



# Investir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillée : TrustStone Real Estate SICAV

*Fonds non coté réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter  
LPCC.*



## TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

TrustStone Real Estate SICAV (« TSS »), lancé en octobre 2020, est un fonds immobilier de droit suisse réservé aux investisseurs qualifiés. Depuis août 2025, sa gestion est assurée par Dominicé & Co – Asset Management (« Dominicé »), société indépendante fondée en 2003 et régulée par la FINMA, spécialisée dans l'immobilier, les stratégies d'investissement alternatifs et la gestion de fortune.

Le gestionnaire a décidé de procéder à une augmentation de capital pour un montant **d'environ CHF 35 millions. La période de souscription aura lieu du 29 juin au 10 juillet 2026 (libération le 17 juillet 2026).**

Cette levée de fonds a pour objectif de financer trois acquisitions sécurisées, représentant une valeur vénale totale d'environ CHF 35 millions, tout en maintenant un niveau d'endettement cible compris entre 27 % et 29 %.

L'objectif de croissance du TSS est d'augmenter sa fortune brute de CHF 100 à CHF 150 millions par an, grâce à des apports en nature et des augmentations de capital. Cette fortune pourra être mobilisée grâce au vaste réseau de l'équipe de gestion immobilière, ainsi que grâce à des partenariats mis en place avec des fiduciaires, des Family offices, des gestionnaires privés et des promoteurs.

## IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit TSS a été effectuée. Pour plus d'informations ou pour des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION : « GESTION PRINCIPALEMENT ORIENTÉE *CORE + / VALUE-ADDED*, AXÉE SUR DES ACTIFS MIXTES ET COMMERCIAUX EN SUISSE ET COMPLÉTÉE PAR UNE EXPOSITION RÉSIDENNELLE SÉLECTIVE. »

L'équipe de gestion du TSS investit dans des actifs immobiliers localisés principalement en **Suisse romande** avec une **allocation à dominante mixte** combinant des actifs commerciaux, mixtes et résidentiels. Le segment commercial constitue un moteur de rendement du portefeuille et est complété par une exposition résidentielle contribuant à la stabilité des revenus. Le fonds peut également croître via des apports en nature (SWAP).

Le fonds complète cette approche en appliquant une **stratégie « value-add » pour certains actifs afin de soutenir la création de valeur** dans le portefeuille.

L'orientation est mise sur une **gestion active** en vue de créer de la **valeur immobilière** et un processus continu de rénovation et de mise en valeur **afin de soutenir l'amélioration durable des revenus**, en travaillant les actifs offrant un potentiel de repositionnement et/ou de densification. L'objectif du gestionnaire est d'appliquer les stratégies suivantes :

- **Pilotage de l'allocation du portefeuille** : ajustement progressif de l'allocation afin de converger vers une structure cible de moins de 60% d'actifs commerciaux et plus de 40% d'actifs résidentiels/mixtes, reflétant le positionnement stratégique du fonds.
- **Gestion active de la vacance** : actions de commercialisation dédiées sur les actifs identifiés du portefeuille (mandat de commercialisation, suivi des prospects, mesures opérationnelles) afin de réduire la vacance et de stabiliser l'état locatif (exemple : immeuble à Etoy).
- **Programme de rénovations énergétiques/ techniques** : exécution de travaux à plus-value visant simultanément l'augmentation des loyers et la réduction des charges opérationnelles (exemples : immeubles à Pully et Renens).
- **Création de surfaces et rénovation/amélioration de la qualité des actifs** : surélévations, exploitation de la réserve constructible et création de nouveaux logements permettant d'augmenter l'état locatif.

Ainsi, le positionnement du gestionnaire repose sur **une gestion responsable des ressources disponibles** et sur une culture orientée performance et transparence, avec un pilotage structuré autour d'objectifs clairs, de projections financières et de cibles définies. La gestion se veut proactive au quotidien, avec un suivi fin des actifs et une connaissance granulaire du parc immobilier, immeuble par immeuble. C'est pourquoi l'équipe de gestion s'efforce de maximiser la



valeur des actifs immobiliers du fonds en identifiant et en exploitant l'ensemble des opportunités de création de valeur.

Finalement, une **détention en propriété foncière directe** est privilégiée afin de permettre aux investisseurs résidant en Suisse d'être exonérés d'impôts sur les actions détenues.

La stratégie de croissance du TSS s'articule en deux phases : une première orientée vers le renforcement rapide du cash-flow via des acquisitions commerciales ciblées, puis une seconde visant l'intégration progressive d'actifs mixtes et résidentiels afin de renforcer la résilience du portefeuille. Cette croissance pourra également être soutenue par des apports en nature et de nouvelles augmentations de capital, dans un cadre d'allocation discipliné.

## OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le fonds étant non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement. En revanche, le gestionnaire préconise de le comparer à l'indice des fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index). L'indice KGAST peut également être utilisé ; il mesure la performance des fondations immobilières suisses et est destiné aux caisses de pension et toutes institutions exemptes d'impôts.

La stratégie du fonds TSS consiste à **générer des rendements stables à long terme tout en préservant le capital investi**, au travers d'acquisitions ciblées d'immeubles commerciaux, mixtes et résidentiels, ainsi que de projets de développement ou de redéveloppement offrant un potentiel d'optimisation du rendement global du portefeuille.

Le gestionnaire a mis en œuvre une stratégie d'investissement en deux phases.

### **Phase 1 – Renforcement du cash-flow et du rendement (en voie d'achèvement)**

Au cours de cette dernière année, le fonds s'est concentré sur l'acquisition d'actifs à rendement attractif, principalement dans le secteur commercial, afin d'améliorer sa capacité distributive par le biais d'augmentations de capital. Les acquisitions ont ciblé des immeubles bénéficiant d'emplacements de qualité, de faibles taux de vacance, d'une diversification locative et de besoins limités en CAPEX, permettant de générer un rendement immédiat tout en assurant une stabilité locative durable.

Parallèlement, une gestion active des actifs existants, notamment de l'immeuble En Court-Rama 10 à Etoy, a été menée afin de réduire la vacance et de stabiliser durablement l'état locatif.

## Phase 2 – Diversification et renforcement de la résilience du portefeuille

Le fonds entre désormais dans une nouvelle phase de son développement, axée sur l'acquisition d'immeubles résidentiels et mixtes. Cette évolution vise à renforcer la résilience du portefeuille face aux cycles économiques, tout en poursuivant son rééquilibrage vers une allocation cible d'environ 60 % d'actifs commerciaux et 40 % d'actifs résidentiels.

En parallèle, le gestionnaire poursuivra les initiatives de développement visant à améliorer le rendement net du fonds, avec pour objectif d'atteindre un rendement net compris entre 3,0 % et 3,5 %, ainsi que l'accompagnement du projet de développement de l'immeuble de Muttenz dans le cadre de l'adoption du futur plan de quartier afin d'en optimiser le potentiel de valorisation.

Les actifs recherchés par le gestionnaire correspondent aux critères suivants :

- **Zone géographique** : Principalement Suisse romande.
- **Micro-Situation** : Centres urbains et zones économiques établies, bénéficiant d'une bonne accessibilité et de fondamentaux locatifs solides.
- **Typologie** : Actifs mixtes et commerciaux, complétés par une exposition résidentielle contribuant à la stabilité des revenus.
- **Stratégie** : Core+ à dominante mixte avec initiatives sélectives Value-Added.
- **Rendement net cible** : 3–3.5 %
- **Volume moyen** : CHF 5 à CHF 30 millions.

## LE PORTEFEUILLE AU 31.03.2026

Au 31.03.2026, le portefeuille est composé de **15 immeubles**, pour une **valeur vénale totale d'environ CHF 150 millions** (hors hypothèque et terrains à bâtir), générant un état locatif théorique annualisé de **CHF 7.07 millions** et un **rendement brut de 4.71%**. Le taux de vacance s'établit à **12.71%**, en amélioration par rapport à 18.51% un an plus tôt.

### Portefeuille au 31.03.2026 :

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	toute du Champ-des-Fontaines 5, 7, 1	1950	Residential	0,00%	6 451 000	4,62%
Fribourg	ute du Champ-des-Fontaines 15, 17,	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%
<b>Total :</b>				<b>12,71%</b>	<b>151 773 000</b>	<b>4,71%</b>

Source : IMvestir Partners SA

### Projets en cours :

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%

Source : IMvestir Partners SA

L'équipe a identifié plusieurs projets de développement et de rénovation qui visent à améliorer la qualité du portefeuille, à créer de nouvelles surfaces et à renforcer progressivement la capacité bénéficiaire du fonds à moyen terme. Ces projets illustrent une approche disciplinée de création de valeur, allant de la densification de parcelles sous-exploitées à l'amélioration de la performance énergétique du parc.

