



Investir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

Detailliertes Factsheet: TrustStone Real Estate SICAV

*Nicht kotierter, ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG
vorbehaltener Fonds*



TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

Die TrustStone Real Estate SICAV («TSS»), die im Oktober 2020 lanciert wurde, ist ein Fonds schweizerischen Rechts, der qualifizierten Anlegern vorbehalten ist. Seit August 2025 wird die SICAV von Dominicé & Co – Asset Management («Dominicé»), einer 2003 gegründeten unabhängigen Gesellschaft, die von der FINMA reguliert wird und auf Immobilien, alternative Anlagestrategien und Vermögensverwaltung spezialisiert ist, verwaltet.

Die Verwalterin hat eine Kapitalerhöhung **über rund CHF 35 Millionen** beschlossen. **Die Zeichnungsfrist läuft vom 29. Juni bis zum 10. Juli 2026 (Liberierung am 17. Juli 2026).**

Mit den neu aufgenommenen Mitteln sollen drei gesicherte Akquisitionen mit einem Marktwert von insgesamt rund CHF 35 Millionen finanziert, wobei eine Verschuldungsquote von 27–29% beibehalten werden soll.

Die TSS will ihr Bruttovermögen dank Sacheinlagen (Swaps) und Kapitalerhöhungen um jährlich CHF 100 bis 150 Millionen steigern. Dieses Kapital kann dank dem umfangreichen Netzwerk des Immobilienverwaltungsteams und den Partnerschaften, die mit Treuhändern, Family Offices, privaten Vermögensverwaltern und Bauträgern aufgebaut wurden, mobilisiert werden.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank ihrer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Ausarbeitung einer Asset Allocation in kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt TSS wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte oder massgeschneiderte Analysen steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

MANAGEMENTSTIL: «VORWIEGEND AUF CORE + / VALUE-ADDED AUSGERICHTETE VERWALTUNG MIT SCHWERPUNKT AUF GESCHÄFTS- UND GEMISCHT GENUTZTEN IMMOBILIEN IN DER SCHWEIZ, ERGÄNZT DURCH SELEKTIVE INVESTITIONEN IN WOHNLIEGENSCHAFTEN» »

Das Verwaltungsteam der TSS investiert vorwiegend in Immobilien in der **Westschweiz** mit einer **überwiegend gemischten Allokation**, die Geschäfts- und Wohnliegenschaften sowie gemischt genutzte Immobilien umfasst. Die Geschäftsimmobilienskomponente des Portfolios ist der Renditetreiber. Sie wird durch Investitionen im Wohnimmobiliensegment ergänzt, die zur Stabilität der Erträge beitragen. Der Fonds kann auch durch Sacheinlagen (Swaps) wachsen.

Dieser Ansatz wird durch eine «**Value-add**»-Strategie für bestimmte Anlagen ergänzt, um zur **Wertschöpfung** im Portfolio **beizusteuern**.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer **aktiven Verwaltung** zur Steigerung des **Werts der Immobilien** sowie auf einer kontinuierlichen Sanierung und Aufwertung. So sollen dank Liegenschaften mit Potenzial für eine Repositionierung (Umnutzung) und/oder Verdichtung **nachhaltige Renditestärkungen erzielt werden**. Die Verwalterin wendet folgende Strategien an:

- **Steuerung der Portfolioallokation:** schrittweise Anpassung der Allokation, um eine Zielstruktur von weniger als 60% Geschäftsimmobilien und mehr als 40% Wohn- bzw. gemischt genutzte Liegenschaften zu erreichen, was der strategischen Positionierung des Fonds entspricht.
- **Aktives Management von Leerständen:** gezielte Vermarktungsmassnahmen für ausgewählte Objekte des Portfolios (Vermarktungsmandat, Management der Interessenten, operative Massnahmen), um Leerstände zu reduzieren und den Mietertrag zu stabilisieren (Beispiel: Gebäude in Etoy).
- **Programm für energetische/technische Sanierungen:** wertsteigernde Arbeiten, die gleichzeitig auf eine Erhöhung der Mieten und eine Senkung der Betriebskosten abzielen (Beispiele: Gebäude in Pully und Renens).
- **Schaffung von Flächen und Sanierung/Verbesserung der Qualität der Liegenschaften:** Aufstockungen, Ausschöpfung des Baupotenzials und Schaffung neuer Wohnungen, um den Mietertrag zu erhöhen.

