30.37%, en recul par rapport à l'exercice précédent (33.39% au 31 mars 2025), ce qui traduit une structure bilancielle solide et laisse au fonds une marge de manœuvre confortable pour financer ses projets de développement et saisir d'éventuelles opportunités d'acquisition.

Cette dynamique s'accompagne d'une amélioration notable du coût de la dette: le taux moyen pondéré passe de 1.78% au 30 septembre 2024 à 1.18% au 31 mars 2025, puis à 1.00% au 30 septembre 2025. Cette baisse reflète l'optimisation continue du financement et la renégociation active des lignes de crédit. L'ensemble renforce la flexibilité financière du fonds et soutient la création de valeur à long terme.

REVENUS LOCATIFS ET DYNAMIQUE DE COMMERCIALISATION

Les revenus locatifs atteignent CHF 2.55 millions au 30 septembre 2025, en progression de 23.21% par rapport aux CHF 2.07 millions un an plus tôt. Cette croissance provient principalement de l'intégration progressive des acquisitions récentes ainsi que de la mise en location des logements issus de la surélévation du Chemin du Ruissellet 18, 20, 22 à Pully (VD). L'amélioration du taux de vacance de l'immeuble En Courta-Rama 10 à Etoy (VD) contribue également à cette hausse: après 53.88% au 30 septembre 2024, il a reculé à 50.51% au 31 mars 2025 puis à 38.87% au 30 septembre 2025.

Le repositionnement de l'immeuble St. Jakobs-Strasse 90 à Muttenz (BL) a également généré un effet positif sur la dynamique locative. À la suite du départ du locataire unique Autohaus Wederich, Donà AG au 31 mars 2025, la stratégie retenue a été de relouer le bâtiment en plusieurs lots. Cette approche a permis de relever l'état locatif théorique de CHF 647'352 à CHF 920'868 par an, soit une hausse de 42.25%. L'immeuble affiche actuellement un taux de remplissage de 80.56%, avec un objectif de 95% d'ici au 31 mars 2026.

L'immeuble de l'Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43 à Pully (VD), acquis le 31 juillet 2025 avec jouissance économique au 30 juillet, a généré une contribution partielle au semestre. À l'inverse, l'immeuble de la Place du Marché 6 à Orbe (VD), acquis le 29 septembre 2025 pour une jouissance au 1er octobre, n'a pas encore impacté cette période, mais représente un relais de croissance immédiat pour la suite de l'exercice. Enfin, la livraison récente de la

VERSCHULDUNGSSTRUKTUR UND FINANZIELLE FLEXIBILITÄT

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 30.37% und damit unter dem Vorjahreswert (33.39% per 31. März 2025). Dies unterstreicht eine solide Bilanzstruktur und bietet dem Fonds ausreichend Spielraum zur Finanzierung seiner Entwicklungsprojekte sowie zur Nutzung potenzieller Akquisitionschancen.

Parallel dazu verbessert sich die durchschnittliche Fremdkapitalkostenquote deutlich: Der gewichtete Durchschnittszinssatz sinkt von 1.78% per 30. September 2024 auf 1.18% per 31. März 2025 und weiter auf 1.00% per 30. September 2025. Diese Entwicklung reflektiert eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierung und eine aktive Neuverhandlung der Kreditlinien. Insgesamt stärkt dies die finanzielle Flexibilität des Fonds und unterstützt die langfristige Wertschöpfung.

MIETERTRÄGE UND VERMIETUNGSDYNAMIK

Die Mieterträge erreichen per 30. September 2025 CHF 2.55 Millionen, ein Anstieg von 23.21% gegenüber CHF 2.07 Millionen ein Jahr zuvor. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die schrittweise Integration der jüngsten Akquisitionen sowie die Vermietung der neu geschaffenen Wohnungen aus der Aufstockung am Chemin du Ruissellet 18, 20, 22 in Pully (VD) zurückzuführen.

Auch die Verbesserung der Leerstandsquote der Liegenschaft En Courta-Rama 10 in Etoy (VD) trägt dazu bei: Diese sank von 53.88% per 30. September 2024 auf 50.51% per 31. März 2025 und weiter auf 38.87% per 30. September 2025.

Das Repositionierungskonzept der Liegenschaft St. Jakobs-Strasse 90 in Muttenz (BL) erzeugte ebenfalls positive Effekte. Nach dem Wegzug des Einzelmieters Autohaus Wederich, Donà AG per 31. März 2025 wurde beschlossen, das Gebäude in mehreren Einheiten zu vermieten. Diese Strategie erhöhte den theoretischen Sollmietertrag von CHF 647'352 auf CHF 920'868 pro Jahr (+42.25%). Die Liegenschaft weist derzeit eine Belegungsquote von 80.56% auf, mit einem Ziel von 95% bis zum 31. März 2026.

Die Liegenschaft an der Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43 in Pully (VD), erworben am 31. Juli 2025 mit wirtschaftlichem Übergang per 30. Juli, leistete einen teilweisen Beitrag zum Semester. Im Gegensatz dazu hatte die Liegenschaft an der Place du Marché 6 in Orbe (VD), erworben am 29. September 2025 mit Nutzen- und Lastenübergang per 1. Oktober, noch keinen Einfluss auf die



surélévation de l'immeuble au Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 à Pully renforce la dynamique locative du portefeuille.

TAUX DE PERTES SUR LOYERS

Le taux de pertes sur loyer poursuit sa trajectoire d'amélioration et s'établit à 18.55%, contre 26.02% au 31 mars 2025 et 18.30% au 31 mars 2024. Cette évolution confirme la réduction des vacances structurelles dans plusieurs immeubles du portefeuille ainsi que l'effet du pilotage locatif proactif mis en place depuis la phase de transition de gestion.

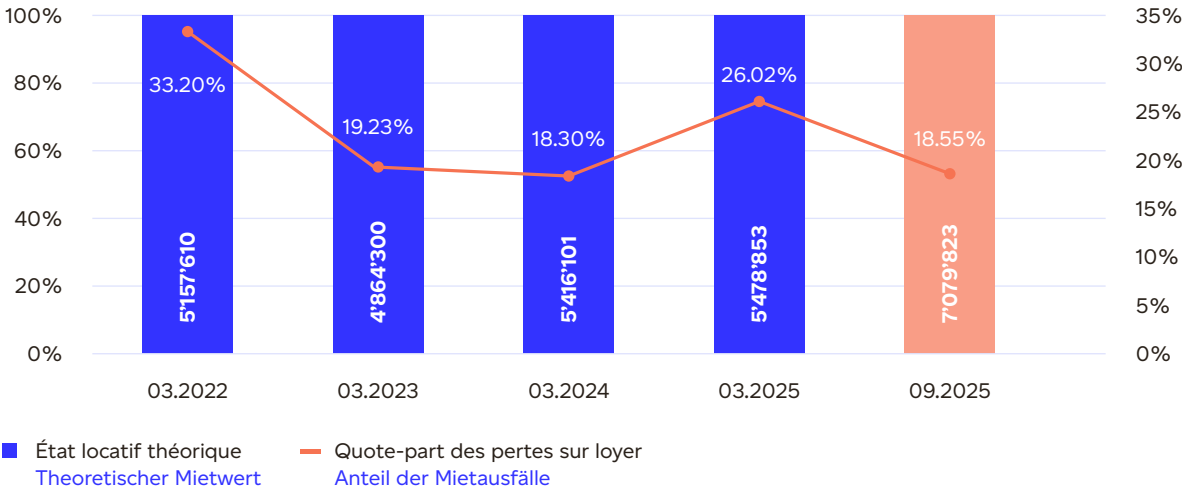
Berichtsperiode, stellt jedoch einen unmittelbaren Wachstumstreiber für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres dar. Die kürzlich erfolgte Fertigstellung der Aufstockung am Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 in Pully verstärkt zusätzlich die Vermietungsdynamik des Portfolios.

MIETVERLUSTQUOTE

Die Mietverlustquote setzt ihren Verbesserungstrend fort und beträgt 18.55%, verglichen mit 26.02% per 31. März 2025 und 18.30% per 31. März 2024. Diese Entwicklung bestätigt die Reduktion struktureller Leerstände in mehreren Objekten sowie die Wirksamkeit des proaktiven Vermietungsmanagements seit der Übergangsphase.

QUOTE-PART DES PERTES SUR LOYER

ANTEIL DER MIETAUSFÄLLE



OPTIMISATION DES COÛTS OPÉRATIONNELLS

OPTIMIERUNG DER BETRIEBSKOSTEN

La maîtrise des charges opérationnelles contribue sensiblement à l'amélioration du résultat. Les charges hypothécaires diminuent de CHF 0.32 million à CHF 0.24 million, en lien avec la baisse du taux moyen pondéré de la dette à 1.00% au 30 septembre 2025. Les frais liés aux immeubles reculent également (CHF 0.32 million contre CHF 0.42 million un an plus tôt), traduisant un contrôle renforcé des dépenses d'entretien, de gestion technique et d'administration. Parallèlement, l'attribution aux provisions pour débiteurs douteux baisse nettement, passant de CHF 77'000 à CHF 15'000, soutenue par une amélioration continue du profil locatif et une gestion plus rigoureuse du risque crédit. Ces optimisations se traduisent par une marge EBIT en hausse marquée à 52.40% (contre

Die konsequente Kontrolle der operativen Kosten trägt wesentlich zur Ergebnisverbesserung bei. Die Hypothekaraufwendungen sinken von CHF 0.32 Millionen auf CHF 0.24 Millionen, im Einklang mit dem Rückgang des durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes auf 1.00% per 30. September 2025. Auch die Liegenschaftskosten gehen zurück (CHF 0.32 Millionen gegenüber CHF 0.42 Millionen im Vorjahr), was auf eine verstärkte Kostenkontrolle in den Bereichen Unterhalt, technische Bewirtschaftung und Administration hinweist. Gleichzeitig reduziert sich die Zuweisung zu den Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen deutlich von CHF 77'000 auf CHF 15'000, unterstützt durch ein verbessertes Mieterprofil und ein strengeres Kreditrisikomanagement.



40.50% l'an dernier), confirmant l'efficacité des mesures mises en œuvre pour renforcer la performance opérationnelle. Le TER REF GAV s'établit à 0.70% (0.81% un an plus tôt) et le TER REF NAV à 1.05% (1.16% précédemment). Cette évolution reflète l'effet d'échelle induit par la croissance du portefeuille et une structure de coûts maîtrisée, en ligne avec la stratégie de gestion active du fonds.

RÉSULTAT NET EN HAUSSE

Le résultat net distribuable s'élève à CHF 1.04 million, contre CHF 0.35 million à la même période en 2024. Cette progression résulte de l'augmentation de la capacité locative du portefeuille, portée par les acquisitions et les nouvelles mises en service, ainsi que de l'amélioration de la marge opérationnelle.

RENDEMENT DE PLACEMENT, PERFORMANCE BOURSIÈRE ET DISTRIBUTABLE

Le rendement de placement atteint 1.71%, en nette progression par rapport aux 0.44% de l'exercice précédent. Cette amélioration reflète l'évolution positive de la VNI par action, la performance opérationnelle du portefeuille ainsi que la distribution versée aux investisseurs. Cet indicateur confirme la capacité du fonds à générer une performance stable et résiliente dans un environnement de marché sélectif.

Sur le plan boursier, le fonds a réalisé une performance de 1.54%, grâce au versement d'un coupon de CHF 0.65 et à l'augmentation de capital de juillet 2025.

L'expansion du portefeuille immobilier (+CHF 26.64 millions en 12 mois) se traduit par un distribuable par action de CHF 0.71 au 30 septembre 2025, avec 1'462'663 actions en circulation contre 1'143'612 un an plus tôt. Ce niveau de distribuable dépasse largement le budget du fonds, confirmant la capacité du portefeuille élargi à générer une rentabilité supérieure aux attentes.

AVANTAGES FISCAUX DU FONDS

Le fonds TrustStone Real Estate SICAV adopte une stratégie fiscale avantageuse en détenant ses immeubles en propriété foncière directe. Cette approche permet aux porteurs d'actions de bénéficier d'importants avantages fiscaux, car les revenus et la valeur nette issus des immeubles sont imposés au niveau du fonds, souvent à des taux plus favorables que ceux applicables aux contribuables individuels. Il est important de souligner que les

Diese Optimierungen führen zu einer deutlich höheren EBIT-Marge von 52.40% (gegenüber 40.50% im Vorjahr) und bestätigen die Wirksamkeit der ergriffenen Massnahmen zur Stärkung der operativen Performance. Die TER REF GAV beträgt 0.70% (0.81% im Vorjahr), die TER REF NAV 1.05% (1.16% im Vorjahr). Diese Entwicklung spiegelt den Skaleneffekt des wachsenden Portfolios sowie eine kontrollierte Kostenstruktur wider – im Einklang mit der aktiven Managementstrategie des Fonds.

