TrustStone real estate SICAV

Rapport semestriel non audité au 30.09.2026

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.09.2026



DOMINICÉ
Invest like us.

DOMINICÉ

Invest like us.

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.

Photo de couverture / Titelbild
Avenue d'Échallens 79, 1004 Lausanne / VD

Sommaire

PRÉSENTATION

PORTRAIT DU FONDS 5
LE FONDS EN BREF 6
GESTION ET ORGANES 8
UN MOT DE NOTRE CEO 9
REVUE DE MARCHÉ 11

COMPARTIMENT INVESTISSEURS

POLITIQUE ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT 14
ACTIVITÉS DU FONDS 18
- Augmentations de capital 19
- Acquisitions 20
- Développements et rénovations 24
- Marché secondaire 28

ANALYSE DE LA PERFORMANCE 29
PERSPECTIVES DU FONDS 37
ÉTATS FINANCIERS SWISS REAL ESTATE I – COMPARTIMENT INVESTISSEURS 40
- Chiffres clés 41
- Compte de fortune et actions en circulation 43
- Compte de résultat 44

PORTEFEUILLE IMMOBILIER 45
ANNEXES 53
- Liste des achats et des ventes 54
- Détail des dettes hypothécaires 55
- Informations sur le taux effectif des rémunérations 56
- Autres informations 57

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

BILAN 63
COMPTE DE RÉSULTAT 64

COMPTES GLOBAUX DE LA SICAV

COMPTE DE FORTUNE 66
COMPTE DE RÉSULTAT 67

DURABILITÉ 68

AVERTISSEMENT 76

Index

EINLEITUNG

PORTRÄT DES FONDS 5
DER FONDS IM ÜBERBLICK 6
VERWALTUNG UND ORGANE 8
EIN WORT UNSERES CEO 9
MARKTÜBERBLICK 11

TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

ANLAGEPOLITIK UND -STRATEGIE 14
FONDSAKTIVITÄTEN 18
- Kapitalerhöhungen 19
- Akquisitionen 20
- Entwicklungen und Renovierungen 24
- Sekundärmarkt 28

PERFORMANCE-ANALYSE 29
PERSPEKTIVEN DES FONDS 37
HALBJAHRESABSCHLUSS SWISS REAL ESTATE I – TEILVERMÖGEN DER ANLEGERAKTIONÄRE 40
- Kennzahlen 41
- Vermögensrechnung und Umlaufende Aktien 43
- Erfolgsrechnung 44

IMMOBILIENPORTFOLIO 45
ANHÄNGE 53
- Liste der Käufe und Verkäufe 54
- Details zu den Hypothekarschulden 55
- Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen 56
- Weitere Informationen 57

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE

BILANZ 63
ERFOLGSRECHNUNG 64

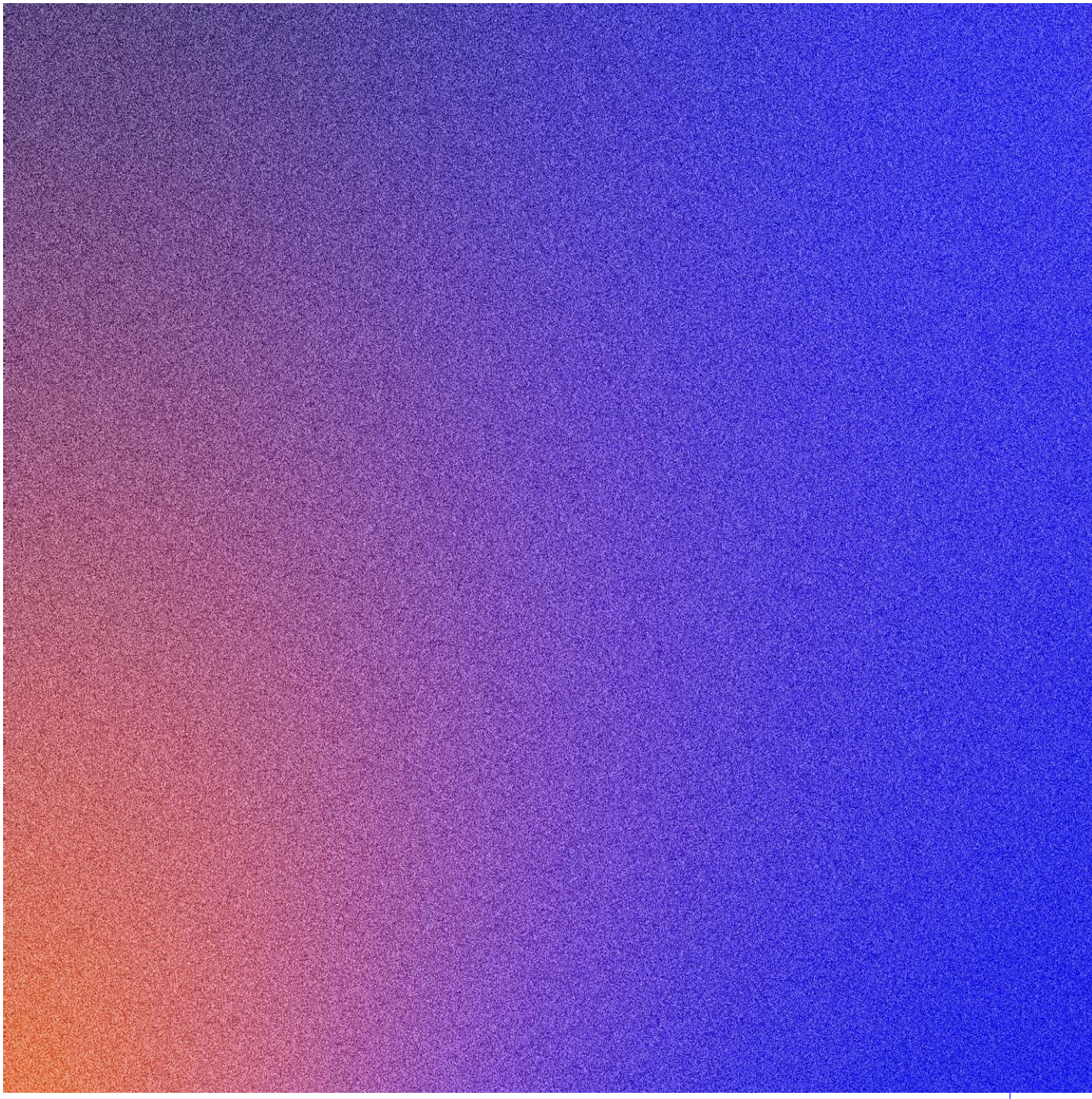
GESAMTRECHNUNG DER SICAV

VERMÖGENSRECHNUNG 66
ERFOLGSRECHNUNG 67

NACHHALTIGKEIT 68

HINWEIS 76

Présentation
Einleitung



Portrait du fonds

TrustStone real estate SICAV est une société d'investissement à capital variable de droit suisse, relevant du type «fonds immobiliers» 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 repose 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, répartis sur l'ensemble du territoire suisse. Sa stratégie d'investissement peut également inclure la réalisation de projets de construction. 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 de TrustStone real estate SICAV 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 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 Aktien am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Anlagereglement unabhängig und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist gemäss den ihr durch Gesetz und Anlagereglement übertragenen Aufgaben Partei des Anlagereglements.

Der Fonds investiert in ein diversifiziertes Portfolio aus Wohnliegenschaften, gemischt genutzten Liegenschaften und Geschäftsliegenschaften in der gesamten Schweiz. Die Anlagestrategie kann auch die Realisierung von Bauprojekten umfassen. Die Immobilien-SICAV erwirbt Immobilien, die ein angemessenes Verhältnis zwischen ihren inhärenten Qualitäten und ihrem Mietwert sowie einen stabilen Belegungsgrad aufweisen.

Das Ziel der TrustStone real estate SICAV ist hauptsächlich, 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 Neuentwicklungsprojekte, die das Potenzial haben, die Gesamtrendite des Portfolios zu optimieren.

Le fonds en bref
Der Fonds im Überblick

au 30.09.2026
am 30.09.2026

CHF **279** M/Mio

Fortune totale
Gesamtvermögen

+ CHF 126 M/Mio
vs 30.09.2025

21

Immeubles
Gebäude

15 au/am
30.09.2025

+81.66 %

Croissance de la fortune totale sur 12 mois
Wachstum des Gesamtvermögens innert 12 Monaten

CHF **74.45**

VNI par action
NAV pro Aktie

vs CHF 72.44 au/per 30.09.2025

MOTEURS DE LA CROISSANCE
WACHSTUMSTREIBER

+6

Acquisitions
Akquisitionen

CHF **114.43** M/Mio

Valeur vénale
Verkehrswert

CHF **35.38** M/Mio

Augmentation de capital
Kapitalerhöhung

+468'051

Actions émises
Anzahl ausgegebener Aktien

UNE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE EN PROGRESSION
EINE POSITIVE ENTWICKLUNG DER OPERATIVEN PERFORMANCE

au 30.09.2026
am 30.09.2026

64.47 %

Marge EBIT
EBIT-Marge

vs 52.40% au / per 30.09.2025

8.56 %

Quote-part des pertes sur loyer
Mietzinsausfallquote

vs 18.55% au / per 30.09.2025

3.43 %

Rendement des fonds propres (ROE)
Eigenkapitalrendite (ROE)

vs 1.86% au / per 30.09.2025

4.23 %

Rendement du capital investi (ROIC)
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)

vs 0.64% au / per 30.09.2025

4.35 ans / Jahre

WAULT

Durée résiduelle pondérée des baux commerciaux
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Gewerbemietverträge

24.62 %

Taux d'endettement (LTV)
Verschuldungsgrad (LTV)

vs 30.37% au / per 30.09.2025

CHF 4.98 M/Mio

Revenus locatifs
Mietzinseinnahmen

+95.33%
30.09.2025 : CHF 2.55 M/Mio

Gestion et organes
Verwaltung und Organe

Conseil d'administration de la SICAV **Verwaltungsrat der SICAV**	**Président / Präsident** Jean-Yves Rebord (jusqu'au 15.07.2026) Edouard Clerc (dès le 16.07.2026) **Vice-président / Vize-präsident** Edouard Dubuis (jusqu'au 15.07.2026) Michel Dominicé (dès le 16.07.2026) **Administrateur / Mitglied** Michel Dominicé (jusqu'au 15.07.2026) Philip Hinsen (dès le 16.07.2026)
Direction de fonds **Fondsleitung**	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Banque dépositaire **Depotbank**	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire du fonds **Vermögensverwalterin**	Dominicé Asset Management SA Rue de la Confédération 5 1204 Genève
Fund Manager	Diego Reyes
Société d'audit **Revisionsstelle**	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations **Schätzungsexperten**	CBRE (Geneva) SA Yves Cachemaille (jusqu'au 28.07.2026) Adrien Dechamboux (dès le 29.07.2026) Sönke Thiedemann Wüest Partner AG Vincent Clapasson Nico Müller
Gérance des immeubles **Liegenschaftverwaltung**	de Rham SA, Lausanne Privera AG, Bern-Gümligen Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg

Un mot de notre CEO

Un peu plus d'un an après la reprise de son mandat de gestion par Dominicé, TrustStone real estate SICAV a franchi une étape décisive dans son développement. Les priorités fixées lors de notre arrivée – stabiliser le fonds, renforcer sa structure financière et renouer avec la croissance – se traduisent aujourd'hui par des résultats concrets. Le premier semestre de l'exercice 2026/2027 marque ainsi le passage d'une phase de consolidation à une nouvelle dynamique de développement.



Cette transformation se mesure d'abord à l'ampleur de la croissance réalisée. Grâce à six nouvelles acquisitions en Suisse romande, représentant un volume d'investissement de CHF 108.85 millions pour une valeur vénale cumulée de CHF 114.43 millions, le fonds compte désormais 21 immeubles, pour une valeur vénale totale de CHF 271.14 millions. Cette différence entre montant investi et valeur vénale illustre la valeur créée lors de ces acquisitions. Ces investissements, principalement dans des actifs mixtes et commerciaux, accroissent non seulement la taille du portefeuille, mais également sa diversification et la solidité de ses sources de revenus.

Cette croissance repose sur la confiance de nos investisseurs, qui nous ont accompagnés à chaque étape. La dernière augmentation de capital, réalisée avec succès en juillet 2026, a permis de mobiliser environ CHF 35 millions supplémentaires. Nous avons ainsi pu poursuivre notre programme d'acquisitions avec une conviction constante : la croissance n'est pas une finalité en soi. Elle doit se traduire par une amélioration durable des revenus, de la rentabilité et de la valeur créée pour nos investisseurs.