Die Positionierung der Verwalterin beruht somit auf einem **verantwortungsvollen Umgang mit den verfügbaren Ressourcen** sowie auf einer auf Performance und Transparenz ausgerichteten Kultur. Die Steuerung orientiert sich dabei an klaren Zielen, Finanzprojektionen und festen

Vorgaben. Im Tagesgeschäft kommt eine proaktive Bewirtschaftung zum Tragen, wobei das Verwaltungsteam den Immobilienbestand – den es bis ins Detail kennt – eng überwacht. Es ist daher bestrebt, durch die Eruierung und Nutzung sämtlicher Möglichkeiten zur Wertschöpfung den Wert des Immobilienvermögens des Fonds zu maximieren.

Zu guter Letzt wird der **direkte Grundbesitz** bevorzugt, damit die in der Schweiz ansässigen Investoren von der Steuer auf die gehaltenen Aktien befreit sind.

Die Wachstumsstrategie der TSS gliedert sich in zwei Phasen: eine erste Phase, die darauf ausgerichtet ist, durch gezielte Akquisitionen im Geschäftsimmobiliensegment den Cashflow rasch zu stärken, und eine zweite Phase, die auf die schrittweise Aufnahme von gemischt genutzten Immobilien und Wohnliegenschaften ins Portfolio abzielt, um dessen Resilienz zu stärken. Dieses Wachstum kann zudem durch Sacheinlagen (Swaps) und weitere Kapitalerhöhungen im Rahmen einer disziplinierten Mittelverwendung gestützt werden.

ANLAGEZIEL DES FONDS

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Die Verwalterin empfiehlt jedoch, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIT-Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen. Auch der KGAST-Index kann herangezogen werden. Dieser misst die Performance der Schweizer Immobilienstiftungen und richtet sich an Pensionskassen und alle steuerbefreiten Einrichtungen.

Die Strategie der TSS besteht darin, durch gezielte Akquisitionen von Geschäfts-, gemischt genutzten und Wohnliegenschaften sowie durch Entwicklungs- oder Sanierungsprojekte mit Potenzial zur Optimierung der Gesamtrendite des Portfolios **langfristig stabile Renditen zu erzielen und gleichzeitig das investierte Kapital zu erhalten.**

Die Verwalterin setzt auf eine zweistufige Anlagestrategie:

Phase 1 – Stärkung des Cashflows und der Rendite (demnächst abgeschlossen)

Im Laufe des vergangenen Jahres hat sich der Fonds auf den Erwerb von Objekten mit attraktiver Rendite – vor allem im Bereich der Geschäftsimmobilien – konzentriert, um seine Ausschüttungskapazität durch Kapitalerhöhungen zu verbessern. Bei den Akquisitionen lag der Fokus auf Immobilien an erstklassiger Lage, mit niedrigen Leerstandsquoten, einer breit gefächerten Mieterstruktur und einem geringen Investitionsbedarf, sodass eine sofortige Rendite erzielt wird und die Mieteinnahmen langfristig gesichert werden.

Parallel dazu wurden die Bestandsimmobilien aktiv verwaltet – insbesondere die Liegenschaft «En Court-Rama 10» in Etoy –, um den Leerstand zu verringern und den Mietertrag nachhaltig zu stabilisieren.

Phase 2 – Diversifikation und Stärkung der Resilienz des Portfolios

Der Fonds tritt nun in eine neue Entwicklungsphase ein, deren Schwerpunkt auf dem Erwerb von Wohnliegenschaften und gemischt genutzten Immobilien liegt. Damit soll die Konjunkturanfälligkeit des Portfolios verringert und gleichzeitig die Neuausrichtung auf eine Zielallokation von etwa 60% Geschäftsimmobilien und 40% Wohnliegenschaften fortgesetzt werden.