STEIGENDES NETTORESULTAT

Das ausschüttungsfähige Nettoergebnis beträgt CHF 1.04 Millionen, gegenüber CHF 0.35 Millionen in der gleichen Periode 2024. Dieser Anstieg resultiert aus der erhöhten Ertragskraft des Portfolios, getragen durch Akquisitionen, Inbetriebnahmen und eine verbesserte operative Marge.

ANLAGERENDITE, BÖRSENPERFORMANCE UND AUSSCHÜTTBARES ERGEBNIS

Die Anlagerendite beträgt 1.71%, ein deutlicher Anstieg gegenüber 0.44% im Vorjahr. Diese Verbesserung spiegelt die positive Entwicklung des NIW pro Aktie, die operative Performance des Portfolios und die Ausschüttung an die Anleger wider. Der Indikator bestätigt die Fähigkeit des Fonds, in einem selektiven Marktumfeld eine stabile und widerstandsfähige Performance zu erzielen.

An der Börse erzielte der Fonds eine Performance von 1.54%, getragen durch die Ausschüttung eines Coupons von CHF 0.65 sowie die Kapitalerhöhung im Juli 2025.

Die Erweiterung des Immobilienportfolios (+CHF 26.64 Millionen in 12 Monaten) führt zu einem ausschüttbaren Ergebnis von CHF 0.71 pro Aktie per 30. September 2025, bei 1'462'663 ausstehenden Aktien gegenüber 1'143'612 im Vorjahr. Dieses Niveau liegt deutlich über dem Budget des Fonds und bestätigt die hohe Ertragskraft des erweiterten Portfolios.

STEUERVORTEILE DES FONDS

Der TrustStone Real Estate SICAV verfolgt eine steuerlich vorteilhafte Strategie, indem die Liegenschaften direkt im Immobilienvermögen gehalten werden. Dies ermöglicht den Anlegern erhebliche Steuervorteile, da die Erträge und der Nettovermögenswert der Liegenschaften auf Fondsebene besteuert werden – häufig zu günstigeren Konditionen als bei privaten Anlegern.



actionnaires résidant en Suisse ne sont pas soumis à l'impôt sur les dividendes ni à un prélèvement anticipé, puisque la charge fiscale est entièrement supportée par le fonds. Ainsi, les dividendes versés aux actionnaires ne sont pas assujettis à l'impôt anticipé. Seuls les revenus issus de placements mobiliers et la part mobilière de la fortune du fonds sont imposés directement chez les actionnaires. La valeur fiscale par action était de CHF 1.49 au 31 décembre 2024.

Investir dans le fonds TrustStone Real Estate SICAV permet d'accéder à un portefeuille immobilier suisse de qualité, géré activement selon une approche sélective axée sur la création de valeur à long terme, tout en bénéficiant d'une structure fiscalement optimisée pour les porteurs d'actions.

Wichtig ist, dass Anleger mit Wohnsitz in der Schweiz weder auf Dividenden eine Einkommenssteuer noch eine Verrechnungssteuer entrichten müssen, da die Steuerlast vollständig vom Fonds getragen wird. Die ausgeschütteten Dividenden unterliegen somit keiner Verrechnungssteuer.

Lediglich die Erträge aus mobilen Anlagen sowie der mobilienbezogene Vermögensanteil des Fondsvermögens werden direkt bei den Anlegern besteuert. Der steuerliche Wert pro Aktie lag per 31. Dezember 2024 bei CHF 1.49.

Eine Investition in den TrustStone Real Estate SICAV ermöglicht den Zugang zu einem hochwertigen Schweizer Immobilienportfolio, das aktiv und selektiv mit Fokus auf langfristige Wertschöpfung bewirtschaftet wird, und bietet zugleich eine steuerlich optimierte Struktur für die Anleger.

↓ Rue du Caudray 32, 34, 36, 1020 Renens / VD





Perspectives du fonds

Perspektiven des Fonds



↑ En Courta Rama 10, 1163 Etoy / VD



À court terme, le fonds concentre sa politique d'investissement sur des actifs à rendement attractif, principalement dans le secteur commercial, afin d'optimiser le rendement global du portefeuille. Cette approche vise à saisir des opportunités offrant une rentabilité immédiate, tout en maintenant un niveau de risque maîtrisé. Les acquisitions ciblées privilégient des immeubles faiblement vacants, à besoins en CAPEX limités, garantissant ainsi une gestion efficiente et une stabilité locative durable.

À moyen terme, la stratégie de développement du fonds prévoit un rééquilibrage progressif du portefeuille afin d'atteindre une mixité cible de 60% d'actifs commerciaux et 40% résidentiels. Ce repositionnement reposera sur des investissements résidentiels complémentaires, destinés à renforcer la diversification fonctionnelle et la résilience du portefeuille face aux cycles économiques.

Sur le plan opérationnel, le fonds concentre ses efforts sur la revalorisation de l'immeuble En Courta-Rama 10 à Etoy, dont la réduction de la vacance constitue une priorité. À l'issue d'un appel d'offres conduit auprès de plusieurs courtiers, un acteur local expérimenté, bien implanté dans la région et maîtrisant le marché du Littoral Parc, a été mandaté afin d'accélérer la commercialisation des surfaces et améliorer durablement le taux d'occupation.

Les efforts de gestion active déployés depuis la reprise de gestion commencent déjà à porter leurs fruits : le taux de vacance s'établit à 14.75% au 30 septembre 2025, en baisse de 20.3% depuis le 31 mars 2025. Cette évolution reflète la qualité accrue du portefeuille et la pertinence de la straté-

Kurzfristig richtet der Fonds seine Anlagestrategie auf renditestarke Vermögenswerte aus, vor allem im Gewerbesektor, um die Gesamtperformance des Portfolios zu optimieren. Dieser Ansatz zielt darauf ab, Chancen mit sofortiger Rentabilität zu nutzen und gleichzeitig ein kontrolliertes Risikoniveau beizubehalten. Die gezielten Akquisitionen konzentrieren sich auf Immobilien mit geringer Leerstandsquote und begrenztem CAPEX-Bedarf, was eine effiziente Bewirtschaftung und langfristige Stabilität der Mieterträge ermöglicht.

Mittelfristig sieht die Entwicklungsstrategie des Fonds eine schrittweise Neugewichtung des Portfolios vor, um eine Zielverteilung von 60% Gewerbeimmobilien und 40% Wohnimmobilien zu erreichen. Diese Anpassung stützt sich auf zusätzliche Wohninvestitionen, die darauf abzielen, die funktionale Diversifikation und die Widerstandsfähigkeit des Portfolios gegenüber wirtschaftlichen Zyklen zu stärken.

Operativ konzentriert der Fonds seine Bemühungen auf die Aufwertung der Immobilie En Courta-Rama 10 in Etoy, bei der die Reduktion des Leerstands oberste Priorität hat. Nach einer Ausschreibung unter mehreren Maklern wurde ein erfahrener lokaler Anbieter mit guter regionaler Verankerung und fundierter Kenntnis des Marktes Littoral Parc beauftragt, um die Vermarktung der Flächen zu beschleunigen und die Belegungsquote nachhaltig zu verbessern.

Die seit der Übernahme des Mandats eingeleiteten aktiven Managementmassnahmen zeigen bereits Wirkung: Die Leerstandsquote lag am 30. September 2025 bei 14.75%, ein Rückgang von 20.3% seit dem 31. März 2025. Diese Entwicklung

↓ St. Jakobsstrasse 90, 4132 MuttENZ/BL





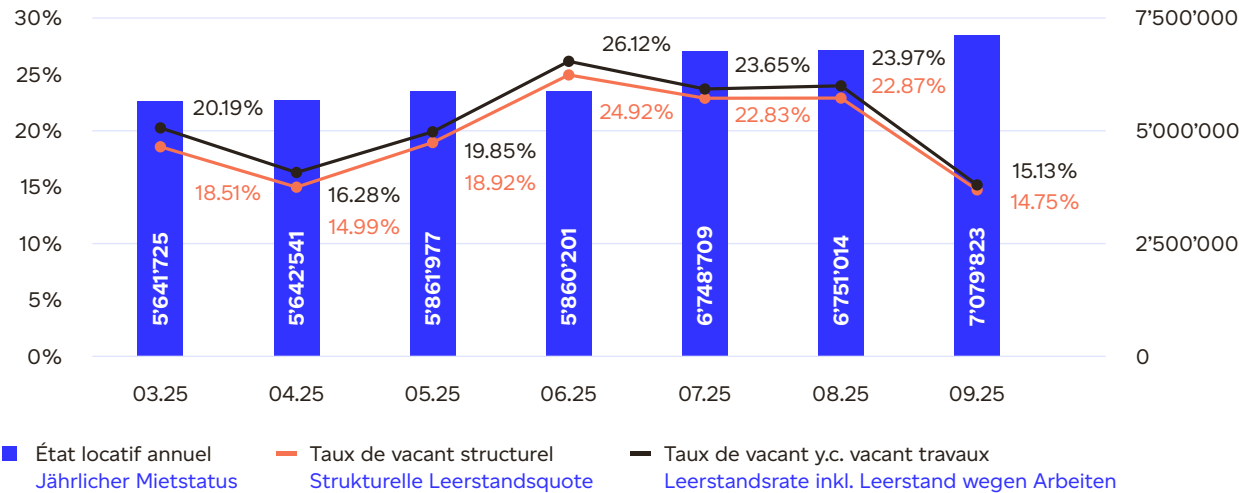
gie d'investissement mise en œuvre.

La structure actuelle de la vacance montre une prépondérance des bureaux (39%) et des surfaces commerciales (35%), confirmant le profil encore principalement commercial du portefeuille. Cette configuration s'inscrit dans la phase de transition du fonds, avant le rééquilibrage progressif vers le résidentiel prévu à moyen terme.

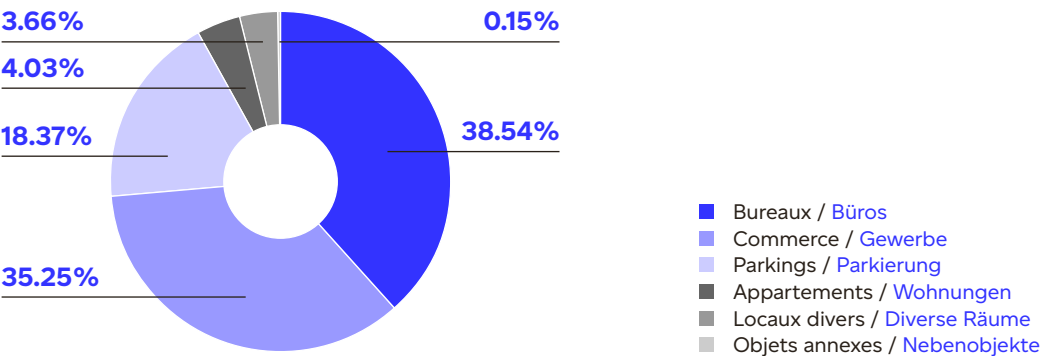
spiegelt die höhere Qualität des Portfolios und die Treffsicherheit der umgesetzten Anlagestrategie wider.

Die aktuelle Struktur des Leerstands zeigt einen hohen Anteil an Bueros (39%) und Gewerbeflaechen (35%) und bestaetigt damit den nach wie vor deutlich gewerblichen Charakter des Portfolios. Diese Ausgangslage entspricht der Uebergangsphase des Fonds, bevor die mittelfristig geplante schrittweise Neugewichtung hin zu Wohnimmobilien erfolgt.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE ET DE L'ÉTAT LOCATIF THÉORIQUE DE MARS 2025 À SEPTEMBRE 2025
ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE UND DES THEORETISCHEN MIETERTRAGS VON MÄRZ 2025 BIS SEPTEMBER 2025



DÉCOMPOSITION EN % DU TYPE DE VACANT «ÉCONOMIQUE»
AUFSCHLUESSELUNG IN % DES LEERSTANDSTYPS «OEKONOMISCH»





Développements et rénovations

Entwicklungen und Renovationen



↑ Chemin de Rennier 28, 1009 Pully / VD



Projets livrés

CHEMIN DE RUISSELET 18, 20, 22, 1009 PULLY /VD

Les immeubles situés au Chemin du Ruisseau 18, 20 et 22 à Pully, construits en 1954, ont fait l'objet d'un important programme de rénovation énergétique et de surélévation entre mai 2024 et mars 2025. Les travaux ont été réalisés avec le maintien des locataires sur site, garantissant la continuité locative durant toute la durée du chantier. Ce projet a permis de valoriser durablement le patrimoine tout en renforçant la performance énergétique du site.