Parallèlement à cette croissance externe, nous avons poursuivi l'amélioration de la performance opérationnelle du portefeuille. Depuis la reprise du mandat, nous avons engagé un travail de fond sur la réduction des surfaces vacantes, l'optimisation des revenus locatifs, la maîtrise des charges et la valorisation des immeubles existants. Les premiers résultats sont encourageants : les revenus locatifs ont progressé de 95.33% sur un an, pour atteindre CHF 4.98 millions. Cette progression, portée en grande partie par les acquisitions mais également par notre gestion active du portefeuille, renforce les fondations sur lesquelles nous entendons construire une capacité de distribution durable.

Ein Wort unseres CEO

Gut ein Jahr nach der Übernahme des Verwaltungsmandats durch Dominicé hat die TrustStone real estate SICAV einen entscheidenden Meilenstein in ihrer Entwicklung erreicht. Die Prioritäten, die wir uns zu Beginn gesetzt haben – den Fonds zu stabilisieren, seine Finanzstruktur zu stärken und ihn wieder auf Wachstumskurs zu bringen –, zeigen heute konkrete Ergebnisse. Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2026/2027 markiert somit den Übergang von einer Phase der Konsolidierung zu einer neuen Entwicklungsdynamik.

Diese Transformation zeigt sich zunächst im Umfang des erzielten Wachstums. Dank sechs neuer Akquisitionen in der Westschweiz mit einem Investitionsvolumen von CHF 108.85 Millionen und einem kumulierten Verkehrswert von CHF 114.43 Millionen umfasst der Fonds mittlerweile 21 Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 271.14 Millionen. Diese Differenz zwischen dem investierten Betrag und dem Verkehrswert verdeutlicht die bei diesen Akquisitionen geschaffene Wertschöpfung. Die neu erworbenen, überwiegend gemischt genutzten und kommerziellen Liegenschaften vergrössern nicht nur das Portfolio, sondern tragen auch zu einer breiteren Diversifikation und einer stabileren Ertragsbasis bei.

Möglich wurde dieses Wachstum durch das Vertrauen unserer Anleger, die uns bei jedem Schritt begleitet haben. Mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Juli 2026 konnten wir weitere rund CHF 35 Millionen aufnehmen. So konnten wir unser Akquisitionsprogramm mit einer klaren Überzeugung fortsetzen : Wachstum ist kein Selbstzweck. Es muss sich in einer nachhaltigen Verbesserung der Erträge, der Rentabilität und der Wertschöpfung für unsere Anleger niederschlagen.

Parallel zu diesem externen Wachstum haben wir die operative Performance des Portfolios weiter verbessert. Seit der Übernahme des Mandats haben wir grundlegende Massnahmen zur Reduktion der Leerstände, zur Optimierung der Mieterträge, zur Kostenkontrolle und zur Wertsteigerung der bestehenden Liegenschaften eingeleitet. Die ersten Ergebnisse sind erfreulich : Die Mieterträge stiegen im Jahresvergleich um 95.33% auf CHF 4.98 Millionen. Diese Entwicklung, die zu einem grossen Teil auf die Akquisitionen, aber auch auf unser aktives Portfoliomanagement zurückzuführen ist, stärkt

Nous sommes convaincus que la performance immobilière se construit autant par la qualité des acquisitions que par l'excellence de la gestion. Les immeubles mixtes et commerciaux offrent des opportunités de rendement et de création de valeur intéressantes, à condition de disposer des compétences nécessaires pour en maîtriser les spécificités. Notre approche privilégie la qualité des emplacements, la solidité des locataires et la pérennité des revenus, tout en identifiant les possibilités de valorisation à long terme. Cette vision se concrétise également à travers nos projets de rénovation, de repositionnement et de densification, notamment à Pully et à Renens où nos projets sont entrés en phase de construction.

En un peu plus d'un an, nous avons posé les bases d'un fonds plus solide, plus diversifié et doté d'un potentiel de développement renforcé. Notre priorité est désormais de transformer durablement cette croissance en performance et en création de valeur pour nos investisseurs. Nous poursuivrons cette ambition avec la même discipline dans nos acquisitions, la même exigence dans la gestion de nos immeubles et une vision claire : faire de TrustStone real estate SICAV un acteur de référence de l'immobilier suisse non coté, reconnu pour la qualité de son portefeuille et sa capacité à créer de la valeur sur le long terme.

Nous remercions nos investisseurs pour la confiance qu'ils nous témoignent. Leur soutien est essentiel à la réalisation de cette ambition et nous engage à poursuivre notre développement avec rigueur et détermination.



Michel Dominicé
CEO

die Grundlage für den Aufbau einer nachhaltigen Ausschüttungsfähigkeit.

Wir sind überzeugt, dass die Performance eines Immobilienportfolios sowohl von der Qualität der Akquisitionen als auch von einer exzellenten Bewirtschaftung abhängt. Gemischt genutzte und kommerzielle Liegenschaften bieten attraktive Rendite- und Wertschöpfungspotenziale, erfordern jedoch fundierte Fachkenntnisse, um ihren Besonderheiten gerecht zu werden. Unser Fokus liegt auf der Qualität der Standorte, der Solidität der Mieter und der Nachhaltigkeit der Erträge. Gleichzeitig identifizieren wir gezielt langfristige Wertsteigerungspotenziale. Dies zeigt sich auch in unseren Renovierungs-, Neupositionierungs- und Verdichtungsprojekten, insbesondere in Pully und Renens, wo die Bauarbeiten inzwischen angelaufen sind.

In gut einem Jahr haben wir die Basis für einen solideren, breiter diversifizierten Fonds mit einem gestärkten Entwicklungspotenzial geschaffen. Unsere Priorität besteht nun darin, dieses Wachstum nachhaltig in Performance und Wertschöpfung für unsere Anleger umzuwandeln. Dabei setzen wir weiterhin auf Disziplin bei Akquisitionen, hohe Qualitätsansprüche in der Bewirtschaftung und eine klare langfristige Ausrichtung. Unser Ziel ist es, die TrustStone real estate SICAV als einen anerkannten Referenzakteur im Bereich der nicht kotierten Schweizer Immobilienanlagen zu etablieren, der sich durch die Qualität seines Portfolios und seine Fähigkeit zur langfristigen Wertschöpfung auszeichnet.

Wir danken unseren Anlegern herzlich für das Vertrauen, das sie uns entgegenbringen. Ihre Unterstützung ist entscheidend für die Verwirklichung dieser Ambition und verpflichtet uns zugleich, die Entwicklung des Fonds mit Sorgfalt und Entschlossenheit weiterzuführen.

Revue de marché

UN ENVIRONNEMENT MONÉTAIRE STABLE MALGRÉ LES INCERTITUDES INTERNATIONALES

Entre avril et septembre 2026, le marché immobilier suisse a évolué dans un contexte marqué par la stabilité des taux directeurs et la persistance des incertitudes économiques internationales. Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient, la hausse des prix de l'énergie et les incertitudes commerciales ont pesé sur les perspectives économiques, sans remettre en cause la résilience de l'économie suisse.

La Banque nationale suisse (BNS) a maintenu son taux directeur à 0% lors de ses examens de juin et septembre. L'inflation est passée de 0.6% en mai à 1.0% en septembre, principalement sous l'effet du renchérissement des produits pétroliers. Parallèlement, les rendements obligataires à long terme ont légèrement progressé, influençant les conditions de financement et les valorisations immobilières. Malgré cette évolution, les taux d'intérêt sont demeurés historiquement bas, maintenant un environnement globalement favorable à l'investissement immobilier.

UNE DEMANDE IMMOBILIÈRE SOUTENUE DANS UN MARCHÉ PLUS SÉLECTIF

L'activité sur le marché immobilier direct est restée soutenue durant le semestre, portée par la demande des investisseurs institutionnels et la recherche de revenus locatifs réguliers. L'environnement de taux bas a continué de favoriser l'immobilier de rendement, tandis que la concurrence pour les actifs de qualité est demeurée élevée.

La publication, en septembre, des statistiques fédérales sur les logements vacants a confirmé la persistance des tensions sur le marché locatif. Au 1er juin 2026, le taux de vacance national avait reculé à 0.93%, contre 1.00% un an auparavant. Cette évolution reflète une offre de logements qui peine à suivre la demande, particulièrement dans les principaux centres urbains et les régions économiquement dynamiques.

Le marché des surfaces commerciales et administratives a présenté une évolution plus contrastée. La demande s'est concentrée sur les immeubles bien situés, accessibles et adaptés aux besoins actuels des utilisateurs. Les surfaces de bureaux ont notamment connu des disparités régionales, avec une pression sur les loyers des nouvelles locations dans certains marchés. Les surfaces logistiques et artisanales ont, quant à elles, continué de bénéficier d'une offre relativement limitée dans plusieurs régions.

Marktüberblick

STABILES ZINSUMFELD TROTZ INTERNATIONALER UNSICHERHEITEN

Von April bis September 2026 entwickelte sich der Schweizer Immobilienmarkt in einem Umfeld stabiler Leitzinsen und anhaltender weltwirtschaftlicher Unsicherheiten. Geopolitische Spannungen im Nahen Osten, steigende Energiepreise und handelspolitische Unsicherheiten belasteten die Konjunkturaussichten, ohne jedoch die Widerstandsfähigkeit der Schweizer Wirtschaft grundlegend zu beeinträchtigen.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) beliess ihren Leitzins sowohl im Juni als auch im September unverändert bei 0%. Die Inflation stieg von 0.6% im Mai auf 1.0% im September, hauptsächlich infolge höherer Erdölpreise. Gleichzeitig zogen die langfristigen Anleiherenditen leicht an, was sich auf die Finanzierungsbedingungen und Immobilienbewertungen auswirkte. Dennoch verharrten die Zinsen auf historisch tiefem Niveau und boten damit weiterhin insgesamt günstige Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen.

ANHALTEND HOHE IMMOBILIENNACHFRAGE BEI ZUNEHMENDER SELEKTIVITÄT

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich im Berichtszeitraum weiterhin lebhaft. Getragen wurde die Nachfrage insbesondere von institutionellen Investoren, die auf der Suche nach stabilen und regelmässigen Mieterträgen waren. Das tiefe Zinsniveau stützte die Attraktivität von Renditeliegenschaften, während der Wettbewerb um qualitativ hochwertige Objekte intensiv blieb.

Die im September veröffentlichten Leerwohnungszahlen des Bundes bestätigten die anhaltende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Per 1. Juni 2026 sank die schweizweite Leerwohnungsziffer auf 0.93%, gegenüber 1.00% im Vorjahr. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weiterhin nicht Schritt halten kann. Besonders ausgeprägt ist die Knappheit in den grossen urbanen Zentren und wirtschaftlich dynamischen Regionen.

Im Markt für Gewerbe- und Büroflächen zeigte sich hingegen ein differenzierteres Bild. Die Nachfrage konzentrierte sich vor allem auf gut erschlossene, attraktiv gelegene Liegenschaften, die den heutigen Anforderungen der Nutzer entsprechen. Insbesondere im Büromarkt waren regionale Unterschiede festzustellen, wobei die Angebotsmieten für Neuvermietungen in einzelnen Teilmärkten unter Druck gerieten. Logistik- und Gewerbeflächen profitierten dagegen in verschiedenen Regionen weiterhin von einem vergleichsweise knappen Angebot.

Ces évolutions confirment l'importance croissante de la localisation, de la qualité des bâtiments et de la solidité des revenus locatifs dans les décisions d'investissement.

UNE NORMALISATION DES VALORISATIONS SUR LE MARCHÉ DES FONDS IMMOBILIERS

Le marché des fonds immobiliers suisses a connu une évolution contrastée durant le semestre. Après un rebond au printemps, les fonds cotés ont enregistré une phase de consolidation au cours de l'été, dans un contexte de remontée des rendements obligataires et d'activité soutenue sur le marché primaire.

Au 30 septembre 2026, l'indice SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT) affichait une performance de -3.0% depuis le début de l'année. L'agio moyen des fonds immobiliers cotés s'établissait à 27.5%, contre 34.6% fin juin, traduisant une normalisation des valorisations boursières après les fortes progressions précédentes.

Les fonds immobiliers non cotés ont enregistré une performance de 3.7% depuis le début de l'année, illustrant des dynamiques de valorisation différentes entre les deux segments.

L'intérêt des investisseurs pour l'immobilier indirect est néanmoins resté important. À fin septembre, 34 opérations d'augmentation de capital avaient été recensées depuis janvier 2026, représentant CHF 3.68 milliards. Cette activité témoigne de la capacité du secteur à mobiliser des capitaux pour financer de nouvelles acquisitions et le développement des portefeuilles existants.

Dans l'ensemble, le semestre a été caractérisé par une demande immobilière solide et un environnement monétaire favorable, malgré une sélectivité accrue des investisseurs et des ajustements de valorisation sur les marchés financiers.

Dans ce contexte, l'immobilier suisse continue de démontrer son caractère résilient et défensif, soutenu par des fondamentaux solides, la stabilité relative des revenus locatifs et une demande structurelle qui contribue à sa capacité de résistance face aux incertitudes économiques.