Parallel dazu wird die Verwalterin die Entwicklungsinitiativen zur Verbesserung der Nettorendite des Fonds fortsetzen, um eine Nettorendite zwischen 3,0% und 3,5% zu erzielen, sowie beim Entwicklungsprojekt in Muttenz auf die Genehmigung des künftigen Quartierplans hinarbeiten, damit das Entwicklungspotenzial ausgeschöpft und die Liegenschaft aufgewertet werden kann.

Die Verwalterin sucht Liegenschaften, die folgende Kriterien erfüllen:

- **Region:** vorwiegend Westschweiz
- **Mikrolage:** Stadtzentren und etablierte Wirtschaftsräume mit guter Anbindung und soliden Mietgrundlagen
- **Nutzung:** gemischt genutzte Immobilien und Geschäftsliegenschaften, ergänzt durch Wohnimmobilien, die zur Stabilität der Erträge beitragen
- **Strategie:** Core+ mit einer überwiegend gemischten Allokation und ausgewählten Value-Add-Investitionen
- **Angestrebte Nettorendite:** 3–3,5%
- **Durchschnittliches Volumen:** CHF 5 bis CHF 30 Millionen

PORTFOLIO PER 31.3.2026

Per 31.3.2026 besteht das Portfolio aus **15 Liegenschaften** mit einem **Verkehrswert von insgesamt rund CHF 150 Millionen** (ohne Hypotheken und Bauland). Es generiert theoretische Mieteinnahmen von **CHF 7,07 Millionen** pro Jahr und eine **Bruttorendite von 4,71%**. Die Leerstandsquote liegt bei **12,71%** und damit tiefer als im Vorjahr (18,51%).

Portfolio per 31.3.2026:

Location	Address	Year of construction	Use	Vacancy rate	Market value	Gross yield
Etoy	En Courta Rama 10	2017	Commercial	38,42%	31 638 000	6,04%
Locarno	Via Angelo Nessi 9	1990	Residential	0,96%	8 223 000	4,74%
MuttENZ	St. Jakobsstrasse 90, 90a, 90b, 90c, 100, 100d & Gartenstrasse 115, 117	1962-1963-2000-1970-1966-1974	Commercial	2,87%	12 120 000	7,14%
Lutry	Rte de la Conversion 289	1920	Mixed	10,99%	3 046 000	4,10%
Renens	Rue du Caudray 32, 34, 36	1971	Residential	0,25%	19 280 000	2,78%
Bulle	Rue Pierre-Sciobéret 11	1950	Commercial	0,00%	2 459 000	4,70%
Pully	Chemin de Ruisselet 16		Development	0,00%	1 665 000	-
Montreux	Rue du Mûrier 13, 15	1900	Residential	1,33%	4 673 000	3,85%
Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 18	1853	Commercial	0,00%	3 271 000	4,70%
Genève	Rue Voltaire 22	1926	Residential	0,00%	9 674 000	3,87%
Pully	Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43	1986	Commercial	12,30%	19 710 000	4,73%
Orbe	Place du Marché 6	1971	Commercial	0,00%	6 981 000	4,67%
Fribourg	Rue du Champ-des-Fontaines 5, 7, 9	1950	Residential	0,00%	6 451 000	4,62%
Fribourg	Rue du Champ-des-Fontaines 15, 17, 19	1950	Residential	0,00%	6 512 000	4,73%
Pully	Chemin de Ruisselet 18, 20, 22	1954	Residential	0,69%	16 070 000	3,45%
Total :				12,71%	151 773 000	4,71%

Quelle: IMvestir Partners SA

Laufende Projekte:

Address	Location	Canton	Use: commercial, industrial, residential, etc.	ROI (development)
Chemin de Ruisselet 16	Pully	Vaud	Residential	3,85%
Rue du Caudray 32	Renens	Vaud	Residential	4,94%
Rue Voltaire 22	Genève	Genève	Residential	4,80%
				4,53%