Les interventions ont porté sur:

- La rénovation complète de l'enveloppe thermique (isolation des façades et remplacement des fenêtres),
- La mise aux normes incendie,
- Et le remplacement de la chaudière à mazout par une pompe à chaleur.

En parallèle, la surélévation des trois bâtiments a permis la création de six nouveaux logements (quatre appartements de 2.5 pièces et deux de 1.5 pièce), livrés au printemps 2025.

L'investissement total s'est élevé à CHF 6.1 millions, dont CHF 2.4 millions consacrés directement à la rénovation énergétique.

Les nouveaux appartements issus des surélévations, non soumis à la LPPPL, ont été commercialisés sur le marché libre dès avril 2025, pour un revenu locatif net annuel de CHF 139'560.

Abgeschlossene Projekte

CHEMIN DU RUISSELET 18, 20, 22, 1009 PULLY /VD

Die Gebäude am Chemin du Ruisseau 18, 20 und 22 in Pully, erbaut 1954, wurden zwischen Mai 2024 und März 2025 einer umfassenden energetischen Sanierung und Aufstockung unterzogen. Die Arbeiten erfolgten unter Aufrechterhaltung der Bewohnung, wodurch die Mietkontinuität während der gesamten Bauphase sichergestellt wurde. Dieses Projekt ermöglichte eine nachhaltige Aufwertung des Immobilienbestands und eine deutliche Verbesserung der energetischen Leistung des Standorts.

Die Arbeiten umfassten:

- komplette Sanierung der thermischen Hülle (Fassadendämmung und Fensteraustausch),
- Erfüllung der Brandschutznormen,
- Ersatz der Ölheizung durch eine Wärmepumpe.

Parallel dazu führte die Aufstockung der drei Gebäude zur Schaffung von sechs neuen Wohnungen (vier 2.5-Zimmer und zwei 1.5-Zimmer), die im Frühjahr 2025 fertiggestellt wurden.

Die Gesamtinvestition belief sich auf CHF 6.1 Millionen, davon CHF 2.4 Millionen direkt für die energetische Sanierung.

Die neuen, nicht der LPPPL unterstellten Wohnungen wurden ab April 2025 auf dem freien Markt vermietet und generieren einen jährlichen Nettomiettertrag von CHF 139'560.



Chemin du Ruisseau 18, 20, 22, 1009 Pully, avant / après l'achèvement des rénovations énergétiques et de surélévation
Chemin du Ruisseau 18, 20, 22, 1009 Pully, Vorher / Nachher nach Abschluss der energetischen Sanierungen und Aufstockungen



RUE DU CAUDRAY 34, 36, 1020 RENENS / VD

Les immeubles situés rue du Caudray 34 et 36 à Renens, construits en 1971, ont bénéficié d'importants travaux de rénovation réalisés entre juillet 2023 et mars 2025, avec le maintien des locataires en place.

L'investissement, d'un montant total de CHF 4.6 millions, a permis une modernisation complète comprenant:

- La rénovation des cuisines et des sanitaires,
- La mise aux normes incendie,
- Le remplacement de l'enveloppe extérieure et des fenêtres,
- Le raccordement au chauffage à distance (CAD Ouest) en remplacement de la chaudière à mazout.

Conformément à la LPPPL (Loi vaudoise de protection des locataires), les immeubles seront soumis à un contrôle des loyers pendant cinq ans, limitant les augmentations annuelles à environ CHF 45'500. Cette hausse a été notifiée en octobre 2025 et appliquée selon les échéances contractuelles. Au-delà de cette période, les loyers pourront être adaptés au marché progressivement, lors des rotations de locataires.

RUE DU CAUDRAY 34, 36, 1020 RENENS / VD

Die Gebäude an der Rue du Caudray 34 und 36 in Renens, erbaut 1971, wurden zwischen Juli 2023 und März 2025 umfassend renoviert – ebenfalls bei fortgesetzter Bewohnung.

Die Gesamtinvestition von CHF 4.6 Millionen ermöglichte eine vollständige Modernisierung:

- Renovation der Küchen und Sanitäranlagen,
- Brandschutzanpassungen,
- Erneuerung der Fassade und der Fenster,
- Anschluss an die Fernwärme (CAD Ouest) als Ersatz der Ölheizung.

Gemäss LPPPL unterliegen die Gebäude fünf Jahre lang einer Mietkontrolle, welche die jährlichen Erhöhungen auf rund CHF 45'500 begrenzt. Diese Erhöhung wurde im Oktober 2025 angekündigt und gemäss Mietverträgen umgesetzt. Danach können die Mieten schrittweise bei Mieterwechsel an den Markt angepasst werden.



Rue du Caudray 34, 36, 1020 Renens, avant / après l'achèvement des rénovations énergétiques
Rue du Caudray 34, 36, 1020 Renens, Vorher / Nachher nach Abschluss der energetischen Sanierungen



Projets en cours

CHEMIN DE RENNIER 28, 1009 PULLY /VD

Le site, actuellement occupé par une villa, fait l'objet d'un projet de reconstruction résidentielle. Une demande de permis complémentaire a été approuvée en mai 2025 pour la réalisation de sept appartements PPE de grande surface.

La démolition de la villa existante est prévue pour la fin de l'année 2025, afin de permettre le lancement du nouveau développement.

RUE DU CAUDRAY 32, 1020 RENENS /VD

Un projet de développement est en cours sur la parcelle rue du Caudray 32 à Renens. Il prévoit la construction d'un immeuble locatif labellisé Minergie, d'une surface locative nette d'environ 1'350 m², réparti sur cinq niveaux et comprenant 14 logements, du studio au 3 pièces, avec de spacieux balcons.

La demande de permis de construire a été déposée le 27 juin 2025, et le démarrage des travaux est envisagé pour l'été 2026.

Laufende Projekte

CHEMIN DE RENNIER 28, 1009 PULLY /VD

Auf dem derzeit mit einer Villa bebauten Grundstück ist ein Wohnneubau geplant. Ein zusätzliches Baugesuch wurde im Mai 2025 genehmigt und sieht die Erstellung von sieben grosszügigen PPE-Wohnungen vor.

Der Abbruch der bestehenden Villa ist für Ende 2025 vorgesehen, damit der Neubau gestartet werden kann.

RUE DU CAUDRAY 32, 1020 RENENS /VD

Auf dem Grundstück an der Rue du Caudray 32 entsteht ein Entwicklungsprojekt für ein Minergie-zertifiziertes Mietgebäude mit rund 1'350 m² Nettomietfläche. Das Gebäude wird über fünf Etagen 14 Wohnungen umfassen (vom Studio bis 3-Zimmer), mit grosszügigen Balkonen.

Das Baugesuch wurde am 27. Juni 2025 eingereicht; der Baustart ist für Sommer 2026 vorgesehen.



Visualisation du projet de construction,
Chemin de Renner 28, 1009 Pully
Visualisierung des Projekts am Chemin
de Renner 28, 1009 Pully



Visualisation du projet de construction,
Rue du Caudray 32, 1020 Renens
Visualisierung des Projekts an der Rue
du Caudray 32, 1020 Renens



RUE VOLTAIRE 22, 1201 GENÈVE / GE

L'immeuble situé rue Voltaire 22 à Genève, acquis en juillet 2023, fait l'objet d'un projet complet de rénovation énergétique associé à la création de deux logements supplémentaires dans les combles. Une demande de permis de construire a été déposée en avril 2025 pour l'aménagement des combles, la rénovation de l'enveloppe du bâtiment et la préparation du raccordement au chauffage à distance dès sa mise à disposition dans le quartier.

Le projet prévoit la création de deux appartements de 4 pièces, représentant chacun une surface brute de plancher d'environ 115 m². À terme, l'immeuble bénéficiera d'une amélioration significative de son efficacité énergétique, avec un passage des classes CECB G-E-G à C-B-A, et une réduction des émissions de CO₂ de 42 à 9 kg/m²/an, selon la méthodologie KBOB 2022.

Les travaux envisagés comprennent:

- L'isolation thermique des façades côté cour et du sous-sol,
- Le remplacement des menuiseries extérieures côté rue,
- L'installation de panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture,
- L'ajout d'une ventilation mécanique hygroréglable,

RUE VOLTAIRE 22, 1201 GENÈVE / GE

Das im Juli 2023 erworbene Gebäude an der Rue Voltaire 22 wird einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen, einschliesslich der Schaffung von zwei neuen Wohnungen im Dachgeschoss. Das Baugesuch – Dachgeschossausbau, Gebäudehüllen-Sanierung und Vorbereitung des Fernwärmeanschlusses – wurde im April 2025 eingereicht. Das Projekt sieht zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 115 m² BGF vor.

Nach Abschluss wird das Gebäude energetisch deutlich verbessert: von CECB G-E-G zu C-B-A und eine Reduktion der CO₂-Emissionen von 42 auf 9 kg/m²/Jahr (KBOB 2022).

Die Arbeiten umfassen:

- Wärmedämmung der Hoffassade und des Untergeschosses,
- Erneuerung der Fenster zur Strasse hin,
- Installation von PV- und thermischen Solarpanels,
- Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung,
- Brandschutz-, Sicherheits- und Erdbebenanpassungen,
- Vorbereitungen für den Fernwärmeanschluss (CAD).



Rue Voltaire 22, 1201 Genève, avant / après. Image de synthèse avec la création de deux logements dans les combles et de quatre lucarnes.

Rue Voltaire 22, 1201 Genf, vorher / nachher. Synthesebild mit der Schaffung von zwei Wohnungen im Dachgeschoss und vier Gauben.



- La mise en conformité avec les normes de sécurité incendie, de protection physique et sismique,
- Ainsi que les travaux préparatoires au raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD).

L'ensemble des interventions vise à obtenir la certification Haute Performance Énergétique (HPE), permettant à l'immeuble de bénéficier d'une exonération fiscale de 20 ans.

Le dossier de permis de construire est en cours d'instruction et a été actualisé pour intégrer les remarques formulées par les services de la Ville de Genève.

ST. JAKOBSSTRASSE 90, 4132 MUTTENZ/BL

Plan de quartier en cours d'élaboration

Le site situé à la St. Jakobsstrasse 90 à Muttenz s'inscrit dans un plan de quartier en cours de développement, mené en concertation avec la commune de Muttenz. L'objectif est de requalifier la zone d'activités existante en quartier résidentiel mixte.

Depuis la présentation publique du projet lauréat du mandat d'étude urbanistique, le 31 octobre 2023, plusieurs séances d'échanges ont eu lieu avec les riverains. Ces discussions ont conduit à une adaptation du projet, dont la version révisée a été approuvée par le conseil municipal en juin 2025.

La rédaction du plan de quartier se poursuit tout au long de l'année 2025, avec une ratification visée début 2026. Les avant-projets architecturaux

Ziel ist die HPE-Zertifizierung, die eine 20-jaehrige Steuerbefreiung ermöglicht.

Der Bauantrag befindet sich in Prüfung und wurde entsprechend den Rückmeldungen der Stadt Genf aktualisiert.

ST. JAKOBSSTRASSE 90, 4132 MUTTENZ/BL

Quartierplan in Ausarbeitung

Das Areal an der St. Jakobsstrasse 90 in Muttenz ist Teil eines in Entwicklung befindlichen Quartierplans, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Muttenz. Ziel ist die Umwandlung der bestehenden Gewerbeflächen in ein gemischt genutztes Wohnquartier.

Seit der öffentlichen Präsentation des Siegerprojekts (31. Oktober 2023) fanden mehrere Austauschgespräche mit Anwohnern statt. Die daraus resultierenden Anpassungen wurden vom Gemeinderat im Juni 2025 genehmigt.

Die Ausarbeitung des Quartierplans läuft 2025 weiter; eine Genehmigung wird Anfang 2026 angestrebt.