Diese Entwicklungen unterstreichen die zunehmende Bedeutung von Standortqualität, Gebäudezustand und nachhaltiger Ertragskraft bei Immobilieninvestitionen.

NORMALISIERUNG DER BEWERTUNGEN AM IMMOBILIENFONDSMARKT

Der Schweizer Immobilienfondsmarkt entwickelte sich im Berichtszeitraum uneinheitlich. Nach einer Erholung im Frühjahr traten die kotierten Immobilienfonds über die Sommermonate in eine Konsolidierungsphase ein. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere der leichte Anstieg der Anleiherenditen sowie die rege Kapitalmarktaktivität.

Per 30. September 2026 verzeichnete der SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIT) seit Jahresbeginn eine Performance von -3.0%. Das durchschnittliche Agio der kotierten Immobilienfonds ging von 34.6% Ende Juni auf 27.5% zurück. Dies deutet auf eine Normalisierung der Börsenbewertungen nach den deutlichen Kursanstiegen der vorangegangenen Perioden hin.

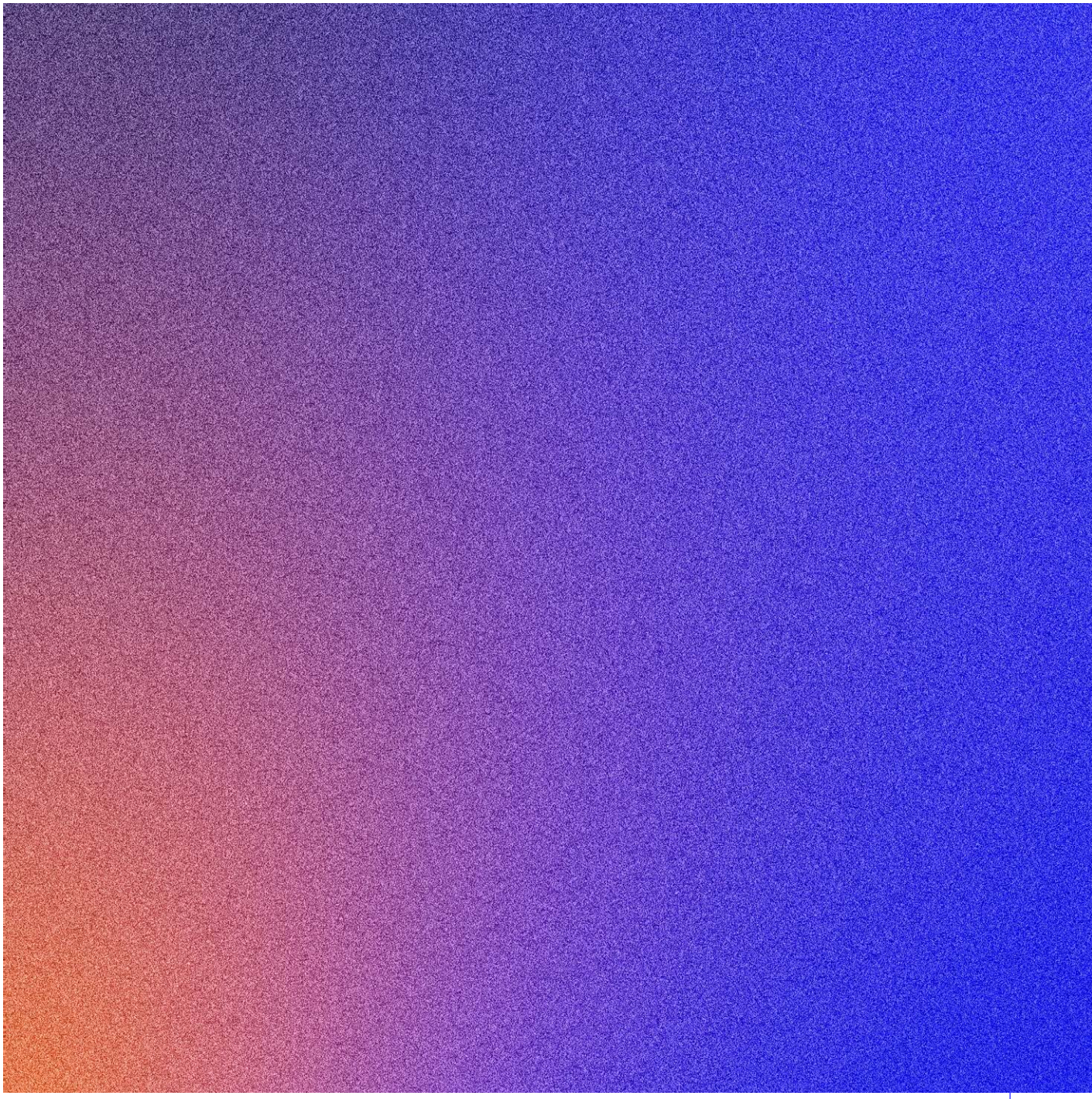
Nicht kotierte Immobilienfonds erzielten seit Jahresbeginn hingegen eine Performance von 3.7% und wiesen damit eine andere Bewertungsdynamik als das börsengehandelte Segment auf.

Das Interesse der Anleger an indirekten Immobilienanlagen blieb dennoch hoch. Bis Ende September wurden seit Jahresbeginn insgesamt 34 Kapitalerhöhungen mit einem Gesamtvolumen von CHF 3.68 Milliarden durchgeführt. Diese rege Emissionstätigkeit verdeutlicht die Fähigkeit des Sektors, weiterhin Kapital für Akquisitionen und die Weiterentwicklung bestehender Portfolios zu mobilisieren.

Insgesamt war das Berichtssemester von einer robusten Immobiliennachfrage und einem weiterhin günstigen Zinsumfeld geprägt. Gleichzeitig agierten die Investoren selektiver, während die Bewertungen an den Finanzmärkten gewisse Anpassungen erfuhren.

Vor diesem Hintergrund bestätigte der Schweizer Immobilienmarkt erneut seinen widerstandsfähigen und defensiven Charakter. Solide Fundamentaldaten, vergleichsweise stabile Mieterträge und eine strukturell hohe Nachfrage bilden weiterhin eine tragfähige Grundlage, um den w

Compartiment investisseurs
Teilvermögen Anlegeraktionäre



Politique et stratégie d'investissement

TrustStone real estate SICAV a pour objectif de générer des rendements stables tout en préservant la valeur de son patrimoine à long terme. Pour atteindre cet objectif, le fonds investit principalement dans des immeubles situés en Suisse, sélectionnés pour la qualité de leur emplacement, la solidité de leurs revenus locatifs et leur potentiel d'optimisation du rendement et de création de valeur.

La stratégie d'investissement repose sur la complémentarité entre immeubles commerciaux, résidentiels et mixtes, ainsi que sur des projets de développement et de redéveloppement susceptibles d'améliorer la performance globale du portefeuille. Les actifs commerciaux permettent de rechercher des rendements locatifs attractifs, tandis que les immeubles résidentiels contribuent à la diversification et à la stabilité du portefeuille. Le fonds entend renforcer progressivement cette composante résidentielle, tout en conservant une approche sélective dans ses acquisitions.

Les investissements sont réalisés principalement dans des régions bénéficiant de fondamentaux économiques solides, d'une demande locative soutenue et d'une bonne accessibilité, avec une attention particulière portée à la Suisse romande. Chaque acquisition fait l'objet d'une analyse tenant compte notamment de son rendement, de son état technique, de sa situation locative, de ses besoins d'investissement, de sa valeur de marché et de ses perspectives de valorisation.

Au-delà de la sélection des acquisitions, la gestion active du patrimoine constitue un axe essentiel de la stratégie du fonds. Elle vise à réduire les surfaces vacantes, à optimiser les revenus locatifs et à améliorer progressivement la qualité des immeubles. Les rénovations, les repositionnements et les projets de construction ou de densification sont entrepris lorsqu'ils présentent un intérêt économique pour le fonds.

TrustStone peut également recourir à des apports en nature (swaps immobiliers), permettant à des propriétaires d'apporter leurs immeubles au fonds en contrepartie d'actions valorisées à la valeur nette d'inventaire (VNI), sans agio, selon les modalités applicables. Ces opérations offrent une alternative aux acquisitions traditionnelles et peuvent contribuer au développement du portefeuille tout en limitant les besoins de financement en numéraire.

La gestion des risques repose sur une diversification des actifs selon leur affectation, leur localisation et leur profil de rendement. Une attention particulière est portée à la qualité des locataires, à la maîtrise des investissements et au maintien d'un niveau d'endettement

Anlagepolitik und -strategie

Die TrustStone real estate SICAV verfolgt das Ziel, stabile Renditen zu erwirtschaften und gleichzeitig den Wert ihres Immobilienvermögens langfristig zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, investiert der Fonds hauptsächlich in Immobilien in der Schweiz, die aufgrund der Qualität ihrer Lage, der Stabilität ihrer Mieterträge sowie ihres Potenzials zur Renditeoptimierung und Wertschöpfung ausgewählt werden.

Die Anlagestrategie basiert auf der Kombination von Geschäfts-, Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften sowie auf Entwicklungs- und Sanierungsprojekten, die zur Verbesserung der Gesamtperformance des Portfolios beitragen können. Geschäftsimmobilien ermöglichen die Erzielung attraktiver Mietrenditen, während Wohnimmobilien zur Diversifikation und Stabilität des Portfolios beitragen. Der Fonds beabsichtigt, den Wohnanteil schrittweise auszubauen und gleichzeitig bei seinen Akquisitionen einen selektiven Ansatz beizubehalten.

Die Investitionen erfolgen hauptsächlich in Regionen mit soliden wirtschaftlichen Fundamentaldaten, einer anhaltenden Mietnachfrage und guter Erreichbarkeit, wobei der Westschweiz besondere Aufmerksamkeit gilt. Jede Akquisition wird einer Analyse unterzogen, bei der insbesondere die Rendite, der technische Zustand, die Vermietungssituation, der Investitionsbedarf, der Marktwert sowie das Wertsteigerungspotenzial berücksichtigt werden.

Neben der Auswahl der Akquisitionen bildet die aktive Bewirtschaftung des Immobilienbestands einen wesentlichen Bestandteil der Fondsstrategie. Sie zielt darauf ab, Leerstände zu reduzieren, Mieterträge zu optimieren und die Qualität der Liegenschaften laufend zu verbessern. Renovierungen, Repositionierungen sowie Bau- oder Verdichtungsprojekte werden umgesetzt, sofern sie für den Fonds wirtschaftlich sinnvoll sind.

TrustStone kann zudem Sacheinlagen in Form von Immobilienswaps einsetzen. Dabei können Eigentümer ihre Immobilien in den Fonds einbringen und erhalten im Gegenzug Aktien, die gemäss den geltenden Bedingungen zum Nettoinventarwert (NAV) ohne Agio bewertet werden. Solche Transaktionen stellen eine Alternative zu klassischen Akquisitionen dar und können zur Weiterentwicklung des Portfolios beitragen, während gleichzeitig der Bedarf an liquiden Finanzierungsmitteln begrenzt wird.

Das Risikomanagement beruht auf einer Diversifikation der Anlagen nach Nutzungsart, geografischer Lage und Renditeprofil. Besonderes Augenmerk gilt der Qualität der Mieter, der Kontrolle der Investitionen sowie

prudent, conforme à la stratégie du fonds et aux exigences réglementaires.

TrustStone real estate SICAV est un véhicule d'investissement non coté, réservé aux investisseurs qualifiés. Ses actions sont valorisées à la VNI. Le fonds peut procéder à des augmentations de capital pour financer de nouvelles acquisitions ou renforcer sa structure financière. Compte tenu de son caractère non coté, la liquidité des actions est limitée et l'investissement doit être envisagé dans une perspective de moyen à long terme.

Enfin, les aspects énergétiques et environnementaux sont intégrés dans la gestion du patrimoine et l'évaluation des investissements. Les interventions sur les immeubles visent notamment à améliorer leur efficacité énergétique, à réduire leur empreinte environnementale, à maîtriser leurs coûts d'exploitation et à préserver leur attractivité sur le marché locatif.

der Aufrechterhaltung eines vorsichtigen Verschuldungsniveaus, das sowohl der Fondsstrategie als auch den regulatorischen Anforderungen entspricht.

Die TrustStone real estate SICAV ist ein nicht kotiertes Anlagevehikel, das qualifizierten Anlegern vorbehalten ist. Die Aktien werden zum Nettoinventarwert bewertet. Zur Finanzierung neuer Akquisitionen oder zur Stärkung ihrer Finanzierungsstruktur kann die Gesellschaft Kapitalerhöhungen durchführen. Aufgrund des nicht kotierten Charakters ist die Liquidität der Aktien begrenzt, weshalb die Anlage mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont betrachtet werden sollte.