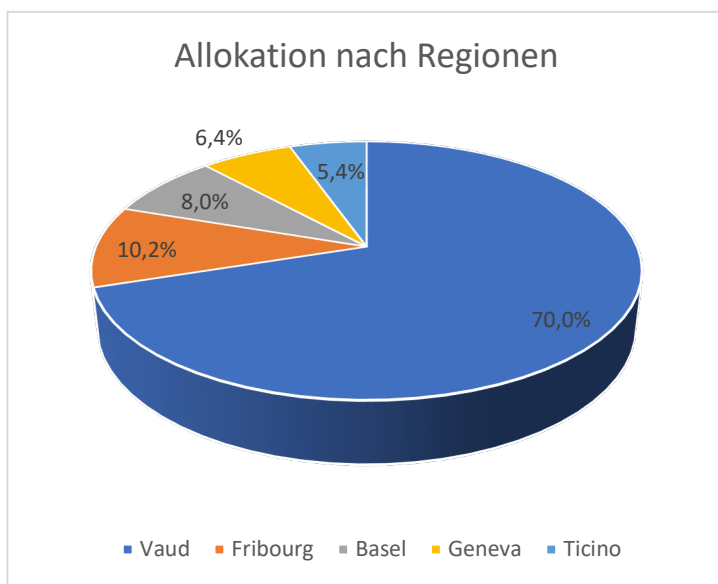
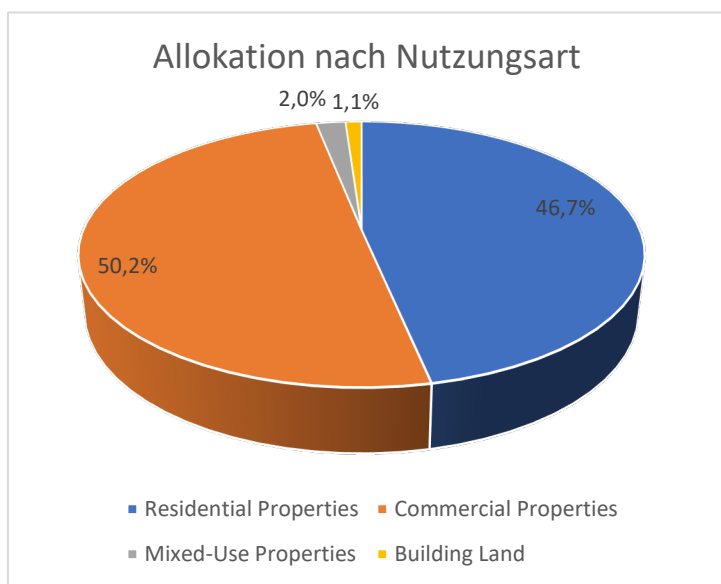
Quelle: IMvestir Partners SA

Das Team hat mehrere Entwicklungs- und Sanierungsprojekte ermittelt, die darauf abzielen, die Qualität des Portfolios zu verbessern, neue Flächen zu schaffen und die Ertragskraft des Fonds mittelfristig schrittweise zu stärken. Diese Projekte veranschaulichen einen disziplinierten Wertschöpfungsansatz, der von der Verdichtung teilweise ungenutzter Grundstücke bis hin zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudebestands reicht.

- **Pully:** Abriss eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Wohngebäudes mit 7 Mietwohnungen und einer Mietfläche von ca. 288 m²; Baubeginn im ersten Quartal 2026, geplante Fertigstellung im Frühjahr 2027.
- **Renens:** Entwicklung einer Minergie-Label-Mietliegenschaft mit einer Nettomietfläche von rund 1208 m², verteilt auf 14 Wohnungen, in einem Markt, der sich durch eine starke Mietnachfrage und eine niedrige Leerstandsquote auszeichnet.
- **Genf:** Projekt zur umfassenden energetischen Sanierung und zur Schaffung von zwei zusätzlichen Wohnungen im Dachgeschoss; Ziel ist es, die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich zu verbessern und dabei die Mieteinnahmen zu erhöhen.