Die Vorprojekte sollen danach erarbeitet werden, mit einem Baugesuch – im günstigsten Fall – im Jahr 2027.

Der Plan sieht den Bau von acht Gebäuden vor, davon sechs auf Parzellen der TrustStone Real Estate SICAV, mit einer Gesamt-BGF von ca. 14'700 m², entsprechend rund 140 Wohnungen sowie einigen Gewerbeflächen.



Visualisation du plan de quartier «Brügglimatt» sur les parcelles de la SICAV
Visualisierung des Quartierplans «Brügglimatt» auf den Parzellen der SICAV



devraient ensuite être élaborés en vue du dépôt des demandes de permis de construire, attendu, dans le scénario le plus favorable, à l'horizon 2027.

Le plan prévoit la construction de huit immeubles, dont six sur les parcelles appartenant à TrustStone Real Estate SICAV, représentant une surface brute de plancher d'environ 14'700 m², soit environ 140 logements, accompagnés de quelques surfaces commerciales. L'état locatif potentiel est estimé à CHF 3.1 millions, pour un volume d'investissement global compris entre CHF 65 et 70 millions.

Situation locative actuelle

En parallèle au développement du projet, le site reste exploité en location, assurant un revenu locatif régulier.

Le locataire principal historique (Autohaus Wederich, Donà AG) a libéré ses locaux en début d'année 2025, représentant une surface d'environ 6'750 m². À ce jour, environ 4'950 m² (78%) ont déjà été reloués, pour un loyer dépassant celui versé précédemment pour la totalité des surfaces.

L'état locatif théorique annuel du site atteint désormais CHF 920'000, soit une hausse de 42% par rapport à la situation antérieure.

Der theoretische jährliche Mietwert wird auf CHF 3.1 Millionen geschätzt, bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 65–70 Millionen.

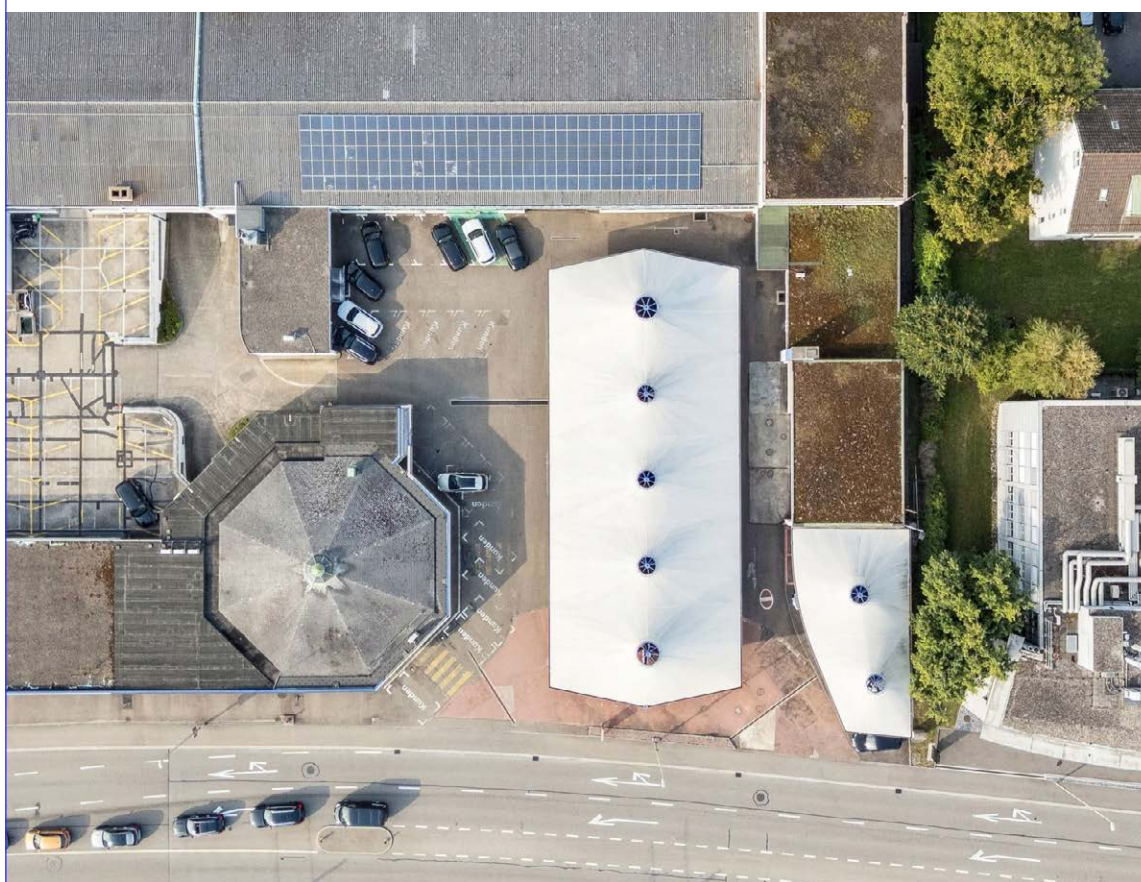
Aktuelle Vermietungssituation

Parallel zur Entwicklung wird das Areal weiterhin vermietet und generiert stabile Einnahmen.

Der historische Hauptmieter (Autohaus Wederich, Donà AG) hat Anfang 2025 seine Flächen (ca. 6'750 m²) geräumt. Bis heute wurden rund 4'950 m² (78%) neu vermietet – zu einem höheren Mietzins als zuvor für die gesamte Fläche.

Der theoretische jährliche Mietertrag beträgt nun CHF 920'000, eine Steigerung von 42% gegenüber der früheren Situation.

↓ St. Jakobsstrasse 90, 4132 Muttenz/BL





États financiers Swiss Real Estate I Compartiment investisseurs Jahresabschluss Swiss Real Estate I Teilvermögen Anlegeraktionäre



↑ Place du Marché 6, 1350 Orbe/VD



COMPARTIMENT INVESTISSEURS

TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

Chiffres-clés

Kennzahlen

		30.09.2025	30.09.2024
Fortune totale Gesamtfondsvermögen	CHF	153'745'125.93	124'450'621.62
Fortune nette Nettofondsvermögen	CHF	105'955'333.42	83'730'651.37
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	147'970'000.00	118'353'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	1'580'000.00	1'560'000.00

INFORMATIONS
DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

INFORMATIONEN
AUS DEN VORJAHREN

	Actions en circulation Ausstehende Aktien	Fortune nette Nettovermögen	Valeur nette d'inventaire d'une action Nettoinventarwert pro Aktie (NIW)	Distribution du gain en capital par action Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	Distribution du revenu net par action Ausschüttung des Nettoertrags pro Aktie	Distribution totale Gesam- tausschüttung
30.09.2023	1'143'612	CHF 85'695'182.60	CHF 74.93	N/A	N/A	N/A
30.09.2024	1'143'612	CHF 83'730'651.37	CHF 73.22	N/A	N/A	N/A
30.09.2025	1'462'663	CHF 105'955'333.42	CHF 72.44	N/A	N/A	N/A

↓ Via Angelo Nessi 9, 6600 Locarno / TI





INDICES CALCULÉS
SELON LA DIRECTIVE AMAS

NACH AMAS-RICHTLINIE
BERECHNETE KENNZAHLEN

	30.09.2025	30.09.2024
Quote-part des pertes sur loyer ¹ Mietzinsausfallrate ¹	18.55%	19.62%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	30.37%	31.57%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	52.40%	40.50%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.70%	0.81%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF NAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF NAV)	1.05%	1.16%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	1.86%	0.43%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.64%	-0.55%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement Anlagerendite	1.71%	0.44%

PERFORMANCE TRUSTSTONE
REAL ESTATE SICAV

PERFORMANCE TRUSTSTONE
REAL ESTATE SICAV

	Depuis la création du fonds Seit der Auflegung des Fonds	30 septembre 2024 30. September 2024	31 décembre 2024 ² 31. Dezember 2024 ²	30 septembre 2025 ³ 30. September 2025 ³
TrustStone real estate SICAV	4.92%	0.44%	-1.45%	1.54%
SXI Real Estate* Funds TR	28.03%	3.69%	17.61%	3.28%

1 Ce taux exclut les vacants pour travaux.
2 Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.
3 Calculés sur la période sous revue.

1 Dieser Satz schliesst Leerstände aufgrund von Arbeiten aus.
2 Vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.
3 Berechnet über den geprüften Zeitraum.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

Die Hinweise auf vergangene Performance und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performance oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten berücksichtigen keine Kommissionen und Gebühren, die bei der Zeichnung und Rücknahme von Anteilen anfallen können, und werden unter der Annahme berechnet, dass die ausgeschüttete Bruttodividende sofort wieder in den Fonds reinvestiert wurde.



Compte de fortune

Vermögensrechnung

		30.09.2025	30.09.2024
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	396'548.95	169'378.19
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in: Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF	69'219'000.00	45'547'000.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	75'721'000.00	52'472'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF	3'030'000.00	20'334'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	1'580'000.00	1'560'000.00
Total des immeubles Total Grundstücke	CHF	149'550'000.00	119'913'000.00
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques Hypothesen und andere durch Hypothesen gesicherte Darlehen	CHF	2'000'000.00	2'000'000.00
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	CHF	1'798'576.98	2'368'243.43
Fortune totale du compartiment, dont à déduire Gesamtvermögen des Teilfonds, davon abziehen	CHF	153'745'125.93	124'450'621.62
Engagements à court terme, divisés selon: Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques Kurzfristige verzinsliche Hypothesen und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	42'099'300.00	29'266'300.00
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	2'583'100.51	2'690'110.25
Engagements à long terme, divisés selon: Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques Langfristige verzinsliche Hypothesen und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	3'314'560.00	8'592'560.00
Fortune nette du compartiment avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettovermögen des Teilfonds vor Schätzung der im Fall einer Liquidation fälligen Steuern	CHF	105'748'165.42	83'901'651.37
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	207'168.00	-171'000.00
Fortune nette du compartiment / Nettovermögen des Teilfonds	CHF	105'955'333.42	83'730'651.37
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS DES TEILFONDS		01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Fortune nette du compartiment au début de l'exercice Nettovermögen des Teilfonds zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	82'193'111.68	84'054'805.80
Distribution Ausschüttung	CHF	-950'730.95	-686'167.20
Solde des mouvements d'actions Saldo der Aktienbewegungen	CHF	22'758'464.78	0.00
Résultat total Gesamterfolg	CHF	1'954'487.91	362'012.77
Fortune nette du compartiment à la fin de l'exercice Nettovermögen des Teilfonds am Ende des Geschäftsjahres	CHF	105'955'333.42	83'730'651.37
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION ANZAHL UMLAUFENDER ANTEILE		01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	1'143'612	1'143'612
Nombre d'actions émises Anzahl ausgegebener Anteile	CHF	381'204	0
Nombre d'actions rachetées Anzahl zurückgenommener Anteile	CHF	62'153	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	CHF	1'462'663	1'143'612
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL	CHF	72.44	73.22