Schliesslich werden energetische und ökologische Aspekte sowohl bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands als auch bei der Beurteilung von Investitionen berücksichtigt. Massnahmen an den Liegenschaften zielen insbesondere darauf ab, deren Energieeffizienz zu verbessern, ihren ökologischen Fussabdruck zu reduzieren, die Betriebskosten zu optimieren und ihre Attraktivität auf dem Mietmarkt langfristig zu erhalten.



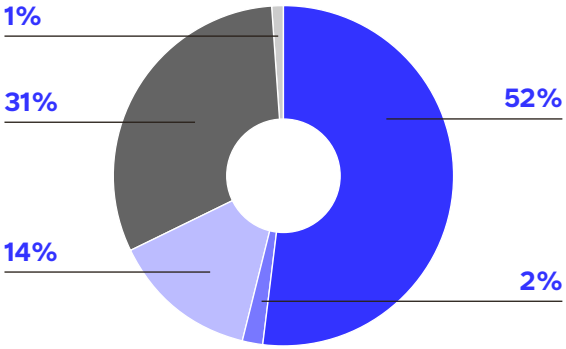
« La croissance d'un fonds n'a de sens que si elle se traduit par une amélioration durable de sa performance par action. »

« Das Wachstum eines Fonds ist nur dann sinnvoll, wenn es zu einer nachhaltigen Verbesserung seiner Performance pro Aktie führt. »

Diego Reyes
Head of Real Estate
Dominicé Asset Management SA

RÉPARTITION EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LA COMMUNE D'IMPLANTATION SUR 5 ANS[1,2]

PORTFOLIO IN ABHÄNGIGKEIT VON DER ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNG IN DER ANSÄSSIGEN GEMEINDE ÜBER 5 JAHRE[1,2]

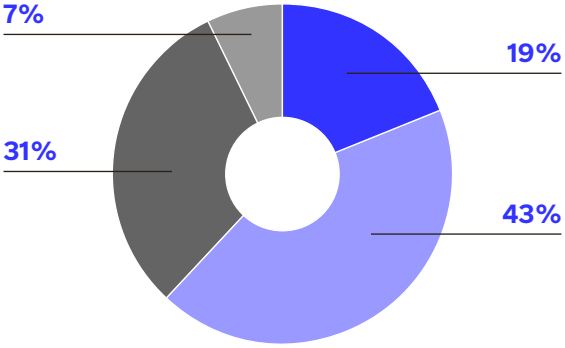


- 12% et plus / 12% und mehr
- 8% à 12% / 8% bis 12%
- 4% à 8% / 4% bis 8%
- 2% à 4% / 2% bis 4%
- 0% à 2% / 0% bis 2%
- -5% à 0% / -5% bis 0%

1 Selon la valeur vénale au 30 septembre 2026.
2 L'évolution de l'emploi local reflète l'activité économique, qui peut être importante à long terme pour le marché immobilier local. Les données sur l'emploi au niveau des municipalités proviennent de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Le lien a été établi au niveau de la propriété.
3 La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS.

RÉPARTITION PAR CARACTÈRE URBAIN DE LA COMMUNE[1,3]

AUFTEILUNG NACH STÄDTISCHEM CHARAKTER DER GEMEINDE[1,3]



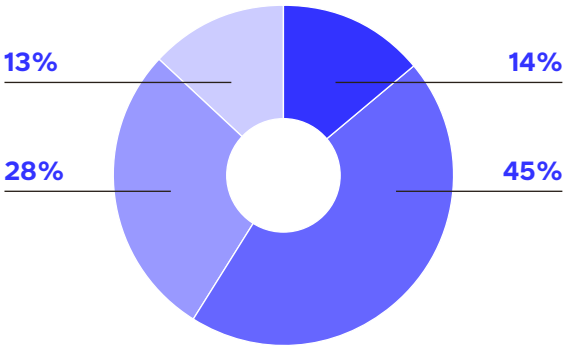
- Commune-centre d'agglomération (ville-centre)
  Agglomerationskerngemeinde (Kernstadt)
- Commune-centre d'agglomération (centre principal)
  Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern)
- Commune multi-orientée
  Mehrfach orientierte Gemeinde
- Commune-centre hors agglomération
  Zentrumsgemeinde ausserhalb einer Agglomeration

1 Gemäß dem Verkehrswert zum 30. September 2026.
2 Die Entwicklung der lokalen Beschäftigung spiegelt die wirtschaftliche Aktivität wider, die langfristig für den lokalen Immobilienmarkt von Bedeutung sein kann. Die Beschäftigungsdaten auf Gemeindeebene stammen vom Bundesamt für Statistik (BFS). Die Verbindung wurde auf Objektebene hergestellt.
3 Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.

Place du Marché 6, 1350 Orbe / VD



RÉPARTITION NOTE MACRO W&P[1,2]
AUFTEILUNG DER MAKRO-NOTE W&P[1,2]

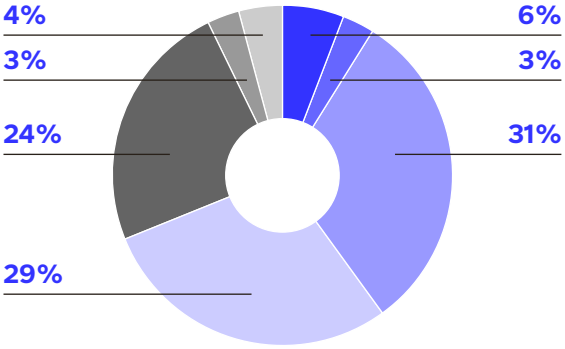


- Excellent / Ausgezeichnet
- Bon à très bon / Gut bis sehr gut
- Supérieur à la moyenne à bon / Überdurchschnittlich bis gut
- Moyen à supérieur à la moyenne / Mittel bis überdurchschnittlich

La note macro W&P moyenne du parc immobilier est de 4.0 sur 5.
Die durchschnittliche makroökonomische W&P-Bewertung des Immobilienbestands beträgt 4.0 von 5.

1 Selon la valeur vénale au 30 septembre 2026.
2 Source : Wüest Partner.

RÉPARTITION NOTE MICRO W&P[1,2]
AUFTEILUNG DER MIKRO-NOTE W&P[1,2]



- Très bon à excellent / Sehr gut bis ausgezeichnet
- Bon à très bon / Gut bis sehr gut
- Légèrement au-dessus de la moyenne à bon / Leicht überdurchschnittlich bis gut
- Moyen à légèrement au-dessus de la moyenne / Mittel bis leicht überdurchschnittlich
- Modeste à légèrement au-dessous de la moyenne / Bescheiden bis leicht unterdurchschnittlich
- Légèrement au-dessous de la moyenne à moyen / Leicht unterdurchschnittlich bis mittel
- En-dessous de la moyenne / Unterdurchschnittlich

La note micro W&P moyenne du parc immobilier est de 3.0 sur 5.
Die durchschnittliche mikroökonomische W&P-Bewertung des Immobilienbestands beträgt 3.0 von 5.

1 Gemäß dem Verkehrswert zum 30. September 2026.
2 Quelle : Wüest Partner.

Activité du fonds
Fondsaktivitäten

Route Cantonale 63, 1025 Saint-Sulpice / VD



Augmentations de capital

Au cours du premier semestre de l'exercice 2026/2027, TrustStone real estate SICAV a poursuivi sa stratégie de croissance à travers six acquisitions immobilières en Suisse romande.

L'augmentation de capital de CHF 64.2 millions, libérée le 31 mars 2026 à la clôture de l'exercice précédent, a permis de financer dès le début du nouveau semestre les acquisitions des parcs commerciaux d'Etoy et de Collombey-Muraz, ainsi que de l'immeuble mixte situé à l'avenue d'Échallens 79 à Lausanne.

Une nouvelle augmentation de capital de CHF 35.4 millions, intégralement souscrite le 10 juillet 2026 et libérée le 17 juillet 2026, a permis de financer les acquisitions des immeubles de Saint-Sulpice et de Vevey, ainsi que du parc commercial de Villeneuve.

Au total, six immeubles ont été acquis durant le semestre, pour un volume d'investissement de CHF 108.9 millions et une valeur vénale cumulée de CHF 114.4 millions. Ces acquisitions représentent un état locatif théorique annuel de CHF 6.1 millions, correspondant à un rendement brut moyen de 5.6% sur leurs prix d'acquisition.

Les trois parcs commerciaux acquis à Etoy, Collombey-Muraz et Villeneuve contribuent directement au renforcement des revenus courants du fonds, grâce à des taux d'occupation élevés et à des locataires établis. Les immeubles mixtes et résidentiels de Lausanne, Vevey et Saint-Sulpice viennent compléter cette croissance en diversifiant les usages et en renforçant progressivement l'exposition résidentielle du portefeuille.

Kapitalerhöhungen

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2026/2027 setzte die TrustStone real estate SICAV ihre Wachstumsstrategie mit dem Erwerb von sechs Immobilien in der Westschweiz fort.

Die Kapitalerhöhung über CHF 64.2 Millionen, die am 31. März 2026 zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres liberiert wurde, ermöglichte bereits zu Beginn des neuen Halbjahres die Finanzierung der Akquisitionen der Gewerbeparks in Etoy und Collombey-Muraz sowie der gemischt genutzten Liegenschaft an der Avenue d'Échallens in Lausanne.

Eine weitere Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 35.4 Millionen, die am 10. Juli 2026 vollständig gezeichnet und am 17. Juli 2026 liberiert wurde, ermöglichte die Finanzierung des Erwerbs der Liegenschaften in Saint-Sulpice und Vevey sowie des Gewerbeparks in Villeneuve.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum sechs Liegenschaften mit einem Investitionsvolumen von CHF 108.9 Millionen und einem kumulierten Verkehrswert von CHF 114.4 Millionen erworben. Diese Akquisitionen weisen einen theoretischen jährlichen Mietertrag von CHF 6.1 Millionen auf, was einer durchschnittlichen Bruttorendite von 5.6% auf den jeweiligen Erwerbspreisen entspricht.

Die drei erworbenen Gewerbeparks in Etoy, Collombey-Muraz und Villeneuve tragen dank hoher Belegungsquoten und etablierter Mieter unmittelbar zur Stärkung der laufenden Erträge des Fonds bei. Die gemischt genutzten Immobilien und Wohnliegenschaften in Lausanne, Vevey und Saint-Sulpice ergänzen dieses Wachstum, indem sie die Nutzungsarten weiter diversifizieren und den Wohnanteil des Portfolios schrittweise erhöhen.

Chemin de la Confrérie ZI 122D, 1844 Villeneuve / VD



Acquisitions du semestre
Akquisitionen im Berichtszeitraum



Acquisition / Akquisition
29.04.2026

ROUTE DE NOYER-GIROD 1, 3, 1163 ETOY / VD

Situé au sein d'un pôle commercial établi de La Côte, entre Lausanne et Nyon, cet ensemble bénéficie d'une proximité immédiate avec l'autoroute A1 et d'une bonne accessibilité pour la clientèle régionale. Construit en 2010, il comprend un bâtiment commercial réparti sur deux niveaux, une station-service avec shop, six pompes et un tunnel de lavage, ainsi que 118 places de stationnement. Intégralement loué à des locataires établis, notamment Migros et Migrol, l'immeuble présentait un WAULT de 4.2 ans lors de son acquisition. Il génère un état locatif théorique annuel d'environ CHF 2.6 millions, soit un rendement brut sur le prix d'achat de 6.0%.

Die Liegenschaft befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet der Region La Côte zwischen Lausanne und Nyon. Sie profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A1 und einer guten Erreichbarkeit für die regionale Kundschaft. Die 2010 erstellte Liegenschaft umfasst ein zweigeschossiges Geschäftsgebäude, eine Tankstelle mit Shop, sechs Zapfsäulen und Waschanlage sowie 118 Parkplätze. Zum Zeitpunkt der Akquisition war die Liegenschaft vollständig an etablierte Mieter, darunter Migros und Migrol, vermietet und wies einen WAULT von 4.2 Jahren auf. Sie generiert einen theoretischen jährlichen Mietertrag von rund CHF 2.6 Millionen, was einer Bruttorendite von 6.0% auf dem Erwerbspreis entspricht.



Acquisition / Akquisition
30.04.2026

Z.A. ENTRE-DEUX-FOSSAUX 10, 12, COLLOMBEY-MURAZ / VS

Implanté dans le pôle commercial Monthey–Collombey, cet ensemble immobilier bénéficie d'une situation au sein d'une zone de commerces de destination desservant le bassin de clientèle du Chablais. Il se compose de deux bâtiments commerciaux construits en 2012, développés sur deux niveaux et disposant d'importantes surfaces de stationnement extérieur. La configuration des locaux, dont certaines grandes surfaces peuvent être divisées, offre une flexibilité d'aménagement permettant de répondre à l'évolution des besoins des utilisateurs. Entièrement loué, l'immeuble présentait un WAULT de 4.6 ans à l'acquisition. Il génère un état locatif théorique annuel d'environ CHF 1.7 million, soit un rendement brut sur le prix d'achat de 6.1%.