Diese Projekte veranschaulichen eine Strategie, die sich auf die Aufwertung bestehender Liegenschaften, die Verbesserung der Energieeffizienz und das mittelfristige Wachstum der Mieteinnahmen konzentriert.

Geografische und sektorielle Diversifikation:



Quelle: IMvestir Partners SA

Die **Anlagestrategie** des Fonds besteht darin, überwiegend in **Wohn- / gemischt genutzte Liegenschaften** sowie in **Geschäftsimmobilien** (40% Wohn- / gemischt genutzte Liegenschaften und 60% Geschäftsimmobilien) oder in **Entwicklungsprojekte** in den Westschweizer Stadtzentren zu investieren.



Die Allokation des Fonds zeichnet sich durch einen sowohl geografisch als auch sektoriell ausgewogenen Ansatz aus. Es handelt sich zwar um eine Fonds für gemischt genutzte Liegenschaften, doch besteht der Kern des Portfolios aus Wohnimmobilien, um die Stabilität der Mieteinnahmen und eine langfristige Visibilität zu gewährleisten. Ergänzt wird dieser Kern durch eine gezielte Auswahl von Geschäftsimmobilien mit diversifizierten und erstklassigen Mietern.

ERWARTETE PERFORMANCE

Per 31.3.2026 belief sich die **Anlagerendite des Fonds auf 3,09%** (-1,41 per 31.3.2025) und die **Ausschüttungsrendite auf 2,18%**. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse beantragt der Verwaltungsrat unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 16. Juli 2026 eine Dividende von CHF 1.60 pro Aktie (CHF 0.65 im vorhergehenden Geschäftsjahr).

Die TSS strebt **ab dem Geschäftsjahr 2026/27 eine Anlagerendite von 3,39%** und eine **Dividendenrendite von 3,0%** an. Hinzu kommt unter Umständen noch eine **Wertsteigerung der Bestandsimmobilien**.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Der Fonds sieht ein **jährliches Wachstum** von rund **CHF 100 Millionen** vor, die jeweils im Rahmen von zwei Kapitalerhöhungen pro Jahr aufgenommen werden sollen. Ziel ist es, **bis Ende 2030 eine Grösse von CHF 630 Millionen** zu erreichen.

PIPELINE

Die Akquisitionspipeline umfasst derzeit eine **Geschäftsliegenschaft im Kanton Waadt mit einem Marktwert von über CHF 20,1 Millionen** und einer **Bruttorendite von rund 5,6%**. Sie umfasst auch **zwei gemischt genutzte Liegenschaften im Kanton Waadt mit einem Marktwert von insgesamt mehr als CHF 14,6 Millionen**.

Diese Akquisitionen werden umgehend zur Stärkung des Cashflows, zur geografischen Diversifikation des Portfolios und zur schrittweisen Verbesserung von dessen Renditeprofil beitragen. Mit diesen Akquisitionen wird die erste Entwicklungsphase seit der Übernahme des Fondsmanagements durch Dominicé abgeschlossen. Der Fonds tritt nun in die zweite Phase ein, deren Schwerpunkt auf dem Ausbau des Wohnimmobilienanteils im Portfolio liegt.

Location	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Vaud	Commercial	2017	20 007 000	20 140 000	5,54%	0%
Vaud	Mixte	2021	11 854 800	11 900 000	3,68%	0%
Vaud	Mixte/Commercial	1850	2 670 000	2 700 000	4,13%	0%
Total			34 531 800	34 740 000	4,83%	0%

Quelle: Dominicé & Co – Asset Management

ESG

Das Verwaltungsteam verfolgt einen **strukturierten Ansatz zur Einbindung von Nachhaltigkeitsfaktoren (ESG)**. Der Fonds zielt darauf ab, **den ökologischen Fussabdruck des Portfolios schrittweise zu verringern und gleichzeitig dessen wirtschaftliche Performance zu sichern**. Vor diesem Hintergrund nimmt die TSS 2026 zum ersten Mal am Assessment für den **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)** teil.