Compte de résultat

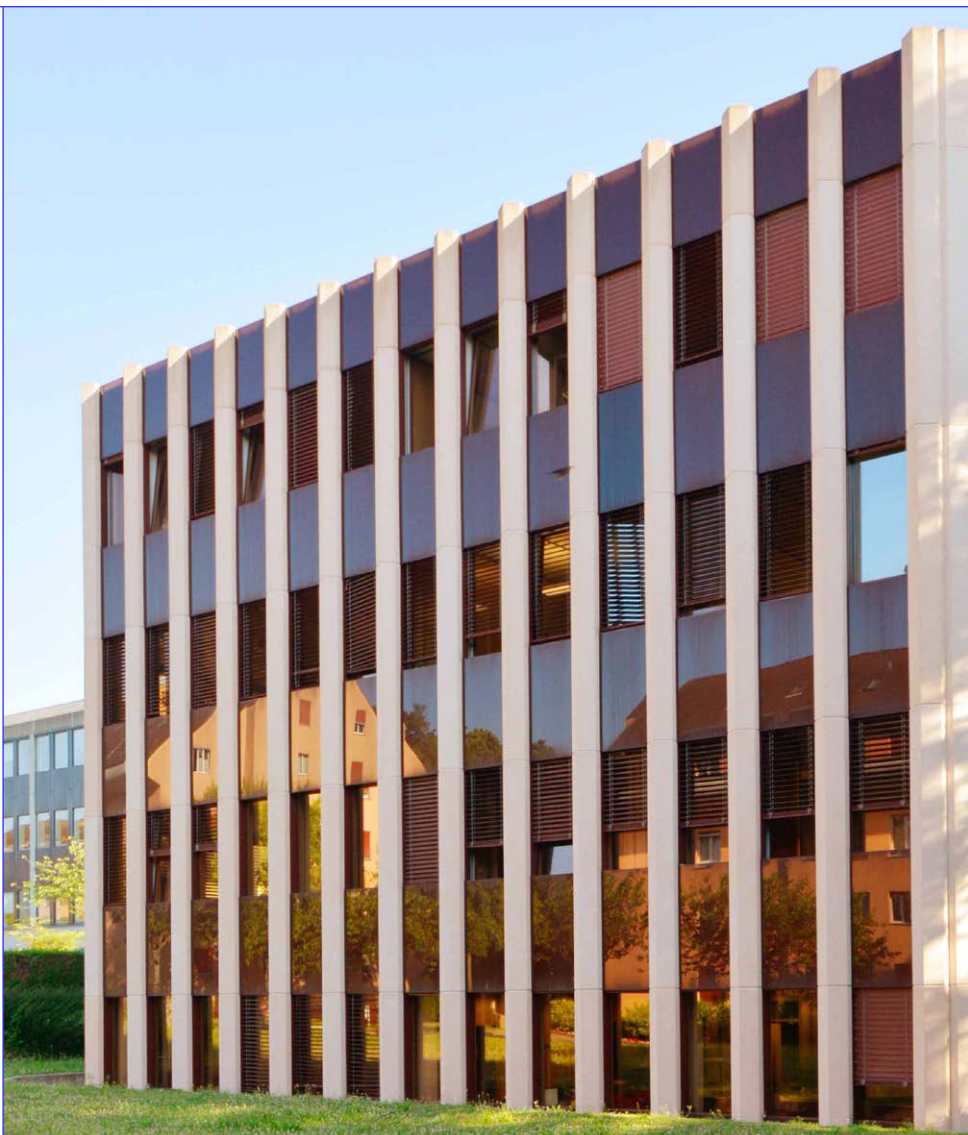
Erfolgsrechnung

REVENUS / ERTRAG		01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	0.65	79.45
Loyers (rendements bruts) Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	2'550'041.68	2'069'725.70
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen	CHF	36'685.21	0.00
Autres revenus Übrige Erträge	CHF	36'203.52	127'814.49
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	358'520.55	0.00
Total des revenus, dont à déduire: Total Erträge abzüglich:	CHF	2'981'451.61	2'197'619.64
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	236'261.11	319'740.80
Rentes de droits de superficie Baurechtszinsen	CHF	63'704.60	63'704.60
Entretien et réparations Unterhalt und Reparaturen	CHF	222'067.11	202'908.15
Administration des immeubles, divisés en: Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in: Frais liés aux immeubles Liegenschaftsaufwand	CHF	324'335.38	417'711.81
Impôts fonciers Liegenschaftssteuern	CHF	105'434.00	114'183.00
Frais d'administration Verwaltungsaufwand	CHF	93'641.20	71'238.45
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	CHF	14'982.90	77'487.30
Impôts revenus et fortune Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	172'884.00	168'183.00
Frais d'estimation et d'audit Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	51'443.38	45'886.55
Rémunérations réglementaires versées: Reglementarische Vergütungen: À la direction An die Fondsleitung	CHF	288'200.86	280'239.77
À la banque dépositaire An die Depotbank	CHF	21'474.71	19'931.63
Autres charges Sonstiger Aufwand	CHF	101'303.75	66'131.38
Total des charges / Total Aufwand	CHF	1'695'733.00	1'847'346.44
RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG	CHF	1'285'718.61	350'273.20
RÉSULTAT RÉALISÉ / REALISIRTER ERFOLG	CHF	1'285'718.61	350'273.20
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	630'290.30	-17'059.43
Impôts en cas de liquidation (variation) Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	38'479.00	28'799.00
Résultat total / Gesamterfolg	CHF	1'954'487.91	362'012.77
UTILISATION DU RÉSULTAT / VERWENDUNG DES ERFOLGES			
Résultat net Nettoertrag	CHF	1'285'718.61	350'273.20
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	130'444.79	121'651.28
Distribution de revenus de l'exercice précédent aux actions émises avant paiement du dividende Ausschüttung der Erträge des Vorjahres an die vor Dividendenauszahlung ausgegebenen Anteile	CHF	-247'782.60	0.00
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF	1'168'380.80	471'924.48



Portefeuille immobilier

Immobilienportfolio



↑ Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43, 1009 Pully /VD



Immeubles d'habitation

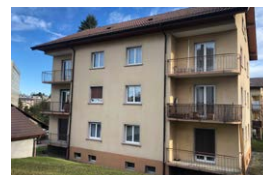
Wohnbauten



Genève (GE)
Rue Voltaire 22



Fribourg (FR)
Route du Champ-des-Fontaines
5, 7, 9



Fribourg (FR)
Route du Champ-des-Fontaines
15, 17, 19

Logements / Wohnungen	12	24	22
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'022	1'590	1'428
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	149	-	26
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	186'330	139'829	154'038
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	378'804	292'416	308'076
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	9'011'897	5'923'382	5'982'031
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	9'600'000	6'360'000	6'409'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.20%	4.94%	5.15%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.95%	4.60%	4.81%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.00%	0.00%



Pully (VD)
Chemin de Ruisset 18, 20, 22

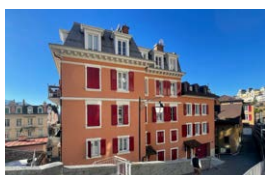


Renens (VD)
Rue du Caudray 32, 34, 36



Locarno (TI)
Via Angelo Nessi 9

Logements / Wohnungen	28	34	25
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'685	1'844	2'147
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	883	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	265'973	262'876	185'028
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	551'490	535'977	389'240
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	13'814'201	19'983'330	7'434'034
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	15'570'000	18'560'000	8'050'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.99%	2.68%	5.24%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.54%	2.89%	4.84%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.70%	0.25%	1.02%



Montreux (VD)
Rue du Mûrier 13, 15

		Totaux / Total
Logements / Wohnungen	13	158
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	486	10'202
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	1'058
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	88'665	1'282'739
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	180'059	2'636'062
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'522'087	66'670'962
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'670'000	69'219'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	3.98%	3.95%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.86%	3.81%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	1.33%	0.46%



Immeubles à usage commercial

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Muttenz (BL) ⁵
St. Jakobsstrasse 90



Bulle (FR)
Rue Pierre-Sciobéret 11



Etoy (VD)
En Courta Rama 10

Logements / Wohnungen	6	-	-
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	787	-	-
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	7'416	948	9'401
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	348'339	57'477	595'650
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	920'868	115'656	1'887'699
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'078'113	1'769'082	37'995'756
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	11'970'000	2'470'000	31'437'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	9.14%	6.54%	4.97%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	7.69%	4.68%	6.00%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	19.44%	0.00%	38.87%



Pully (VD)
Avenue Charles-Ferdinand
Ramuz 43



Yverdon-les-Bains (VD)
Rue du Lac 18



Orbe (VD)
Place du Marché 6

Logements / Wohnungen	-	5	6
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	-	375	346
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	2'742	269	1'032
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	135'230	71'722	-
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	933'157	145'440	323'172
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	19'603'100	3'239'533	6'897'467
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	19'670'000	3'200'000	6'974'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.76%	4.49%	4.69%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.74%	4.55%	4.63%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	12.88%	0.00%	0.00%

	Totaux / Total
Logements / Wohnungen	17
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'508
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	21'808
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	1'208'418
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	4'325'992
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	79'583'051
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	75'721'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	5.44%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	5.71%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	17.68%



Immeubles à usage mixte

Gemischte Bauten



Lutry (VD)
Route de la Conversion 289

		Totaux / Total
Logements / Wohnungen	4	4
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	139	139
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	290	290
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	58'885	58'885
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	117'769	117'769
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	2'909'711	2'909'711
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'030'000	3'030'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.05%	4.05%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	3.89%	3.89%
Taux de vacant / Leerstände ⁴	0.00%	0.00%

Terrains à bâtir

Bauland



Pully (VD)
Chemin de Rennier 28

		Totaux / Total
Logements / Wohnungen	-	-
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	-	-
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	-	-
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	-	-
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	1'194'638	1'194'638
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	1'580'000	1'580'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	-	-
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	-	-
Taux de vacant / Leerstände ⁴	-	-



Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques

Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Darlehen

	Locarno (TI) Quartiere Nuovo		Totaux / Total
Logements / Wohnungen	-		-
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	-		-
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-		-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	-		-
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	-		-
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	2'000'000		2'000'000
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	2'000'000		2'000'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	-		-
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	-		-
Taux de vacant / Leerstände ⁴	-		-

Globaux

Gesamttotal

	Totaux / Total
Logements / Wohnungen	179
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	11'849
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	23'156
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) ¹	2'550'042
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) ²	7'079'823
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	152'358'362
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	151'550'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP ³	4.75% ⁶
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VV ³	4.78% ⁶
Taux de vacant / Leerstände ⁴	14.75%

- 1 Du 01.04.2025 au 30.09.2025.
- 2 État locatif théorique annualisé au 30.09.2025.
- 3 Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.09.2025.
- 4 Vacant du mois de septembre 2025 sans les vacants pour travaux.
- 5 Immeuble en droit de superficie.
- 6 Hors terrains à bâtir et hypothèques.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs

Abt Automobile AG (5.68%)
Ecole Montessori La Côte SàRL (6.08%)

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

- 1 Vom 01.04.2025 bis 30.09.2025.
- 2 Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.09.2025.
- 3 Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.09.2025.
- 4 Leerstand des Monats September 2025 ohne renovationsbedingten Leerstände.
- 5 Liegenschaften im Baurecht.
- 6 Ohne Bauland und Hypotheken.

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietetrages des Fonds ausmachen

Abt Automobile AG (5.68%)
Ecole Montessori La Côte SàRL (6.08%)

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.



Durabilité Nachhaltigkeit



 Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43, 1009 Pully /VD



Introduction

En 2025, TrustStone Real Estate SICAV a renforcé son engagement durable en intégrant une gouvernance responsable et une méthodologie ESG structurée. Bien que la SICAV ne soit pas classée comme produit durable au sens réglementaire, elle considère que performance économique et durabilité peuvent et doivent se renforcer mutuellement.

La transition vers un immobilier plus efficace et résilient constitue un axe stratégique majeur pour le fonds et les actions menées visent à optimiser l'exploitation du parc existant, réduire les émissions de CO₂ et améliorer le confort des locataires. La SICAV s'aligne ainsi sur la trajectoire climatique suisse et les objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050 de la Confédération. D'ici 2026, la SICAV définira une trajectoire de réduction progressive des émissions, en priorité via la diminution des énergies fossiles et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Einführung

Im Jahr 2025 hat die TrustStone Real Estate SICAV ihr nachhaltiges Engagement weiter gestärkt, indem sie eine verantwortungsvolle Governance sowie eine strukturierte ESG-Methodik integriert hat. Obwohl die SICAV nicht als nachhaltiges Produkt im regulatorischen Sinne klassifiziert ist, geht sie davon aus, dass wirtschaftliche Performance und Nachhaltigkeit sich gegenseitig verstärken können und müssen.

Der Übergang zu einer effizienteren und widerstandsfähigeren Immobilienbewirtschaftung bildet einen zentralen strategischen Schwerpunkt des Fonds. Die umgesetzten Massnahmen zielen darauf ab, den Betrieb des bestehenden Portfolios zu optimieren, die CO₂-Emissionen zu reduzieren und den Komfort der Mieterinnen und Mieter zu verbessern. Damit richtet sich die SICAV an der Schweizer Klimastrategie sowie am Ziel der Klimaneutralität des Bundes bis 2050 aus. Bis 2026 wird die SICAV eine progressive Reduktionspfadplanung definieren, prioritär durch den Rückgang fossiler Energien und die Verbesserung der Energieeffizienz.



Notre engagement



ENVIRONNEMENT

Nos mesures visent, dans la mesure du possible, à nous affranchir des énergies fossiles et à décarboner notre parc immobilier, avec pour cible d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050.

UMWELT

Unsere Maßnahmen zielen darauf ab, soweit möglich, auf fossile Energien zu verzichten und unseren Immobilienbestand zu dekarbonisieren, mit dem Ziel, bis 2050 CO₂-Neutralität zu erreichen.