Die Liegenschaft befindet sich im Gewerbegebiet Monthey-Collombey und profitiert von ihrer Lage in einer etablierten Einkaufszone, die das Einzugsgebiet des Chablais bedient. Sie umfasst zwei 2012 erstellte, zweigeschossige Geschäftsgebäude mit grosszügigen Aussenparkflächen. Die Konfiguration der Räumlichkeiten, von denen einige grössere Flächen unterteilt werden können, bietet eine hohe Flexibilität und ermöglicht eine Anpassung an die sich verändernden Bedürfnisse der Nutzer. Zum Zeitpunkt der Akquisition war die Liegenschaft vollständig vermietet und wies einen WAULT von 4.6 Jahren auf. Sie generiert einen theoretischen jährlichen Mietertrag von rund CHF 1.7 Millionen, was einer Bruttorendite von 6.1% auf dem Erwerbspreis entspricht.



Acquisition / Akquisition
28.09.2026

CHEMIN DE LA CONFRÉRIE ZI 122D, VILLENEUVE / VD

L'acquisition de ce parc commercial, situé dans la zone de Pré-Neuf à Villeneuve, vient compléter les investissements commerciaux réalisés durant le semestre. Implanté sur l'axe Vevey–Montreux–Chablais, il bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute A9. Construit en 2017, l'immeuble développe près de 3'900 m² de surfaces locatives et dispose de 141 places de stationnement. Il accueille plusieurs enseignes établies, notamment Maxi Bazar, Ochsner Sport et Let's Go Fitness. Intégralement loué, l'actif présentait un WAULT de 6.6 ans à l'acquisition, le plus élevé des trois parcs commerciaux acquis durant le semestre. Il génère un état locatif théorique annuel d'environ CHF 1.1 million, soit un rendement brut sur le prix d'achat de 5.6%.

Die Akquisition dieses Gewerbeparks in der Zone Pré-Neuf in Villeneuve ergänzt die im Berichtszeitraum getätigten Investitionen in Geschäftsimmobilien. Die Liegenschaft befindet sich an der Achse Vevey-Montreux-Chablais und profitiert von einer schnellen Anbindung an die Autobahn A9. Die 2017 erstellte Liegenschaft verfügt über knapp 3'900 m² Mietfläche und 141 Parkplätze. Zu den Mietern zählen mehrere etablierte Anbieter, darunter Maxi Bazar, Ochsner Sport und Let's Go Fitness. Zum Zeitpunkt der Akquisition war die Liegenschaft vollständig vermietet und wies einen WAULT von 6.6 Jahren auf, den höchsten der drei im Berichtszeitraum erworbenen Gewerbeparks. Sie generiert einen theoretischen jährlichen Mietertrag von rund CHF 1.1 Millionen, was einer Bruttorendite von 5.6% auf dem Erwerbspreis entspricht.



Acquisition / Akquisition
15.06.2026

AVENUE D'ÉCHALLENS 79, LAUSANNE / VD

Située dans le quartier de Valency, à proximité du centre de Lausanne, la Villa Formosa est un immeuble mixte construit en 1912, comprenant sept logements totalisant 401 m² ainsi que 216 m² de surfaces commerciales. Les appartements de la partie résidentielle ont été rénovés en 2020 et sont intégralement loués. Les surfaces commerciales accueillent notamment une épicerie coopérative et une laverie, contribuant à la diversité des usages de l'immeuble. Cet actif présente un profil différent de celui des parcs commerciaux, associant revenus résidentiels et activités de proximité dans un environnement urbain. Son rendement brut sur le prix d'achat s'élève à 4.1%.

Die Villa Formosa befindet sich im Quartier Valency in der Nähe des Lausanner Stadtzentrums. Die 1912 erstellte gemischt genutzte Liegenschaft umfasst sieben Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 401 m² sowie 216 m² Gewerbeflächen. Die Wohnungen im Wohnteil wurden 2020 renoviert und sind vollständig vermietet. In den Gewerbeflächen befinden sich unter anderem ein genossenschaftlicher Lebensmittelladen und eine Wäscherei, die zu einer vielfältigen Nutzung der Liegenschaft beitragen. Diese Immobilie weist ein anderes Profil als die Gewerbeparks auf und kombiniert Wohnerträge mit quartiernahen gewerblichen Nutzungen in einem urbanen Umfeld. Die Bruttorendite auf dem Erwerbspreis beträgt 4.1%.



Acquisition / Akquisition
21.07.2026

RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 13, 15, VEVEY / VD

Situé au cœur de la vieille ville de Vevey, cet immeuble mixte comprend trois logements représentant 140 m² ainsi que six surfaces commerciales totalisant 205 m². Entièrement loué lors de son acquisition, il offre un rendement brut sur le prix d'achat de 4.1% et présente une réserve locative estimée à environ 29%, constituant un potentiel de progression des revenus à moyen terme. Au-delà de cette réserve locative, la transformation éventuelle de certaines surfaces de bureaux en logements pourrait permettre d'augmenter la part résidentielle de l'immeuble, sous réserve des études de faisabilité et des autorisations nécessaires.

Die gemischt genutzte Liegenschaft befindet sich im Herzen der Altstadt von Vevey und umfasst drei Wohnungen mit insgesamt 140 m² sowie sechs Gewerbeflächen mit einer Gesamtfläche von 205 m². Die zum Erwerbszeitpunkt vollständig vermietete Liegenschaft weist eine Bruttorendite von 4.1% auf den Kaufpreis auf. Das geschätzte Mietsteigerungspotenzial von rund 29% bietet zudem Potenzial für eine mittelfristige Steigerung der Mieterträge. Darüber hinaus könnte die mögliche Umnutzung einzelner Büroflächen zu Wohnzwecken den Wohnanteil der Liegenschaft weiter erhöhen. Eine solche Umnutzung steht unter dem Vorbehalt entsprechender Machbarkeitsprüfungen und behördlicher Bewilligungen.



Acquisition / Akquisition
21.07.2026

ROUTE CANTONALE 63, SAINT-SULPICE / VD

Implanté à Saint-Sulpice, à proximité de Lausanne et des pôles universitaires de l'EPFL et de l'UNIL, cet immeuble résidentiel bénéficie d'un environnement résidentiel soutenu par une demande locative structurelle. Construit en 2021, il comprend douze logements et une surface commerciale. Sa conception récente et ses installations techniques, notamment une pompe à chaleur géothermique, lui confèrent un profil énergétique performant, attesté par une certification CECB A/B/A. Selon les estimations techniques actuelles, aucun investissement significatif n'est prévu à un horizon de dix ans. Son rendement brut sur le prix d'achat s'élève à 3.7%.

Die Wohnliegenschaft befindet sich in Saint-Sulpice, in der Nähe von Lausanne sowie der Hochschulstandorte der EPFL und UNIL, und profitiert von einem Wohnumfeld mit strukturell hoher Mietnachfrage. Die 2021 erstellte Liegenschaft umfasst zwölf Wohnungen und eine Gewerbefläche. Dank ihrer modernen Bauweise und technischen Ausstattung, insbesondere einer geothermischen Wärmepumpe, weist sie ein sehr gutes Energieprofil auf, das durch die GEAK-Zertifizierung A/B/A bestätigt wird. Gemäss den aktuellen technischen Einschätzungen sind in den nächsten zehn Jahren keine wesentlichen Investitionen vorgesehen. Die Bruttorendite auf dem Erwerbspreis beträgt 3.7%.

Rue de l'Hôtel-de-Ville 13, 15, 1800 Vevey / VD



Développements et rénovations

Au cours du semestre, plusieurs projets de développement et de rénovation du portefeuille ont franchi des étapes importantes. Leur avancement s'inscrit dans la stratégie de gestion active de TrustStone real estate SICAV, qui vise à valoriser le potentiel des actifs existants, à améliorer leur performance énergétique et à renforcer durablement les revenus locatifs.

Projets en chantier

CHEMIN DU RUISSELET 16, 1009 PULLY / VD

Le projet de démolition-reconstruction du chemin du Ruisselet 16 à Pully est entré en phase de réalisation. Il prévoit la construction de sept logements locatifs, représentant une surface locative d'environ 290 m², sur une parcelle jusqu'alors occupée par une villa individuelle.

À la suite de la reprise de la gestion du fonds, les démarches entreprises auprès de la commune ont permis de préserver le permis de construire initial, dont l'échéance approchait, et de maintenir le programme de sept appartements locatifs, en lieu et place des trois logements en PPE envisagés précédemment. Cette intervention a permis de sécuriser les droits à bâtir existants et de concrétiser le potentiel de densification de la parcelle.

Entwicklungen und Renovierungen

Im Laufe des Semesters erreichten mehrere Entwicklungs- und Renovierungsprojekte im Portfolio wichtige Meilensteine. Ihre Umsetzung steht im Einklang mit der aktiven Bewirtschaftungsstrategie von TrustStone Real Estate SICAV, die darauf abzielt, das Potenzial der bestehenden Immobilien gezielt auszuschöpfen, ihre Energieeffizienz zu verbessern und die Mieterträge nachhaltig zu stärken.

Projekte in der Bauphase

CHEMIN DU RUISSELET 16, 1009 PULLY / VD

Das Abbruch- und Neubauprojekt am Chemin du Ruisselet 16 in Pully ist in die Realisierungsphase eingetreten. Auf dem bislang mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück entstehen sieben Mietwohnungen mit einer vermietbaren Fläche von rund 290 m².

Nach der Übernahme der Fondsverwaltung konnte dank der bei der Gemeinde eingeleiteten Schritte die ursprünglich erteilte, kurz vor dem Ablauf stehende Baubewilligung aufrechterhalten werden. Gleichzeitig wurde am Vorhaben mit sieben Mietwohnungen festgehalten, anstelle der zuvor geplanten drei Eigentumswohnungen. Dadurch konnten die bestehenden Baurechte gesichert und das Verdichtungspotenzial des Grundstücks realisiert werden.

Chemin du Ruisselet 16, 1009 Pully / VD





Après la démolition de la villa en février 2026, les travaux de construction ont débuté et la pose de la première pierre a été célébrée le 29 septembre 2026. La livraison du nouvel immeuble est prévue au printemps 2027.

Premier développement du portefeuille à entrer en phase de construction depuis la reprise de sa gestion par Dominicé, ce projet illustre la stratégie de valorisation de parcelles sous-exploitées dans des marchés bénéficiant d'une demande locative soutenue.

RUE DU CAUDRAY 32, 1020 RENENS / VD

Le développement de la rue du Caudray 32 à Renens a également franchi une étape décisive avec l'entrée en force du permis de construire et le démarrage des travaux durant l'été 2026.

Situé à proximité des immeubles des numéros 34 et 36, dont la rénovation énergétique a été achevée en mars 2025, le projet permettra de compléter l'ensemble immobilier par la construction d'un bâtiment résidentiel neuf, labellisé Minergie.

Réparti sur cinq niveaux, le futur immeuble comprendra 14 appartements de 2 et 3 pièces, pour une surface locative nette d'environ 1'208 m². Les logements disposeront notamment de balcons spacieux.

Cette nouvelle construction permettra de poursuivre la valorisation du site et d'accroître les revenus locatifs de l'ensemble immobilier, tout en améliorant la qualité et la performance énergétique du parc résidentiel.

Nach dem Abbruch der Villa im Februar 2026 begannen die Bauarbeiten. Die Grundsteinlegung wurde am 29. September 2026 gefeiert. Die Fertigstellung des neuen Gebäudes ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

Als erstes Entwicklungsprojekt des Portfolios, das seit der Übernahme der Fondsverwaltung durch Dominicé in die Bauphase eingetreten ist, veranschaulicht dieses Projekt die Strategie, das Potenzial unternutzter Grundstücke in Märkten mit anhaltend hoher Mietnachfrage gezielt auszuschöpfen.

RUE DU CAUDRAY 32, 1020 RENENS / VD

Auch das Entwicklungsprojekt an der Rue du Caudray 32 in Renens hat mit der Rechtskraft der Baubewilligung und dem Baubeginn im Sommer 2026 einen entscheidenden Meilenstein erreicht.

In unmittelbarer Nähe zu den Liegenschaften Nr. 34 und 36, deren energetische Sanierung im März 2025 abgeschlossen wurde, ergänzt der Neubau das bestehende Immobilienensemble um ein modernes, Minergie-zertifiziertes Wohngebäude.

Das künftige Gebäude erstreckt sich über fünf Geschosse und umfasst 14 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Nettomietfläche von rund 1'208 m². Die Wohnungen werden unter anderem über grosszügige Balkone verfügen.

Mit diesem Neubau wird die Aufwertung des Standorts konsequent fortgeführt. Gleichzeitig trägt das Projekt dazu bei, die Mieterträge des gesamten Immobilienensembles zu steigern sowie die Qualität und Energieeffizienz des Wohnportfolios weiter zu verbessern.