Der Ansatz basiert auf der **systematischen Bewertung der Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit** – sowohl bei Anlageentscheiden als auch bei der Verwaltung von Liegenschaften über deren gesamten Lebenszyklus hinweg. Ziel ist es insbesondere, die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen schrittweise zu verringern, die Energieeffizienz der Bestandsliegenschaften zu verbessern und die Qualität sowie die Resilienz der Immobilienanlagen langfristig zu stärken.

- Abdeckungsgrad: **97,88%** im Jahr 2025 (gegenüber 94,31% im Jahr 2024)
- Energieintensität: **105,17 kWh/m²** (-6,33% gegenüber 2024)
- CO₂-Emissionen (Scope 1+2): **14,50 kg CO₂/m²** (-18,13% gegenüber 2024)

Darüber hinaus ist die Verwalterin bestrebt, das **Wohlbefinden der Mieterschaft** zu verbessern, indem sie ihr zusätzliche Dienstleistungen anbietet.

Zu guter Letzt will das Verwaltungsteam **ethische Managementmethoden anwenden** und sowohl der Mieterschaft als auch den Investoren des Fonds Transparenz bieten und für eine gute Kommunikation sorgen.

DAS TEAM DER TSS

Die TSS wird von Dominicé, einer 2003 gegründeten unabhängigen Gesellschaft mit Sitz in Genf, die von der FINMA reguliert wird, betreut. Die verwalteten Vermögen der Gesellschaft belaufen sich auf **mehr als CHF 1,8 Milliarden**. Dominicé bietet spezialisierte Anlageprodukte und Vermögensverwaltung an. Die Gesellschaft verfügt daher über breites **makroökonomisches Fachwissen** und hat einen **umfassenden Überblick über die Finanzmärkte**.

Die TSS wird von einem interdisziplinären Team bestehend aus **mehr als 10 Fachleuten** aus den Bereichen Akquisition, Asset Management, Entwicklung, Bau, Nachhaltigkeit, Risikomanagement, Compliance, Investor Relations und Immobilienfondsmanagement verwaltet. Dank dieser **Vielfalt an Kompetenzen können die Immobilienanlagen nach einem strikten Prozess selektioniert und verwaltet werden**, bei dem sowohl mietbezogenen als auch technischen, finanziellen und ESG-Aspekten Rechnung getragen wird.

Seit der Übernahme des Fonds durch Dominicé wurde das Team verstärkt, um die Umsetzung der Wachstumsstrategie, die Ausweitung der Entwicklungsprojekte und die engmaschige Überwachung der Immobilienanlagen im Portfolio zu begleiten. Diese Organisation zielt darauf ab, eine disziplinierte Umsetzung und eine solide operative Kontinuität zu gewährleisten.

Zu guter Letzt ist Dominicé Mitglied bei verschiedenen anerkannten Verbänden in den Bereichen Immobilien und Immobilienverbriefung (COPTIS, SVIT, ULI usw.). Diese strategischen Mitgliedschaften bieten der Gesellschaft eine **dynamische Plattform**, um ihre fachlichen **Kompetenzen zu perfektionieren, sich über bewährte Branchenpraktiken auszutauschen, ihr Einflussnetzwerk zu erweitern** und die Sichtbarkeit der TSS zu erhöhen. Auf diese Weise kann die Gesellschaft normative Entwicklungen und neue Markttrends antizipieren und damit die **Nachhaltigkeit ihrer Immobilieninvestitionen** sicherstellen. Mit dieser Proaktivität soll die Position von Dominicé als Verwalterin von Immobilienanlagen gestärkt werden.

SEKUNDÄRHANDEL DER AKTIEN:

Der Fonds ist derzeit nicht kotiert, die Swiss Finance & Property Group organisiert jedoch einen Sekundärmarkt, um eine gewisse Liquidität des Fonds zu gewährleisten.

Sobald die kritische Grösse erreicht und die Diversifikation der Investorenbasis optimal ist, wird die Verwalterin eine Kotierung des Vehikels in Betracht ziehen.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daran setzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Juni 2026.

Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.