GOVERNANCE

Nous nous engageons en faveur de la transparence et d'une éthique exemplaire à travers nos communications et notre rapport annuel.

GOVERNANCE

Wir setzen uns für Transparenz und vorbildliche Ethik in unseren Mitteilungen und unserem Jahresbericht ein.

Unser Engagement



SOCIAL

Nous consacrons des investissements visant à améliorer le bien-être de nos locataires, en mettant à leur disposition une variété de services.

SOZIALES

Wir tätigen Investitionen, um das Wohlbefinden unserer Mieter zu verbessern, indem wir ihnen eine Vielzahl von Dienstleistungen zur Verfügung stellen.



ÉCONOMIES

En investissant dans la rénovation énergétique et la construction de nouveaux immeubles, nous générons des économies au bénéfice de nos locataires tout en préservant les rendements de nos investisseurs.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Durch Investitionen in die energetische Sanierung und den Bau neuer Gebäude erzielen wir Einsparungen zugunsten unserer Mieter, während wir gleichzeitig die Renditen unserer Investoren sichern.



Nos partenaires

La stratégie de durabilité du fonds s'appuie sur des partenaires spécialisés dont l'expertise renforce la qualité des analyses et des actions menées.

- **Signa-Terre SA**: partenaire historique de Dominicé, ils assurent le suivi énergétique via ImmoLabel® (certifié ISAE 3000), permettant de prioriser les interventions et mesurer leur impact.
- **pom+ Consulting SA**: Dès fin 2025, ils accompagneront la SICAV dans la préparation de sa première participation au benchmark GRESB. Les premiers résultats sont attendus en 2026.
- **NeoVac SA**: Dès fin 2025, leur système FairPlay permettra des décomptes de chauffage individualisés, encourageant une consommation responsable et une répartition équitable des charges.

Stratégie d'intégration des facteurs durables

Depuis 2025, TrustStone Real Estate SICAV applique une stratégie systématique d'intégration ESG fondée sur:

- une analyse détaillée de chaque nouvelle acquisition (énergie, potentiel de rénovation, état technique);
- un suivi régulier des indicateurs clés du parc existant;
- une matrice de priorisation orientant les investissements vers les actions au plus fort impact durable.

Cette approche vise à réduire les émissions et la consommation énergétique, en cohérence avec les objectifs de l'Accord de Paris et la trajectoire climatique suisse. Les actions initiées en 2024 se poursuivent afin de consolider cette dynamique.

Pour chaque immeuble, les critères suivants sont suivis afin de mesurer l'impact réel des actions engagées:

- Surface locative (m²)
- Émissions de CO₂ (kg CO₂)
- Consommation d'eau (m³)

Unsere Partner

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds stützt sich auf spezialisierte Partner, deren Expertise die Qualität der Analysen und der umgesetzten Massnahmen stärkt.

- **Signa-Terre SA**: Langjähriger Partner von Dominicé. Sie gewährleisten das energetische Monitoring über ImmoLabel® (ISAE 3000 zertifiziert), wodurch Massnahmen priorisiert und deren Wirkung gemessen werden können.
- **pom+ Consulting SA**: Ab Ende 2025 begleiten sie die SICAV bei der Vorbereitung auf ihre erste Teilnahme am GRESB-Benchmark. Erste Ergebnisse werden 2026 erwartet.
- **NeoVac SA**: Ab Ende 2025 ermöglicht ihr FairPlay-System eine individuelle Heizkostenabrechnung, welche einen verantwortungsvollen Verbrauch sowie eine faire Kostenverteilung fördert.

Strategie zur Integration nachhaltiger Faktoren

Seit 2025 wendet die TrustStone Real Estate SICAV eine systematische ESG-Integrationsstrategie an, die auf drei Grundpfeilern basiert:

- einer detaillierten Analyse jeder neuen Akquisition (Energie, Sanierungspotenzial, technischer Zustand);
- einem regelmässigen Monitoring der wichtigsten Kennzahlen des bestehenden Portfolios;
- einer Priorisierungsmatrix, welche Investitionen auf Massnahmen mit dem grössten nachhaltigen Impact ausrichtet.

Dieser Ansatz zielt darauf ab, Emissionen und Energieverbrauch zu reduzieren – im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens und der Schweizer Klimastrategie. Die im Jahr 2024 eingeleiteten Massnahmen werden fortgeführt, um diese Dynamik zu festigen.

Für jedes Gebäude werden folgende Kriterien überwacht, um die tatsächliche Wirkung der umgesetzten Massnahmen zu messen:

- Vermietbare Fläche (m²)
- CO₂-Emissionen (kg CO₂)



- Sources d'énergie utilisées pour la production de chaleur
- Consommation énergétique: électricité et chaleur (MWh)
- Surface de référence énergétique (m²)
- Intensité énergétique (kWh/m²)
- Intensité des émissions (kg CO₂/m²)

Indicateurs et normes de référence

Les données énergétiques du portefeuille s'appuient sur deux standards reconnus:

- Méthode SIA 2031 – facteur KBOB 2022;
- Norme AMAS/REIDA – facteur INTEP.

Depuis 2022, l'AMAS impose quatre indicateurs comparables: taux de couverture, intensité énergétique, intensité carbone et mix énergétique. La REIDA complète ce cadre pour assurer une lecture homogène entre acteurs du marché.

Prochaines étapes

La SICAV poursuit la mise en œuvre de sa stratégie ESG et orientera ses investissements vers:

- la réduction des émissions de CO₂, notamment via l'amélioration de l'enveloppe thermique et l'intégration d'énergies renouvelables;
- des travaux de densification lorsque pertinents;
- le développement de solutions de mobilité durable (bornes de recharge EV).

Un effort particulier sera consacré à l'amélioration de la qualité des données (énergie, GES, eau, déchets), en vue de la participation au benchmark GRESB. La SICAV vise également un alignement progressif avec des standards internationaux tels que CRREM et SBTi.

La gestion énergétique sera affinée en collaboration avec pom+ et Signa-Terre, avec une attention accrue portée aux matériaux à faible impact carbone dans les rénovations. Lorsque pertinent, la SICAV cherchera à obtenir des certifications reconnues (Minergie®, SNBS, BREEAM, HPE/THPE).

Enfin, la feuille de route prévoit la mise en place d'un système de management environnemental, la définition d'objectifs ESG clairs, et le ren-

- Wasserverbrauch (m³)
- Energiequellen zur Wärmeproduktion
- Energieverbrauch: Strom und Wärme (MWh)
- Energiebezugsfläche (m²)
- Energieintensität (kWh/m²)
- Emissionsintensität (kg CO₂/m²)

Indikatoren und Referenznormen

Die Energiedaten des Portfolios basieren auf zwei anerkannten Standards:

- SIA 2031 – KBOB-Faktor 2022
- AMAS/REIDA – INTEP-Faktor

Seit 2022 schreibt die AMAS vier vergleichbare Indikatoren vor: Deckungsgrad, Energieintensität, Kohlenstoffintensität und Energiemix. Die REIDA ergänzt diesen Rahmen, um eine einheitliche Vergleichbarkeit zwischen den Marktteilnehmern sicherzustellen.

Nächste Schritte

Die SICAV setzt die Umsetzung ihrer ESG-Strategie fort und wird ihre Investitionen insbesondere auf folgende Massnahmen ausrichten:

- die Reduktion von CO₂-Emissionen, insbesondere durch Verbesserungen an der Gebäudehülle und die Integration erneuerbarer Energien;
- Verdichtungsprojekte, sofern sie sinnvoll sind;
- die Entwicklung nachhaltiger Mobilitätslösungen (z. B. EV-Ladestationen).

Ein besonderer Fokus liegt auf der Verbesserung der Datenqualität (Energie, Treibhausgase, Wasser, Abfall) im Hinblick auf die Teilnahme am GRESB-Benchmark. Zudem strebt die SICAV eine schrittweise Angleichung an internationale Standards wie CRREM und SBTi an.

Das Energiemanagement wird in Zusammenarbeit mit pom+ und Signa-Terre weiter verfeinert, mit erhöhter Aufmerksamkeit für CO₂-arme Materialien bei Sanierungen. Wo sinnvoll, wird die SICAV anerkannte Zertifizierungen anstreben (Minergie®, SNBS, BREEAM, HPE/THPE).

Schliesslich sieht die Roadmap die Einführung eines Umweltmanagementsystems, die Definition



forcement du dialogue avec les parties prenantes. En tant qu'employeur responsable, la SICAV s'engage à promouvoir la formation, le bien-être et l'égalité des chances.

klarer ESG-Ziele sowie die Stärkung des Dialogs mit den Stakeholdern vor. Als verantwortungsbewusste Arbeitgeberin engagiert sich die SICAV für Weiterbildung, Wohlbefinden und Chancengleichheit.

Indicateurs AMAS/REIDA

AMAS/REIDA-Indikatoren

Indicateurs AMAS «REIDA» et «KBOB 2022» AMAS-Indikatoren AMAS «REIDA» und «KBOB 2022»	AMAS / «REIDA» 2024 ¹	AMAS / «REIDA» 2023 ²	Δ 2024 - 2023	AMAS / «KBOB 2022» 2024 ¹	AMAS / «KBOB 2022» 2023 ²	Δ 2024 - 2023
Taux de couverture Erfassungsquote	94.31%	92.24%	2.25%	95.09%	91.62%	3.79%
Taux de couverture Thermique en % Deckungsgrad Thermisch in %	96.84%	92.24%	4.99%	98.06%	91.62%	7.03%
Taux de couverture Electricité en % Deckungsgrad Elektrizität in %	97.47%	96.64%	0.86%	97.03%	96.32%	0.74%
Taux de couverture Eau en % Deckungsgrad Wasser in %	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%	100.00%	0.00%
Nombre total d'objets Gesamtzahl der Objekte	19	17	11.76%	19	17	11.76%
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²] Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m²]	33'757	21'760	55.14%	26'468	19'965	32.57%
Nombre d'objet pris en compte Anzahl der berücksichtigten Objekte	17	13	30.77%	17	13	30.77%
Surface de référence énergétique déterminante [m²] Maßgebliche Energiebezugsfläche [m²]	31'836	20'071	58.62%	25'168	18'292	37.59%
Mix énergétique - Scope 1 + 2 Energemix - SCOPE 1 + 2						
Gaz Gas	17.29%	25.02%	-30.90%	17.25%	20.29%	-14.98%
Mazout Heizöl	49.03%	51.17%	-4.18%	47.97%	40.72%	17.80%
Chaleur ambiante Umgebungswärme	18.32%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
PAC PAC	0.00%	0.00%	0.00%	26.24%	27.10%	-3.17%
Électricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	7.22%	0.00%	0.00%	8.53%	11.89%	-28.26%
Électricité Elektrizität	8.14%	10.60%	-23.21%	0.00%	0.00%	0.00%
Électricité des habitants Elektrizität der Bewohner	100%	13.21%	657.00%	99.99%	100.00%	-0.01%
Intensité énergétique (kWh/m²) - Scope 1 + 2 Energieintensität (kWh/m²) - Scope 1 + 2	112.28	92.53	21.35%	120.21	112.80	6.57%
Consommation énergie totale (MWh) Gesamtenergieverbrauch (MWh)	3'574	1'857	92.48%	3'026	2'063	46.63%