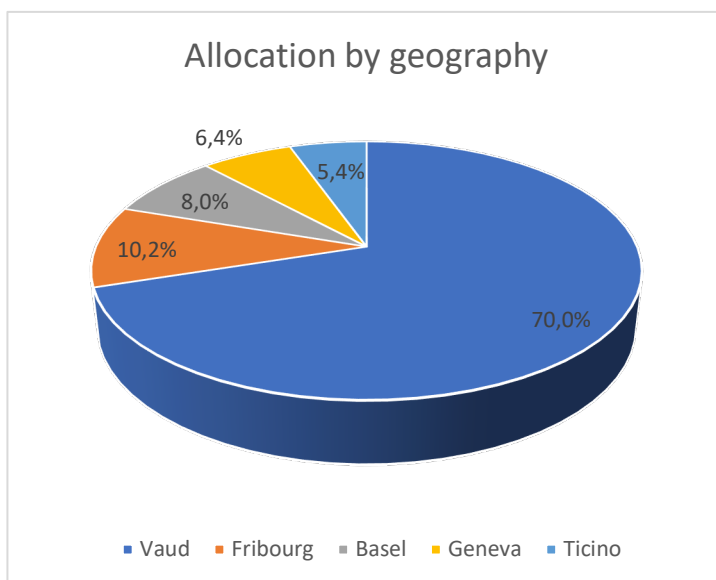
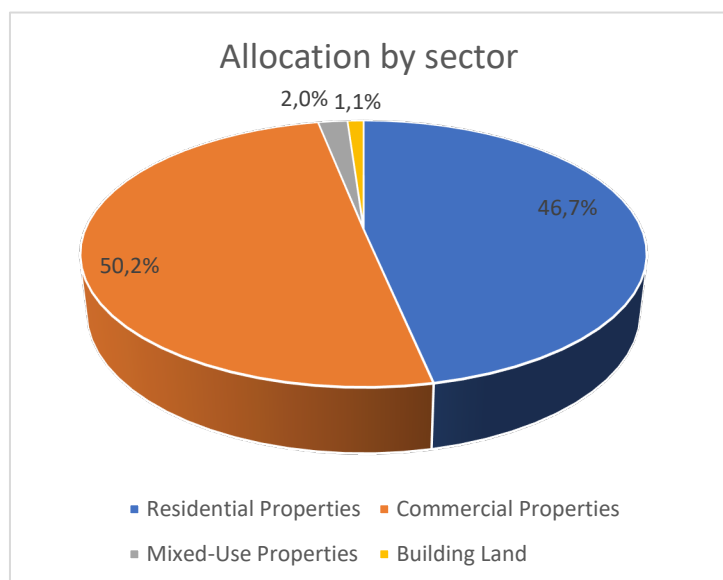
- **Pully** : démolition d'une villa existante et réalisation d'un immeuble résidentiel de 7 logements locatifs représentant environ 288 m<sup>2</sup> de surface locative, avec un chantier démarré au premier trimestre 2026 et une livraison visée au printemps 2027.

- **Renens** : développement d'un immeuble locatif labellisé Minergie d'environ 1'208 m<sup>2</sup> de surfaces locatives nettes réparties sur 14 logements, dans un marché caractérisé par une forte demande locative et un faible taux de vacance.

- **Genève** : projet de rénovation énergétique complète couplé à la création de deux appartements supplémentaires dans les combles, visant à améliorer sensiblement la performance énergétique de l'immeuble tout en augmentant l'état locatif.

Ces projets illustrent une stratégie axée sur la requalification d'actifs existants, l'amélioration énergétique et la croissance progressive de l'état locatif à moyen terme.

#### Diversification géographique et sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA

**La stratégie d'investissement** du fonds consiste à investir majoritairement dans **des immeubles résidentiels/mixtes et dans des immeubles commerciaux** (40% résidentiel/mixte et 60% commercial) ou **en développement** dans les centres urbains de Suisse romande.



L'allocation du fonds se caractérise par une approche équilibrée tant sur le plan géographique que sectoriel. Positionné comme un véhicule à vocation mixte, il repose sur un socle résidentiel afin de garantir une stabilité des flux locatifs et une visibilité à long terme. Cette base est complétée par une sélection ciblée d'actifs commerciaux ayant des locataires diversifiés et de qualité.

## PERFORMANCE ATTENDUE

Au 31 mars 2026, le fonds affiche un **rendement de placement de 3.09%** (-1.41% au 31.03.2025), ainsi qu'un **rendement sur distribution de 2.18%**. Sur la base de ces résultats, le Conseil d'administration propose un dividende de CHF 1.60 par action, contre CHF 0.65 l'exercice précédent, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 16 juillet 2026.

TSS a pour objectif de générer **un rendement de placement de 3.39%** et un **rendement du dividende de 3.0% dès le prochain exercice 2026-2027**, auquel peut s'ajouter **une appréciation de la valeur du parc**.

## STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

Le Fonds TSS prévoit une croissance d'environ **CHF 100 millions par an à raison de deux augmentations de capital par an** pour atteindre une **taille de CHF 630 millions d'ici fin 2030**.