Rue du Caudray 32, 1020 Renens / VD





Projet en préparation

RUE VOLTAIRE 22, 1201 GENÈVE / GE

Le projet de rénovation énergétique et de surélévation de l'immeuble situé à la rue Voltaire 22 à Genève a progressé avec l'obtention du permis de construire durant l'été 2026.

L'opération combine une amélioration de la performance énergétique du bâtiment existant et la création de deux appartements supplémentaires de 4 pièces dans les combles, représentant chacun une surface brute de plancher d'environ 115 m².

Les interventions prévues portent principalement sur l'isolation de l'enveloppe, le remplacement des fenêtres côté rue, l'installation de panneaux photovoltaïques et thermiques ainsi que la préparation du raccordement au réseau de chauffage à distance. Le projet comprend également les mises en conformité nécessaires en matière de sécurité incendie et de protection parasismique.

Le projet vise l'obtention du label Haute performance énergétique rénovation (HPE Rénovation), ouvrant droit à une exonération de l'impôt immobilier complémentaire pendant 20 ans. Cette certification constitue ainsi un objectif à la fois environnemental et financier, permettant de réduire les besoins énergétiques du bâtiment, d'optimiser sa fiscalité et de préserver sa valeur à long terme. La création de nouvelles surfaces locatives contribuera parallèlement à renforcer les revenus de l'immeuble.

Un planificateur général a été mandaté et les études préparatoires sont en cours, en vue d'un démarrage du chantier au printemps 2027.

Projekt in Vorbereitung

RUE VOLTAIRE 22, 1201 GENF / GE

Das Projekt zur energetischen Sanierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Rue Voltaire 22 in Genf hat mit der Erteilung der Baubewilligung im Sommer 2026 einen wichtigen Meilenstein erreicht.

Das Vorhaben verbindet die Verbesserung der Energieeffizienz des bestehenden Gebäudes mit der Schaffung von zwei zusätzlichen Vier-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss mit einer Bruttogeschossfläche von jeweils rund 115 m².

Die geplanten Massnahmen umfassen insbesondere die Dämmung der Gebäudehülle, den Ersatz der strassenseitigen Fenster, die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie die Vorbereitung des Anschlusses an das Fernwärmenetz. Darüber hinaus sind die erforderlichen Anpassungen im Bereich des Brandschutzes und der Erdbebensicherheit vorgesehen.

Das Projekt strebt die Zertifizierung Haute Performance Énergétique Rénovation (HPE Rénovation) an, die eine Befreiung von der ergänzenden Immobiliensteuer für 20 Jahre ermöglicht. Damit verfolgt die Zertifizierung sowohl ökologische als auch finanzielle Ziele: Sie trägt dazu bei, den Energiebedarf des Gebäudes zu senken, die steuerliche Belastung zu optimieren und den langfristigen Werterhalt der Liegenschaft zu unterstützen. Gleichzeitig werden die neu geschaffenen Mietflächen die Mieterträge der Liegenschaft zusätzlich stärken.

Ein Generalplaner wurde bereits beauftragt, und die vorbereitenden Planungsarbeiten sind im Gange. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

Rue Voltaire 22, 1201 Genève / GE





Projet à l'étude

ST. JAKOBSSTRASSE 90, 4132 MUTTENZ / BL

Le projet de transformation du site de Muttenz en un quartier résidentiel mixte poursuit son développement en collaboration avec les autorités communales.

À la suite de l'approbation du projet urbanistique révisé par le conseil municipal en juin 2025, les travaux d'élaboration du plan de quartier se sont poursuivis durant le semestre. La prochaine étape déterminante sera sa ratification, envisagée au printemps 2027, avant l'engagement des études architecturales et des procédures d'autorisation de construire.

Le développement prévoit la réalisation de huit immeubles, dont six sur les parcelles détenues par TrustStone real estate SICAV, représentant environ 14'700 m² de surface brute de plancher. Le programme comprend quelque 140 logements ainsi que des surfaces commerciales complémentaires. Il représente ainsi un potentiel significatif de valorisation du portefeuille à long terme, sous réserve de l'aboutissement des procédures d'autorisation et de la réalisation du développement.

Dans l'attente de la réalisation du projet, le site continue de générer des revenus locatifs, soutenus par la relocation progressive des surfaces vacantes.

Projekt in der Planungsphase

ST. JAKOBSSTRASSE 90, 4132 MUTTENZ / BL

Das Projekt zur Umgestaltung des Standorts in Muttenz zu einem gemischt genutzten Wohnquartier wird in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden weiterentwickelt.

Nach der Genehmigung des überarbeiteten städtebaulichen Projekts durch den Gemeinderat im Juni 2025 wurden die Arbeiten am Quartierplan im Berichtssemester fortgeführt. Der nächste entscheidende Schritt ist dessen Genehmigung, die für das Frühjahr 2027 vorgesehen ist. Anschliessend sollen die architektonischen Planungsarbeiten und die Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden.

Die Entwicklung sieht insgesamt acht Gebäude vor, davon sechs auf Grundstücken im Eigentum der TrustStone Real Estate SICAV, mit einer Bruttogeschossfläche von rund 14'700 m². Geplant sind etwa 140 Wohnungen sowie ergänzende Gewerbeflächen. Damit bietet das Projekt ein erhebliches langfristiges Wertsteigerungspotenzial für das Portfolio, vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses der Bewilligungsverfahren und der Realisierung des Projekts.

Bis zur Umsetzung des Projekts generiert der Standort weiterhin Mieterträge, unterstützt durch die schrittweise Wiedervermietung leerstehender Flächen.

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

Illustration générée par intelligence artificielle, à titre indicatif, ne reflétant pas nécessairement le rendu final du projet.
KI-generierte Illustration zu Veranschaulichungszwecken, die nicht unbedingt dem endgültigen Erscheinungsbild des Projekts entspricht.





Marché secondaire

TrustStone real estate SICAV dispose d'un marché secondaire organisé par Swiss Finance & Property Group (SFP), avec l'appui de l'équipe relations investisseurs de Dominicé. Ce dispositif offre aux investisseurs la possibilité d'acquérir ou de céder des actions du fonds en dehors des augmentations de capital.

Au cours du premier semestre de l'exercice, du 1er avril au 30 septembre 2026, 73'664 actions ont été échangées, représentant un montant total de CHF 5.5 millions. L'activité s'est principalement concentrée sur les mois d'avril et de septembre, avec des volumes de transactions de respectivement CHF 2.5 millions et CHF 2.3 millions.

Les prix moyens mensuels des transactions se sont établis entre CHF 74.32 et CHF 75.00, au-dessus des valeurs nettes d'inventaire (VNI) correspondantes pour chacun des mois ayant enregistré des échanges.

Cette prime constitue un signal positif quant à l'intérêt porté au fonds. Les transactions réalisées au cours du semestre illustrent le rôle complémentaire du marché secondaire, qui facilite l'accès au fonds et offre une possibilité de cession aux actionnaires souhaitant vendre leurs titres.

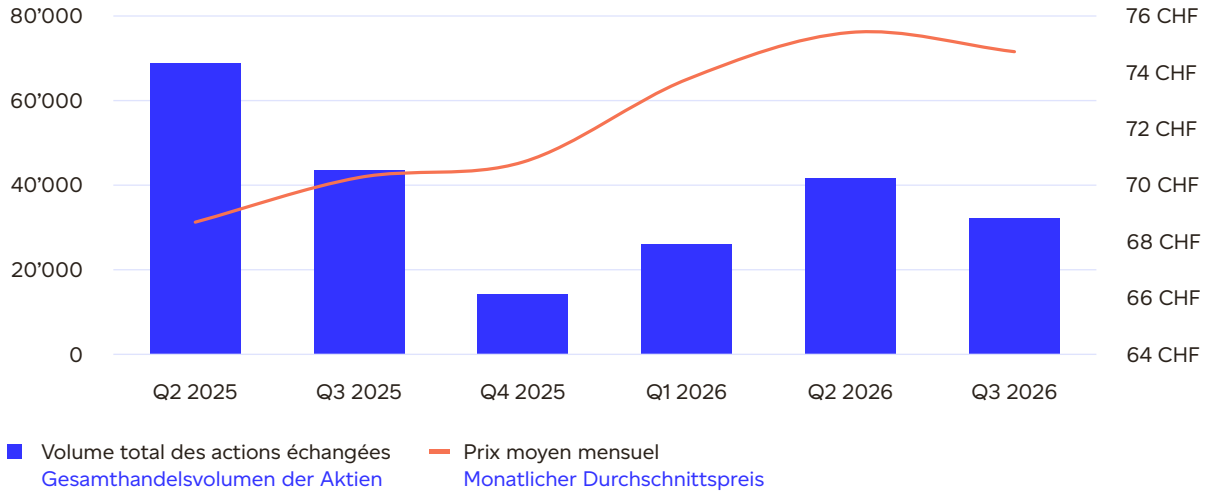
Sekundärmarkt

Die TrustStone real estate SICAV verfügt über einen von Swiss Finance & Property Group (SFP) organisierten Sekundärmarkt, der vom Investor-Relations-Team von Dominicé unterstützt wird. Dieser ermöglicht es Anlegern, auch ausserhalb von Kapitalerhöhungen Aktien des Fonds zu erwerben oder zu veräussern.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres, vom 1. April bis zum 30. September 2026, wurden 73'664 Aktien mit einem Gesamtvolumen von CHF 5.5 Millionen gehandelt. Die Handelsaktivität konzentrierte sich hauptsächlich auf die Monate April und September mit Transaktionsvolumen von CHF 2.5 Millionen beziehungsweise CHF 2.3 Millionen.

Die durchschnittlichen monatlichen Transaktionspreise lagen zwischen CHF 74.32 und CHF 75.00 und damit in sämtlichen Monaten mit Handelsaktivität über den jeweiligen Nettoinventarwerten (NAV).

Diese Prämie ist ein positives Signal für das Interesse am Fonds. Die im Berichtszeitraum getätigten Transaktionen verdeutlichen die ergänzende Funktion des Sekundärmarkts, der den Zugang zum Fonds erleichtert und gleichzeitig Aktionären, die ihre Anteile veräussern möchten, eine Verkaufsmöglichkeit bietet.



Analyse de la performance
Performance-analyse

Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43, 1009 Pully / VD



FORTUNE ET INVESTISSEMENTS

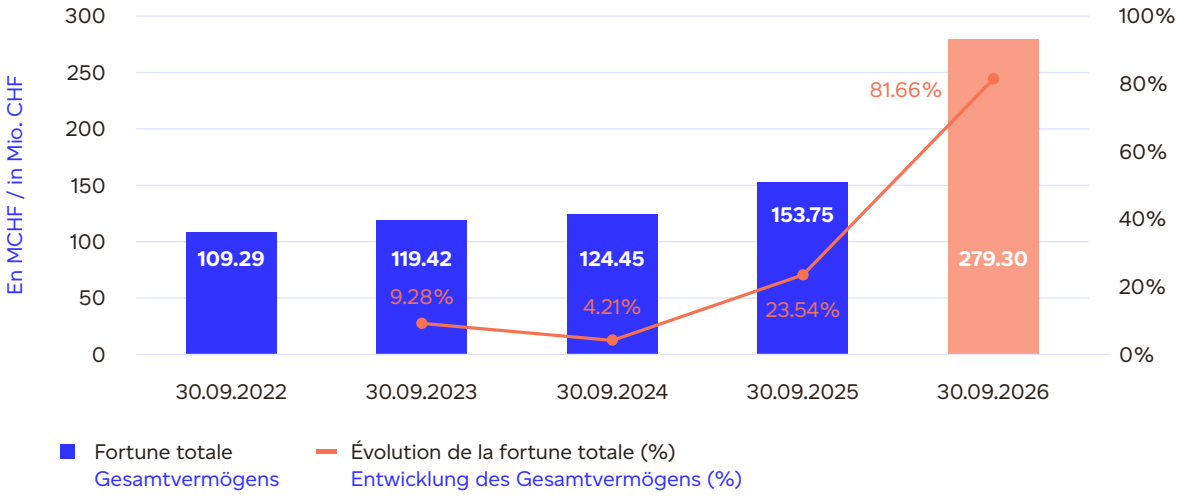
Au 30 septembre 2026, la fortune totale du Fonds atteint CHF 279.30 millions, en hausse de 81.66% sur douze mois. Cette croissance résulte principalement de la dynamique d'investissement sur la période, marquée par six acquisitions représentant une valeur vénale cumulée de CHF 114.43 millions.

À périmètre constant, la valeur du portefeuille progresse de 4.79% par rapport au 30 septembre 2025. Cette évolution est notamment soutenue par la revalorisation de l'immeuble En Courta Rama 10 à Etoy (+CHF 0.33 million) ainsi que par l'avancement des opérations de développement en cours sur les immeubles Ruisselet 16 et Caudray 32 (+CHF 3.20 millions).