1 01.01.2024 - 31.12.2024
2 01.01.2023 - 31.12.2023

1 01.01.2024 - 31.12.2024
2 01.01.2023 - 31.12.2023



Indicateurs AMAS «REIDA» et «KBOB 2022» AMAS-Indikatoren AMAS «REIDA» und «KBOB 2022»	AMAS / «REIDA» 2024 ¹	AMAS / «REIDA» 2023 ²	Δ 2024 - 2023	AMAS / «KBOB 2022» 2024 ¹	AMAS / «KBOB 2022» 2023 ²	Δ 2024 - 2023
Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 + 2 Treibhausgasemissionen - Scope 1 + 2						
Gaz Gas	19.98%	25.52%	-21.71%	18.37%	22.87%	-19.68%
Mazout Heizöl	78.28%	72.10%	8.57%	71.85%	64.55%	11.31%
PAC PAC	0.00%	0.00%	0.00%	4.80%	5.25%	-8.57%
Électricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	0.82%	1.32%	-37.88%	4.97%	7.33%	-32.20%
Électricité Elektrizität	0.92%	1.06%	-13.21%	0.00%	0.00%	0.00%
Électricité des habitants Elektrizität der Bewohner	100%	100.00%	0.00%	99.99%	100.00%	-0.01%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO₂/m²) - Scope 1 Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO ₂ /m ²) - Scope 1						
	17.40	16.14	7.81%	23.46	20.15	16.43%
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1	554	324	70.97%	591	369	60.19%
Part de renouvelable - Scope 1 Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1						
	N/A	N/A	0.00%	0.92%	0.87%	5.75%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO₂/m²) - Scope 1 + 2 Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO ₂ /m ²) - Scope 1 + 2						
	17.71	16.54	7.07%	26.01	23.05	12.84%
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 + 2 CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1 + 2	564	332	69.85%	655	422	55.20%
Part de renouvelable - Scope 1 + 2 Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2						
	15.03%	19.02%	-20.98%	21.15%	22.34%	-5.33%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO₂/m²) - Scope 1 + 2 + 3¹ Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO ₂ /m ²) - Scope 1 + 2 + 3 ¹						
	22.85	21.40	6.78%	28.15	25.33	11.13%
CO ₂ émissions (t CO ₂) - Scope 1 + 2 + 3 ³ CO ₂ -Emissionen (t CO ₂) - Scope 1 + 2 + 3 ³	727	429	69.39%	708	463	52.89%
Part de renouvelable - Scope 1 + 2 + 3³ Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2 + 3 ³						
	13.11%	16.15%	-18.82%	21.13%	22.05%	-4.17%

1 01.01.2024 - 31.12.2024

2 01.01.2023 - 31.12.2023

3 Dans le scope 3, seule la consommation électrique des locataires est considérée.

1 01.01.2024 - 31.12.2024

2 01.01.2023 - 31.12.2023

3 In Scope 3 wird nur des Stromverbrauch der Mieter berücksichtigt.



Annexes

Anhänge



↑ Rue Voltaire 22, 1201 Genève / GE



Liste des achats et des ventes

ACHATS IMMEUBLES ACHETÉS

Canton Kanton	Localité Ortschaft	Adresse Adresse	Date ¹ Datum ¹	Date de jouissance Nutzungsbeginn	Prix d'achat (CHF) Kaufpreis (CHF)
VD	Pully	Avenue Charles Ferdinand Ramuz 43	31.07.25	30.07.25	18'700'000.00
VD	Orbe	Place du Marché 6	29.09.25	01.10.25	6'500'000.00

VENTE

Aucune vente sur la période sous revue.

1 Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Liste der Käufe und Verkäufe

KÄUFE ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

VERKAUF

Keine Verkäufe im geprüften Zeitraum.

1 Datum der im Grundbuch eingetragenen Eigentumsübertragung.



Détail des dettes hypothécaires

Detail der Hypothekarschulden

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Fälligkeit	Capital au 31.03.2025 Kapital per 31.03.2025	Tiré Bezogen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au 30.09.2025 Kapital per 30.09.2025
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten (weniger als 1 Jahr)						
1.08%	20.01.2025	22.04.2025	415'000	0	415'000	0
1.06%	18.02.2025	22.04.2025	130'000	0	130'000	0
1.06%	19.02.2025	22.04.2025	974'000	0	974'000	0
0.95%	22.04.2025	22.05.2025	0	1'520'000	1'520'000	0
0.73%	26.06.2025	31.07.2025	0	4'000'000	4'000'000	0
0.74%	10.07.2025	31.07.2025	0	1'800'000	1'800'000	0
0.90%	30.01.2025	31.07.2025	6'000'000	0	6'000'000	0
0.99%	10.01.2025	31.07.2025	150'000	0	150'000	0
0.99%	21.01.2025	31.07.2025	7'806'300	0	7'806'300	0
0.99%	23.01.2025	31.07.2025	320'000	0	320'000	0
0.94%	26.03.2025	31.07.2025	300'000	0	300'000	0
0.81%	06.05.2025	06.08.2025	0	100'000	100'000	0
0.76%	22.05.2025	22.08.2025	0	1'520'000	1'520'000	0
0.90%	28.02.2025	28.08.2025	5'845'000	0	5'845'000	0
0.73%	31.07.2025	29.08.2025	0	6'576'300	6'576'300	0
0.73%	06.08.2025	29.08.2025	0	100'000	100'000	0
0.70%	22.08.2025	29.08.2025	0	1'520'000	1'520'000	0
0.65%	31.07.2025	31.08.2025	0	6'000'000	6'000'000	0
0.70%	29.08.2025	30.09.2025	0	8'196'300	8'196'300	0
0.70%	02.09.2025	30.09.2025	0	325'000	325'000	0
0.70%	26.09.2025	31.10.2025	0	6'438'000	0	6'438'000
0.70%	30.09.2025	31.10.2025	0	8'521'300	0	8'521'300
0.65%	28.08.2025	28.11.2025	0	5'845'000	0	5'845'000
0.65%	31.08.2025	31.12.2025	0	6'000'000	0	6'000'000
1.29%	31.01.2025	02.02.2026	4'135'000	0	35'000	4'100'000
2.10%	07.10.2020	31.03.2026	5'250'000	0	0	5'250'000
1.00%	31.12.2024	31.03.2026	5'945'000	0	0	5'945'000
0.96% ¹			37'270'300	58'461'900	53'632'900	42'099'300
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) Langfristig verzinsliche Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)						
1.60%	31.07.2023	16.10.2026	332'560	0	0	332'560
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	0	700'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	705'000	0	5'000	700'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	40'000	0	0	40'000
1.39%	01.05.2022	11.05.2028	1'551'000	0	9'000	1'542'000
1.48% ¹			3'328'560	0	14'000	3'314'560
1.00% ¹	0.40 ²		40'598'860	58'461'900	53'646'900	45'413'860

1 Taux moyen pondéré.

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

1 Gewichteter Durchschnittszinssatz.

2 Restlaufzeit der Fremdfinanzierung (in Jahren).



Informations sur le taux effectif des rémunérations

Informationen über den effektiven Vergütungssatz

Rémunération à la direction de fonds Vergütung an die Fondsleitung	Taux maximum Maximalsatz	Taux effectif Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungsgebühr	1.10% (min. CHF 450'000.-)	0.64%
Commission d'émission Ausgabeaufschlag	3.00%	0.50%
Commission de rachat Rücknahmegebühr	5.00%	5.00%
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Gebühr für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.26%
Commission de gestion des immeubles Liegenschaftsverwaltungsgebühr	5.00%	3.67%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Gebühr für den Aufwand im Zusammenhang mit Bau-, Renovations- oder Umbaumassnahmen	3.00%	N/A
Frais accessoires en faveur de la fortune du compartiment, occasionnés au compartiment suite au placement du montant versé ou à la vente de placements Nebenkosten zugunsten des Teilfondsvermögens, die dem Teilfonds im Zusammenhang mit der Anlage des einbezahlten Betrags oder dem Verkauf von Anlagen entstanden sind		
Supplément à la valeur d'inventaire Zuschlag zum Inventarwert	3.00%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire Abzug vom Inventarwert	3.00%	N/A
Rémunération à la banque dépositaire Vergütung an die Depotbank		
Commission pour la conservation de la fortune du compartiment, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Gebühr für die Verwahrung des Teilfondsvermögens, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	0.05% (min. CHF 30'000.-)	0.0476%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Gebühr für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	0.25%	0.00%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Gebühr für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-
 Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les man- dats de construction et les investissements dans les immeubles.		
 Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen zum Bilanzstichtag für Liegenschaftskäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.		
Mandats de construction et investissements dans les immeubles Baufträge und Investitionen in die Liegenschaften		CHF 945'496.00



Autres informations

MONTANT DU COMPTE D'AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

MONTANT DU COMPTE PROVISION POUR RÉPARATIONS FUTURES

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

MONTANT DU COMPTE PRÉVU POUR ÊTRE RÉINVESTI

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

NOMBRE D'ACTIONS PRÉSENTÉES AU RACHAT POUR LA FIN DE L'EXERCICE COMPTABLE SUIVANT

Aucune action n'a été présentée au rachat.

INFORMATIONS SUR LES DÉRIVÉS

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

PRINCIPES D'ÉVALUATION DE LA FORTUNE DU FONDS (MÉTHODE D'ESTIMATION ET DONNÉES QUANTITATIVES SUR LES HYPOTHÈSES DU MODÈLE D'ESTIMATION) ET DU CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément

Weitere Informationen

BETRAG AMORTISATIONSKONTO

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

BETRAG DER RÜCKSTELLUNGEN FÜR KÜNFTIGE REPARATUREN

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

BETRAG DER VORGESEHENEN REINVESTITIONEN

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

ANZAHL DER AUF ENDE DES NÄCHSTEN GESCHÄFTSJAHRES GEKÜNDIGTEN AKTIEN

Es wurden keine Aktien gekündigt.

INFORMATIONEN ZU DERIVATEN

Der Fonds hält keine Derivate.

SCHÄTZUNGSPRINZIPIEN FÜR DAS FONDSVERMÖGEN (SCHÄTZUNGSMETHODE UND QUANTITATIVE ANGABEN ZU DEN HYPOTHESEN DES SCHÄTZUNGSMODELLS) UND DIE BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode (DCF). Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den



aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

MÉTHODE DE CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cashflows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction des risques et conditions de marché. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 3.82% et 5.27% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.76% (termes nominaux). L'évolution de ce taux est dû à un réharmonisation des taux du portefeuille suite au changement d'outil sur ImmoPac par l'expert. Le but étant de bénéficier de bases d'évaluation saines tout en conservant la continuité de la valeur. Le taux d'escompte nominal découle d'un modèle fondé sur des primes de risque, et dépend directement des hypothèses liées aux loyers, aux rénovations et aux charges, ce qui influence, au final, le taux de capitalisation réel de l'immeuble.

Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den « richtigen Wert » dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

METHODE VON CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow » - Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksge winnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11 Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.82% und 5.27% (nominal).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.76% (nominal). Die Entwicklung dieses Satzes ist auf eine Neuharmonisierung der Portfoliosätze infolge der Änderung des von ImmoPac verwendeten Instruments durch den Sachverständigen zurückzuführen. Ziel ist es, von soliden Bewertungsgrundlagen zu profitieren und gleichzeitig die Kontinuität des Wertes zu gewährleisten. Der nominale Diskontsatz ergibt sich aus einem auf Risikoprämien basierenden Modell und hängt direkt von den Annahmen in Bezug auf Mieten, Renovierungen und Nebenkosten ab, was letztlich den tatsächlichen Kapitalisierungssatz der Immobilie beeinflusst.



MÉTHODE DE WÜEST PARTNER SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 2.60% et 3.70% (termes réels), qui équivalait à 3.63% et 4.74% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.04% (termes réels), qui équivalait à 4.07% (termes nominaux).

PRINCIPES D'ÉVALUATION DES AVOIRS EN BANQUES

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

PRINCIPE DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

METHODE VON WÜEST PARTNER AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungs-experten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 3.70% (real), was nominal 3.63% und 4.74% entspricht.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.04% (real), was nominal 4.07% entspricht.

SCHÄTZUNGSPRINZIPIEN DER BANKGUTHABEN

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

BERECHNUNGSPRINZIP DES NETTOINVENTARWERTS

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktien im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

**INDICATIONS SUR LES AFFAIRES
D'UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE
OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE**

Les modifications des Statuts et du Préambule avec règlement de placement, telles que publiées le 14.08.2025 sur Swiss Fund Data, ont été approuvées par la FINMA le 04.08.2025.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 04.08.2025, porte principalement sur les changements suivants: la nouvelle version des Statuts contient la modification approuvée concernant le changement du siège (Crissier à Morges) et la nouvelle version du préambule avec règlement de placement contient notamment les modifications approuvées concernant le changement de gestionnaire (Dominicé & Co - Asset Management remplace Patrimonium Asset Management AG), le siège, la durabilité ainsi que les adaptations AMAS.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré d'août 2025 ainsi que les statuts d'août 2025.

**MITTEILUNG ZU VORGÄNGEN
MIT BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER
ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG**

Am 04.08.2024 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen der Statuten und des Prospekts mit integriertem Anlagereglement genehmigt, wie sie am 14.08.2025 auf Swiss Fund Data publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 14.08.2025 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen: die neue Version der Statuten beinhaltet die Änderung betreffend dem Sitz (Morges anstelle Crissier) und die neue Fassung des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag wesentlich die bewilligten Änderungen betreffend dem Wechsel des Verwalters (Dominicé & Co - Asset Management ersetzt Patrimonium Asset Management AG), dem Sitz, der Nachhaltigkeit sowie den AMAS-Anpassungen.