## PIPELINE

Le pipeline d'acquisitions comprend actuellement **un immeuble commercial situé dans le canton de Vaud, pour une valeur vénale de plus de CHF 20,1 millions, offrant un rendement brut d'environ 5,6 % sur le prix d'acquisition**. Il comprend également **deux immeubles mixtes situés dans le canton de Vaud, pour une valeur vénale totale de plus de CHF 14,6 millions**.

Ces acquisitions contribueront au renforcement immédiat du cash-flow, à la diversification géographique du portefeuille et à l'amélioration progressive de son profil de rendement. Elles marqueront également l'achèvement de la première phase du développement du fonds depuis la reprise de sa gestion par Dominicé, ouvrant la voie à une seconde phase axée sur le renforcement de la composante résidentielle du portefeuille.

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%
<b>Total</b>			<b>34 531 800</b>	<b>34 740 000</b>	<b>4,83%</b>	<b>0%</b>

Source : Dominicé & Co – Asset Management

## ESG

L'équipe de gestion applique une **approche structurée d'intégration de facteurs durables**. Le fonds s'appuie sur un suivi ESG progressif **visant à réduire l'empreinte environnementale du portefeuille tout en préservant sa performance économique**. Dans ce cadre, TSS participe pour la première fois au benchmark **GRESB en 2026** et poursuit le renforcement de son dispositif de reporting extra-financier.

La démarche repose sur **l'évaluation systématique des risques et opportunités liés à la durabilité dans les décisions d'investissement** comme dans la gestion des immeubles sur l'ensemble de leur cycle de vie. L'objectif est notamment de réduire progressivement la dépendance aux énergies fossiles, d'améliorer l'efficacité énergétique du parc et de renforcer la qualité et la résilience des actifs à long terme.

- Taux de couverture de **97.88%** en 2025 (vs 94.31% en 2024)
- Intensité énergétique de **105.17 kWh/m<sup>2</sup>**, en baisse de 6.33% par rapport à 2024
- Émissions de CO2 Scope 1+2 de **14.50 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**, en amélioration de 18.13% par rapport à 2024

De plus, le gestionnaire s'efforce **d'améliorer le bien-être des locataires** en leur mettant à disposition des services supplémentaires.



Enfin, l'équipe de gestion a la volonté d'appliquer **des méthodes de gestion éthiques ainsi que d'offrir transparence et communication** tant pour les locataires que pour les investisseurs du fonds.

#### L'ÉQUIPE DE TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

La gestion du fonds TSS est assurée par Dominicé, une société indépendante basée à Genève, fondée en 2003, régulée par la FINMA et gérant des avoirs **dépassant les CHF 1.8 milliards**. Elle propose des produits d'investissement spécialisés ainsi qu'un service de gestion de patrimoine. Elle bénéficie ainsi d'une **vaste expertise macro-économique** et d'une **vue globale des marchés financiers**.

La gestion du fonds TSS repose sur une équipe pluridisciplinaire comptant **plus de 10 professionnels** couvrant l'acquisition, l'asset management, le développement, la construction, la durabilité, le risk management, la compliance, les relations investisseurs et la gestion de fonds immobiliers. Cette **diversité de compétences** permet un **processus de sélection et de pilotage des actifs rigoureux**, intégrant aussi bien les enjeux locatifs que les dimensions techniques, financières et ESG.

**Depuis la reprise du fonds par Dominicé, l'équipe a été renforcée** afin d'accompagner l'exécution de la stratégie de croissance, la montée en charge des projets de développement et le suivi rapproché des actifs du portefeuille. Cette organisation vise à soutenir une exécution disciplinée et une continuité opérationnelle robuste.

Enfin, la société Dominicé est affiliée à un certain nombre d'associations reconnues dans les domaines de l'immobilier et de la titrisation immobilière (COPTIS, SVIT, ULI, etc.). Ces affiliations stratégiques offrent à la société une **plateforme dynamique** pour **perfectionner ses compétences** techniques, **partager les meilleures pratiques** de l'industrie, **élargir son réseau d'influence**, et renforcer la visibilité du fonds TSS. Cette démarche lui permet d'anticiper les évolutions normatives et les nouvelles tendances du marché, assurant ainsi la **pérennité de ses investissements immobiliers**. Cette proactivité a pour objectif de renforcer la position de Dominicé en tant que gestionnaire d'actifs immobiliers.



## NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS :

Le fonds n'est actuellement pas coté en bourse, mais un marché secondaire est organisé par Swiss Finance & Property Group afin d'assurer une certaine liquidité aux investisseurs.

Lorsqu'une taille critique aura été atteinte et que la diversification de la base investisseurs sera optimale, une cotation du véhicule sera envisagée par le gestionnaire.

---

## Disclaimer

*Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Les performances passées ne sauraient constituer une garantie de leur évolution future. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright Juin 2026.*

**Le Fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.**

---