GESAMTVERMÖGEN UND INVESTITIONEN

Per 30. September 2026 beläuft sich das Gesamtvermögen des Fonds auf CHF 279.30 Millionen, was einem Anstieg von 81.66% innerhalb von zwölf Monaten entspricht. Dieses Wachstum ist hauptsächlich auf die Investitionstätigkeit während des Berichtszeitraums zurückzuführen, in dem sechs Akquisitionen mit einem kumulierten Verkehrswert von CHF 114.43 Millionen getätigt wurden.

Auf vergleichbarer Basis erhöhte sich der Wert des Portfolios gegenüber dem 30. September 2025 um 4.79%. Diese Entwicklung wurde insbesondere durch die Aufwertung der Liegenschaft En Courta Rama 10 in Etoy (+CHF 0.33 Millionen) sowie durch den Fortschritt der laufenden Entwicklungsprojekte in den Liegenschaften Ruisselet 16 und Caudray 32 (+CHF 3.20 Millionen) unterstützt.



VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire par action s'établit à CHF 74.45 au 30 septembre 2026, contre CHF 72.44 une année auparavant. Sur le semestre, elle progresse de CHF 73.42 au 31 mars 2026 à CHF 74.45 au 30 septembre 2026, malgré le versement d'une distribution de CHF 1.60 par action.

Cette évolution s'explique principalement par le résultat net du semestre, représentant environ CHF 1.04 par action, ainsi que par la variation nette de la valeur du portefeuille, après prise en compte des impôts en cas de liquidation, à hauteur d'environ CHF 1.48 par action. L'augmentation de capital réalisée en juillet 2026 a par ailleurs eu un effet positif d'environ CHF 0.10 par action.

En tenant compte de la distribution versée ainsi que des mouvements intervenus sur la période, le rendement de placement s'établit à 3.66%, contre 1.71% sur la période comparative. Cette évolution reflète ainsi non

NETTOINVENTARWERT

Der Nettoinventarwert pro Aktie belief sich per 30. September 2026 auf CHF 74.45, gegenüber CHF 72.44 ein Jahr zuvor. Im Berichtssemester stieg er von CHF 73.42 per 31. März 2026 auf CHF 74.45 per 30. September 2026, trotz einer Ausschüttung von CHF 1.60 je Aktie.

Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf das Nettoergebnis des Semesters von rund CHF 1.04 je Aktie sowie auf die Nettoveränderung des Portfoliowerts nach Berücksichtigung der Liquidationssteuern von rund CHF 1.48 je Aktie zurückzuführen. Die im Juli 2026 durchgeführte Kapitalerhöhung hatte zudem einen positiven Effekt von rund CHF 0.10 je Aktie.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Ausschüttung sowie der Bewegungen während der Berichtsperiode belief sich die Anlagerendite auf 3.66%, gegenüber 1.71% in der Vergleichsperiode. Diese Entwicklung widerspiegelt somit nicht nur den Anstieg des Nettoinventar-

seulement la progression de la VNI, mais plus largement la création de valeur réalisée pour les investisseurs au cours du semestre.

STRUCTURE D'ENDETTEMENT ET FLEXIBILITÉ FINANCIÈRE

Au 30 septembre 2026, le coefficient d'endettement s'établit à 24.62%, contre 30.37% au 30 septembre 2025. Cette diminution intervient malgré la forte croissance du portefeuille et l'augmentation des financements hypothécaires, qui atteignent CHF 66.74 millions à la date de clôture, contre CHF 45.41 millions au 30 septembre 2025.

La baisse du coefficient d'endettement reflète notamment l'effet de l'augmentation de capital réalisée en juillet 2026, qui a permis de financer une partie importante des acquisitions par des fonds propres. La structure bilancielle demeure ainsi solide et conserve une capacité financière pour accompagner le développement du portefeuille et saisir de nouvelles opportunités d'investissement.

Le coût moyen pondéré des financements poursuit sa baisse pour s'établir à 0.70%, contre 1.00% au 30 septembre 2025. Cette évolution reflète l'optimisation des conditions de financement et permet de contenir les charges financières, qui demeurent globalement stables malgré l'augmentation de l'encours hypothécaire.

REVENUS LOCATIFS ET CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

Les revenus locatifs atteignent CHF 4.98 millions au 30 septembre 2026, contre CHF 2.55 millions sur la période comparative, soit une progression de 95.33%.

Cette augmentation résulte principalement des acquisitions réalisées au cours des douze derniers mois (+CHF 2.36 millions). Celles de Saint-Sulpice, Vevey et Villeneuve n'ont toutefois eu qu'un effet limité sur les revenus de la période, compte tenu de leur date d'acquisition. Elles présentent ainsi un potentiel de contribution supplémentaire pour la seconde moitié de l'exercice, renforçant progressivement les revenus récurrents de la SICAV.

TAUX DE PERTES SUR LOYERS

La quote-part des pertes sur loyers poursuit son amélioration pour s'établir à 8.56%, contre 18.55% au 30 septembre 2025. Cette diminution traduit à la fois l'élargissement de la base locative du fonds et l'effet des mesures de commercialisation mises en œuvre sur plusieurs immeubles du portefeuille.

La vacance demeure néanmoins concentrée sur certains actifs, en particulier En Courta Rama 10 à Etoy, dont le taux de vacance s'établit à 35.59%, contre 38.87% un an auparavant.

werts, sondern insgesamt die im Verlauf des Semesters für die Anleger geschaffene Wertschöpfung.

VERSCHULDUNGSSTRUKTUR UND FINANZIELLE FLEXIBILITÄT

Per 30. September 2026 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 24.62%, gegenüber 30.37% per 30. September 2025. Dieser Rückgang erfolgte trotz des starken Portfoliowachstums und des Anstiegs der Hypothekarfinanzierungen, die zum Stichtag CHF 66.74 Millionen erreichten, gegenüber CHF 45.41 Millionen per 30. September 2025.

Die tiefere Fremdfinanzierungsquote widerspiegelt insbesondere den Effekt der im Juli 2026 durchgeführten Kapitalerhöhung, durch die ein wesentlicher Teil der Akquisitionen mit Eigenmitteln finanziert werden konnte. Die Bilanzstruktur bleibt damit solide und bietet weiterhin finanziellen Spielraum, um die Entwicklung des Portfolios zu unterstützen und neue Investitionsmöglichkeiten wahrzunehmen.

Die gewichteten durchschnittlichen Finanzierungskosten sanken weiter auf 0.70%, gegenüber 1.00% per 30. September 2025. Diese Entwicklung widerspiegelt die Optimierung der Finanzierungskonditionen und ermöglicht es, die Finanzierungskosten trotz des höheren Hypothekarvolumens insgesamt stabil zu halten.

MIETERTRÄGE UND PORTFOLIOWACHSTUM

Die Mieterträge beliefen sich per 30. September 2026 auf CHF 4.98 Millionen, gegenüber CHF 2.55 Millionen in der Vergleichsperiode, was einem Anstieg von 95.33% entspricht.

Diese Zunahme ist hauptsächlich auf die in den vergangenen zwölf Monaten getätigten Akquisitionen zurückzuführen (+CHF 2.36 Millionen). Die Liegenschaften in Saint-Sulpice, Vevey und Villeneuve trugen aufgrund ihrer jeweiligen Erwerbszeitpunkte jedoch nur begrenzt zu den Erträgen der Berichtsperiode bei. Sie bieten somit zusätzliches Ertragspotenzial für die zweite Hälfte des Geschäftsjahres und werden die wiederkehrenden Erträge der SICAV schrittweise weiter stärken.

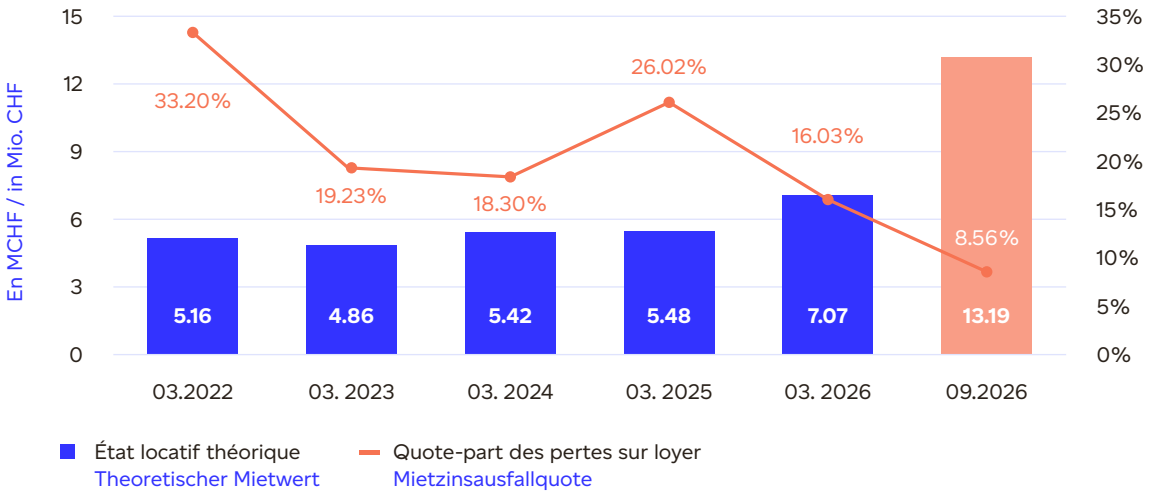
MIETZINSAUSFALLQUOTE

Die Mietzinsausfallquote verbesserte sich weiter und belief sich auf 8.56%, gegenüber 18.55% per 30. September 2025. Dieser Rückgang ist sowohl auf die Verbreiterung der Mieterbasis des Fonds als auch auf die Vermietungsmassnahmen bei mehreren Liegenschaften des Portfolios zurückzuführen.

Der Leerstand konzentriert sich jedoch weiterhin auf einzelne Liegenschaften, insbesondere En Courta Rama 10 in Etoy, wo die Leerstandsquote bei 35.59% liegt, gegenüber 38.87% ein Jahr zuvor.

La réduction de la vacance demeure par conséquent un axe prioritaire de la gestion. Les actions de repositionnement, de commercialisation et d'adaptation des surfaces doivent permettre d'améliorer progressivement le taux d'occupation et de renforcer le potentiel de revenus du portefeuille.

Die Reduktion des Leerstands bleibt daher eine zentrale Priorität der Bewirtschaftung. Durch Repositionierungs-, Vermietungs- und Anpassungsmassnahmen bei den Flächen sollen der Vermietungsgrad schrittweise verbessert und das Ertragspotenzial des Portfolios weiter gestärkt werden.



PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE ET MAÎTRISE DES COÛTS

L'amélioration des revenus locatifs et la progression de la taille du portefeuille se traduisent par une hausse significative du bénéfice d'exploitation, qui atteint CHF 3.21 millions, contre CHF 1.34 million sur la période comparative.

La marge de bénéfice d'exploitation s'établit ainsi à 64.47%, contre 52.40% une année auparavant. Cette progression reflète l'augmentation des revenus locatifs, l'amélioration de la quote-part des pertes sur loyers et l'effet d'échelle généré par la croissance du portefeuille.

Les intérêts hypothécaires demeurent globalement stables à CHF 0.24 million, malgré l'augmentation du volume de financements. Cette évolution favorable s'explique par la diminution du coût moyen pondéré de la dette.

Les frais liés aux immeubles reculent à CHF 0.27 million, contre CHF 0.32 million sur la période comparative. Les frais d'entretien et de réparation augmentent sensiblement à CHF 0.27 million, contre CHF 0.22 million. Ces évolutions reflètent la stratégie de gestion active du fonds.

L'attribution aux provisions pour débiteurs douteux a augmenté pour atteindre CHF 0.10 million, contre CHF 0.01 million à la même période de l'exercice précédent. Bien que limitée en valeur absolue, cette évolution fait l'objet d'un suivi proactif de la part du gestionnaire.

La quote-part des charges d'exploitation du fonds demeure maîtrisée. Le TER REF GAV s'établit à 0.70%,

OPERATIVE PERFORMANCE UND KOSTENKONTROLLE

Die höheren Mieterträge und das Wachstum des Portfolios führten zu einem deutlichen Anstieg des Betriebsergebnisses auf CHF 3.21 Millionen, gegenüber CHF 1.34 Millionen in der Vergleichsperiode.

Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich entsprechend auf 64.47%, gegenüber 52.40% im Vorjahr. Diese Verbesserung widerspiegelt die gestiegenen Mieterträge, die tiefere Mietzinsausfallquote und die durch das Portfoliowachstum erzielten Skaleneffekte.

Die Hypothekarzinsen blieben trotz des gestiegenen Finanzierungsvolumens mit CHF 0.24 Millionen weitgehend stabil. Diese positive Entwicklung ist auf die tieferen gewichteten durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten zurückzuführen.