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag von August 2025 und den Statuten von August 2025 zu entnehmen.



Compartiment entrepreneurs

Teilvermögen

Unternehmensaktionäre



COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

Bilan

ACTIFS AKTIVEN		30.09.2025	30.09.2024
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	252'070.27	251'245.00
Autres actifs Übrige Aktiven	CHF	300.84	415.00
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtvermögen des Fonds, davon abzuziehen	CHF	252'371.11	251'660.00
PASSIFS PASSIVEN			
Fonds propres: Eigenmittel:			
Capital actions Aktienkapital	CHF	250'000.00	250'000.00
Résultat reporté Vortrag	CHF	2'285.69	0.00
Résultat de l'exercice Jahresergebnis	CHF	85.42	1'660.00
Total des passifs Total der Passiven	CHF	252'371.11	251'660.00

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION ANZAHL UMLAUFENDER ANTEILE		01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	250'000	250'000
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Geschäftsjahres	CHF	250'000	250'000
Valeur nette d'inventaire par action Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	1.01	1.01

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions.
Dominicé & Co Asset Management (100%)

Unternehmeraktionäre mit mehr als 5% der Anteile.
Dominicé & Co Asset Management (100%)

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

Compte de résultat

REVENUS ERTRÄGE		01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Produits des avoirs postaux et bancaires Erträge aus Post- und Bankguthaben	CHF	85.42	1'660.00
Total des revenus, dont à déduire Total der Erträge, davon abzuziehen	CHF	85.42	1'660.00
Total des charges Total der Aufwendungen	CHF	0.00	0.00
Résultat net Nettorergebnis	CHF	85.42	1'660.00
Résultat réalisé Realisierter Ertrag	CHF	85.42	1'660.00
RÉSULTAT TOTAL GESAMTERGEBNIS	CHF	85.42	1'660.00

TEILFONDS ENTREPRENEURS

Erfolgsrechnung



Comptes globaux de la SICAV

Gesamtrechnung
der SICAV



Compte de fortune

Vermögensrechnung

		30.09.2025	30.09.2024
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	648'619.22	420'623.19
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in: Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF	69'219'000.00	45'547'000.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	75'721'000.00	52'472'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF	3'030'000.00	20'334'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	1'580'000.00	1'560'000.00
Total des immeubles Total Grundstücke	CHF	149'550'000.00	119'913'000.00
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques Hypotheiken und andere durch Hypotheiken gesicherte Darlehen	CHF	2'000'000.00	2'000'000.00
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	CHF	1'798'877.82	2'368'658.43
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	CHF	153'997'497.04	124'702'281.62
Engagements à court terme, divisés selon: Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques Kurzfristige verzinsliche Hypotheiken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	42'099'300.00	29'266'300.00
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	2'583'100.51	2'690'110.25
Engagements à long terme, divisés selon: Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques Langfristige verzinsliche Hypotheiken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	3'314'560.00	8'592'560.00
Fortune nette du compartiment avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettovermögen des Teilfonds vor Schätzung der im Fall einer Liquidation fälligen Steuern	CHF	106'000'536.53	84'153'311.37
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	207'168.00	-171'000.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	CHF	106'207'704.53	83'982'311.37

NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION - COMPARTIMENT INVESTISSEURS		01.04.2025	01.04.2024
ANZAHL UMLAUFENDER ANTEILE - TEILFONDS INVESTOREN		30.09.2025	30.09.2024
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	1'143'612	1'143'612
Nombre d'actions émises Anzahl ausgegebener Anteile	CHF	381'204	0
Nombre d'actions rachetées Anzahl zurückgenommener Anteile	CHF	62'153	0
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Geschäftsjahres	CHF	1'462'663	1'143'612
NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION - COMPARTIMENT ENTREPRENEURS			
ANZAHL UMLAUFENDER ANTEILE - TEILFONDS ENTREPRENEURS			
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	250'000	250'000
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Geschäftsjahres	CHF	250'000	250'000



Compte de résultat

Erfolgsrechnung

REVENUS / ERTRAG		01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	86.07	1'739.45
Loyers (rendements bruts) Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	2'550'041.68	2'069'725.70
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen	CHF	36'685.21	0.00
Autres revenus Übrige Erträge	CHF	36'203.52	127'814.49
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	358'520.55	0.00
Total des revenus, dont à déduire: Total Erträge abzüglich:	CHF	2'981'537.03	2'199'279.64
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	236'261.11	319'740.80
Rentes de droits de superficie Baurechtszinsen	CHF	63'704.60	63'704.60
Entretien et réparations Unterhalt und Reparaturen	CHF	222'067.11	202'908.15
Administration des immeubles, divisés en: Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:			
Frais liés aux immeubles Liegenschaftsaufwand	CHF	324'335.38	417'711.81
Impôts fonciers Liegenschaftssteuern	CHF	105'434.00	114'183.00
Frais d'administration Verwaltungsaufwand	CHF	93'641.20	71'238.45
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	CHF	14'982.90	77'487.30
Impôts revenus et fortune Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	172'884.00	168'183.00
Frais d'estimation et d'audit Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	51'443.38	45'886.55
Rémunérations réglementaires versées: Reglementarische Vergütungen:			
À la direction An die Fondsleitung	CHF	288'200.86	280'239.77
À la banque dépositaire An die Depotbank	CHF	21'474.71	19'931.63
Autres charges Sonstiger Aufwand	CHF	101'303.75	66'131.38
Total des charges / Total Aufwand	CHF	1'695'733.00	1'847'346.44
RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG	CHF	1'285'804.03	351'933.20
RÉSULTAT RÉALISÉ / REALISierter ERFOLG	CHF	1'285'804.03	351'933.20
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	630'290.30	-17'059.43
Impôts en cas de liquidation (variation) Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	38'479.00	28'799.00
RÉSULTAT TOTAL / GESAMTERFOLG	CHF	1'954'573.33	363'672.77
UTILISATION DU RÉSULTAT / VERWENDUNG DES ERFOLGES			
Résultat net Nettoertrag	CHF	1'285'804.03	351'933.20
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	132'730.48	122'318.14
Distribution de revenus de l'exercice précédent aux actions émises avant paiement du dividende Ausschüttung der Erträge des Vorjahres an die vor Dividendenauszahlung ausgegebenen Anteile	CHF	-247'782.60	0.00
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF	1'170'751.91	474'251.34
REPORT À NOUVEAU / VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG			
Revenu ordinaire Ordentlicher Ertrag	CHF	1'170'751.91	474'251.34
Report total à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'170'751.91	474'251.34



Avertissement

TrustStone Real Estate SICAV – Swiss Real Estate 1 («Le Fonds») est un fonds immobilier de droit suisse réservé aux investisseurs qualifiés, au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le présent document a été préparé par Dominicé & Co – Asset Management («Dominicé & Co») dans l'unique but de fournir des informations générales. Ce document n'est pas juridique, contraignant et ne constitue en aucun cas une offre ou une recommandation d'acheter ou de vendre un produit, ni un conseil juridique ou fiscal. Les conditions du fonds sont susceptibles de changer. L'investisseur est prié de consulter le préambule avec règlement de placement avant de prendre la décision d'investir. Un investissement dans le fonds est spéculatif et implique des risques substantiels, y compris celui de la perte complète de son investissement.

Les performances historiques ne sont pas nécessairement des indicateurs de performances futures. Les informations contenues dans ce document ne doivent pas être comprises comme étant une indication de performances futures. Un investissement peut s'apprécier ou se déprécier en fonction des risques de fluctuations du marché ou de tout autre changement prévisible ou imprévisible.

Dominicé & Co ne fournit aucune garantie, ni implicite ni expresse, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations ou des opinions exprimées dans ce document. Les informations et opinions exprimées ici peuvent être modifiées en tout temps sans notification préalable.

Ce document ne doit pas être distribué ou utilisé, par une personne ou une entité, dans aucune juridiction dans laquelle la distribution ou l'utilisation serait contraire aux lois ou règlements en vigueur. Toute personne en possession de ce document a la responsabilité de s'informer de et de se conformer à toutes les lois et règlements applicables. Ni ce document ni aucune copie ne doivent être envoyés ou remis aux USA ou à une U.S. Person telle que définie par les lois applicables aux USA. Les «US Persons», y compris les citoyens US et les personnes domiciliées aux USA, n'ont pas le droit d'acquérir ou de détenir des parts du fonds.

Le fonds ne se définit pas comme un placement collectif durable, n'est pas géré de manière durable et n'est pas considéré comme une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité.

Warnhinweis

TrustStone Real Estate SICAV – Swiss Real Estate 1 («der Fonds») ist ein Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der qualifizierten Anlegern im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) vorbehalten ist.

Dieses Dokument wurde von Dominicé & Co – Asset Management («Dominicé & Co») erstellt und dient ausschließlich zu Informationszwecken. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Investition dar und darf auch nicht als rechtliche oder steuerliche Beratung angesehen werden. Wesentliche Bedingungen des Fonds können sich ändern. Eine Investition in den Fonds ist spekulativ und beinhaltet erhebliche Risiken, einschließlich des Risikos, dass ein Anleger einen Teil oder seine gesamte Investition in den Fonds verlieren könnte. **Potenzielle Anleger sollten den Prospekt, einschliesslich der Risikofaktoren im Prospekt, vor einer Investitionsentscheidung sorgfältig lesen.** Darüber hinaus sollten potenzielle Anleger bei ihrer Entscheidung, zu investieren, ausschließlich auf den Prospekt vertrauen, auch wenn bestimmte hierin enthaltene Beschreibungen detaillierter sein können als diejenigen im Prospekt. Eine Investition in den Fonds ist spekulativ und beinhaltet erhebliche Risiken, einschließlich des Risikos, dass ein Anleger einen Teil oder seine gesamte Investition in den Fonds verlieren könnte. **Vergangene Leistungen sind nicht zwingend ein Indikator für zukünftige Ergebnisse.** Die Informationen in diesem Dokument sollten nicht als Hinweis auf zukünftige Leistungen angesehen werden. Eine Investition kann unter anderem je nach Marktschwankungen und Wechselkursen oder anderen erwarteten oder unerwarteten Veränderungen steigen oder fallen. Es wird von keiner der Parteien Dominicé & Co, deren Mitgliedern, Mitarbeitern oder verbundenen Unternehmen eine Zusicherung, Gewährleistung oder Verpflichtung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen gegeben und keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit solcher Informationen oder Meinungen übernommen. Die hierin geäußerten Informationen und Meinungen können jederzeit ohne Vorankündigung geändert werden.

Die Verbreitung dieses Dokuments kann in bestimmten Rechtsordnungen eingeschränkt sein. Anteile des Fonds dürfen in Rechtsordnungen oder an eine Anlegerkategorie unter Umständen, die einen Verstoß gegen geltende Gesetze oder Vorschriften darstellen würden, nicht angeboten werden. Die hierin enthaltenen Informationen dienen nur als allgemeine Orientierung, und es liegt in der Verantwortung der Personen, die dieses Dokument besitzen, sich über alle geltenden Gesetze und Vorschriften der jeweiligen Rechtsordnungen zu informieren und diese einzuhalten. Weder diese Informationen noch eine Kopie davon dürfen in die Vereinigten Staaten gesendet, mitgenommen oder dort verteilt werden, noch an eine US-Person gemäß den anwendbaren Gesetzen der Vereinigten Staaten («US-Personen»). US-Personen, einschließlich US-Bürgern und Personen mit Wohnsitz in den USA, dürfen keine Anteile am Fonds erwerben oder halten.

Der Fonds definiert sich nicht als nachhaltiges kollektives Anlageinstrument, wird nicht nachhaltig verwaltet und wird nicht als kollektives Vermögen betrachtet, das sich auf Nachhaltigkeit im Sinne der Selbstregulierung der AMAS bezüglich Transparenz und Veröffentlichung von Informationen durch kollektive Vermögen mit Nachhaltigkeitsbezug bezieht.



Direction du fonds

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
CH-1110 Morges
022 365 20 70
info@solutionsandfunds.ch
www.solutionsandfunds.ch

Gestionnaire

Dominicé & Co-Asset Management
Rue de la Confédération 5
CH-1204 Genève
022 319 20 80
ir@dominice.com
www.dominice.com

Invest like us.