Die liegenschaftsbezogenen Kosten sanken von CHF 0.32 Millionen in der Vergleichsperiode auf CHF 0.27 Millionen. Die Unterhalts- und Reparaturkosten stiegen hingegen von CHF 0.22 Millionen auf CHF 0.27 Millionen. Diese Entwicklungen widerspiegeln die aktive Bewirtschaftungsstrategie des Fonds.

Die Zuweisung an die Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen erhöhte sich von CHF 0.01 Millionen in der entsprechenden Vorjahresperiode auf CHF 0.10 Millionen. Obwohl die Entwicklung in absoluten Zahlen begrenzt ist, wird sie vom Fondsmanagement aufmerksam und proaktiv verfolgt.

Die Betriebsaufwandquote des Fonds bleibt unter Kontrolle. Die TER REF GAV liegt bei 0.70% und damit

stable par rapport à la période précédente. Le TER REF MV recule à 0.94%, contre 1.05% au 30 septembre 2025. Cette évolution traduit l'effet d'échelle lié à l'augmentation des actifs sous gestion, malgré la hausse en valeur absolue de certaines rémunérations et charges administratives.

RÉSULTAT NET EN HAUSSE

Le résultat net passe de CHF 1.29 million au 30 septembre 2025 à CHF 2.92 millions au 30 septembre 2026, soit une progression de 126.97%. Cette hausse résulte principalement de l'augmentation des revenus locatifs générée par les acquisitions récentes du portefeuille, de l'amélioration de la marge opérationnelle et du maintien de conditions de financement favorables.

RENDEMENT DE PLACEMENT ET PERFORMANCE DU FONDS

Le rendement de placement s'établit à 3.66% au 30 septembre 2026, contre 1.71% sur la période comparative. Cette progression reflète l'évolution favorable de la VNI, la distribution versée aux investisseurs et l'amélioration du résultat opérationnel du portefeuille.

Le fonds affiche une performance de 3.35%, contre 1.54% sur la période comparative. À titre de comparaison, l'indice SXI Real Estate® Funds TR affiche une performance de 1.34% sur la même période.

TRAITEMENT FISCAL 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 porteurs d'actions 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 porteurs d'actions 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 porteurs d'actions. La valeur fiscale par action était de CHF 0.88 au 31 décembre 2025.

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.

auf dem Niveau der Vergleichsperiode. Die TER REF MV sank von 1.05% per 30. September 2025 auf 0.94%. Diese Entwicklung widerspiegelt die Skaleneffekte infolge des höheren verwalteten Vermögens, trotz des absoluten Anstiegs bestimmter Vergütungen und Verwaltungskosten.

NETTOERGEBNIS DEUTLICH GESTIEGEN

Das Nettoergebnis erhöhte sich von CHF 1.29 Millionen per 30. September 2025 auf CHF 2.92 Millionen per 30. September 2026, was einer Steigerung von 126.97% entspricht. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die höheren Mieterträge aus den jüngsten Portfolioakquisitionen, die Verbesserung der operativen Marge sowie die weiterhin günstigen Finanzierungskonditionen zurückzuführen.

ANLAGERENDITE UND FONDSPERFORMANCE

Die Anlagerendite belief sich per 30. September 2026 auf 3.66%, gegenüber 1.71% in der Vergleichsperiode. Diese Verbesserung widerspiegelt die positive Entwicklung des Nettoinventarwerts, die an die Anleger geleistete Ausschüttung und das verbesserte operative Ergebnis des Portfolios.

Der Fonds erzielte eine Performance von 3.35%, gegenüber 1.54% in der Vergleichsperiode. Im Vergleich dazu verzeichnete der SXI Real Estate® Funds TR Index im gleichen Zeitraum eine Performance von 1.34%.

STEUERLICHE BEHANDLUNG DES FONDS

Die TrustStone real estate SICAV verfolgt eine steuerlich vorteilhafte Struktur, indem sie ihre Liegenschaften in direktem Grundeigentum hält. Dieser Ansatz bietet den Aktionären bedeutende steuerliche Vorteile, da die aus den Liegenschaften erzielten Erträge und der entsprechende Nettovermögenswert auf Ebene des Fonds besteuert werden, häufig zu günstigeren Steuersätzen als jene, die für natürliche Personen gelten.

Hervorzuheben ist, dass in der Schweiz ansässige Aktionäre auf den entsprechenden Ausschüttungen keine Einkommenssteuer entrichten und diese Ausschüttungen auch nicht der Verrechnungssteuer unterliegen, da die Steuerbelastung auf Ebene des Fonds getragen wird. Lediglich die Erträge aus beweglichem Vermögen sowie der bewegliche Anteil des Fondsvermögens werden direkt bei den Aktionären besteuert. Der Steuerwert je Aktie betrug per 31. Dezember 2025 CHF 0.88.

Eine Investition in die TrustStone real estate SICAV bietet Zugang zu einem hochwertigen Schweizer Immobilienportfolio, das nach einem selektiven, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteten Ansatz aktiv bewirtschaftet wird, und profitiert gleichzeitig von einer für die Aktionäre steuerlich optimierten Struktur.

FOCUS

Un an sous la gestion de Dominicé

FOKUS

Ein Jahr unter der Verwaltung von Dominicé





DIEGO REYES
HEAD OF REAL ESTATE

Depuis la reprise du mandat de gestion de TrustStone real estate SICAV le 14 août 2025, Dominicé Asset Management SA a engagé une nouvelle phase de développement du fonds, associant croissance du portefeuille immobilier, amélioration de la performance opérationnelle et avancement des projets de valorisation.

UNE VALEUR VÉNALE DU PORTEFEUILLE PLUS QUE DOUBLÉE

La reprise de gestion s'est accompagnée d'un renforcement de la structure financière du fonds, soutenu par trois augmentations de capital successives. La première, réalisée en juillet 2025 en amont du transfert du mandat, a notamment permis de réduire l'endettement et d'engager une nouvelle phase d'investissement.

Depuis août 2025, huit acquisitions immobilières ont été réalisées, dont deux en 2025 et six en 2026,

Seit der Übernahme des Verwaltungsmandats der TrustStone real estate SICAV am 14. August 2025 hat Dominicé Asset Management eine neue Entwicklungsphase des Fonds eingeleitet, die das Wachstum des Immobilienportfolios, die Verbesserung der operativen Performance und die Weiterentwicklung der Wertschöpfungsprojekte miteinander verbindet.

VERKEHRSWERT DES PORTFOLIOS MEHR ALS VERDOPPELT

Die Übernahme des Mandats ging mit einer Stärkung der Finanzierungsstruktur des Fonds einher, unterstützt durch drei aufeinanderfolgende Kapitalerhöhungen. Die erste, die im Juli 2025 noch vor der Mandatsübertragung durchgeführt wurde, ermöglichte insbesondere eine Reduktion der Verschuldung und den Beginn einer neuen Investitionsphase.



En Courta Rama 10, 1163 Etoy / VD

représentant un volume d'investissement cumulé de CHF 133.0 millions. Ces immeubles génèrent un état locatif théorique annuel supplémentaire de CHF 7.3 millions, correspondant à un rendement brut moyen pondéré de 5.5% sur les prix d'acquisition.

Ces opérations ont porté le nombre d'immeubles détenus de 13 à 21, contribuant à renforcer la diversification géographique et locative du fonds.

Entre le 31 mars 2025, dernier arrêté annuel précédant la reprise, et le 30 septembre 2026, la valeur vénale estimée du portefeuille immobilier est passée de CHF 121.6 millions à CHF 271.1 millions, soit une progression de 122.9%.

UNE GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE EXISTANT

Parallèlement à cette croissance externe, les équipes ont poursuivi les efforts de commercialisation des surfaces vacantes et d'optimisation des revenus des immeubles historiques, notamment à Etoy et Muttenz.

À Etoy, le taux de vacance de l'immeuble En Courta Rama 10 est passé de 50.5% au 31 mars 2025 à 35.6% au 30 septembre 2026, notamment grâce à la relocation de surfaces commerciales.

À Muttenz, les démarches de relocation engagées après le départ de l'ancien locataire principal ont été poursuivies, permettant de porter l'état locatif théorique annuel de CHF 647'000 à CHF 876'422, soit une hausse de 35.6%. L'immeuble affichait un taux d'occupation de 92.3% au 30 septembre 2026.

Seit August 2025 wurden acht Immobilienakquisitionen durchgeführt, davon zwei im Jahr 2025 und sechs im Jahr 2026, mit einem kumulierten Investitionsvolumen von CHF 133.0 Millionen. Diese Liegenschaften generieren zusätzliche theoretische jährliche Mieterträge von CHF 7.3 Millionen, was einer gewichteten durchschnittlichen Bruttorendite von 5.5% auf den Erwerbspreisen entspricht.

Durch diese Transaktionen erhöhte sich die Anzahl der gehaltenen Liegenschaften von 13 auf 21, wodurch die geografische Diversifikation und die Mieterdiversifikation des Fonds weiter gestärkt wurden.

Zwischen dem 31. März 2025, dem letzten Jahresabschluss vor der Mandatsübernahme, und dem 30. September 2026 stieg der geschätzte Verkehrswert des Immobilienportfolios von CHF 121.6 Millionen auf CHF 271.1 Millionen, was einer Zunahme von 122.9% entspricht.

AKTIVE BEWIRTSCHAFTUNG DES BESTEHENDEN PORTFOLIOS

Parallel zu diesem externen Wachstum wurden die Anstrengungen zur Vermietung leer stehender Flächen und zur Optimierung der Erträge der bestehenden Liegenschaften fortgesetzt, insbesondere in Etoy und Muttenz.

In Etoy sank die Leerstandsquote der Liegenschaft En Courta-Rama 10 von 50.5% per 31. März 2025 auf 35.6% per 30. September 2026, insbesondere dank der Neuvermietung von Gewerbeflächen.

In Muttenz wurden die nach dem Auszug des früheren Hauptmieters eingeleiteten Vermietungsmassnahmen fortgesetzt. Dadurch konnte der theoretische jährliche Mietertrag von CHF 647'000 auf CHF 876'422 gesteigert werden, was einem Anstieg von 35.6% entspricht. Per 30. September 2026 wies die Liegenschaft einen Vermietungsgrad von 92.3% auf.



Chemin du Ruisselet 16, 1009 Pully / VD

Ces améliorations contribuent au renforcement des revenus locatifs du portefeuille historique. Elles doivent être distinguées de l'effet des acquisitions sur le taux de vacance consolidé du fonds, dont l'évolution reflète également l'élargissement du périmètre immobilier.

UNE AMÉLIORATION DES RÉSULTATS FINANCIERS

Les premiers résultats de cette nouvelle phase de développement se reflètent dans les comptes annuels au 31 mars 2026.

Les revenus locatifs ont progressé de 31.3%, à CHF 5.6 millions, sous l'effet conjugué des acquisitions, des relocations et de la mise en location de nouvelles surfaces résidentielles. La marge EBIT s'est améliorée, passant de 39.6% à 58.3%, tandis que le rendement de placement est redevenu positif à 3.09%, contre -1.41% lors de l'exercice précédent. Cette évolution a permis de porter la distribution annuelle de CHF 0.65 à CHF 1.60 par action.

Au terme de cette première période de gestion, TrustStone dispose ainsi d'un portefeuille immobilier plus important et diversifié, d'une base de revenus renforcée et de nouvelles capacités pour poursuivre son développement.

TROIS ÉTAPES FRANCHIES DANS LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

La première année de gestion a également été consacrée à la concrétisation du potentiel de développement des immeubles existants.

Deux chantiers ont été lancés, au Chemin du Ruisselet 16 à Pully et à la Rue du Caudray 32 à Renens, tandis que le permis de construire du projet de la Rue Voltaire 22 à Genève a été obtenu.

Ces avancées traduisent la poursuite du travail de valorisation du portefeuille historique, parallèlement aux nouvelles acquisitions. Elles marquent une étape dans la réalisation de projets destinés à contribuer à la création de valeur du fonds à moyen et long terme.

Diese Verbesserungen tragen zur Stärkung der Mieterträge des bestehenden Portfolios bei. Sie sind vom Einfluss der Akquisitionen auf die konsolidierte Leerstandsquote des Fonds zu unterscheiden, deren Entwicklung ebenfalls die Erweiterung des Immobilienportfolios widerspiegelt.

VERBESSERUNG DER FINANZERGEBNISSE

Die ersten Ergebnisse dieser neuen Entwicklungsphase zeigen sich im Jahresabschluss per 31. März 2026.

Die Mieterträge stiegen um 31.3% auf CHF 5.6 Millionen, getragen durch die Akquisitionen, Neuvermietungen und die Vermietung neuer Wohnflächen. Die EBIT-Marge verbesserte sich von 39.6% auf 58.3%, während die Anlagerendite mit 3.09% wieder positiv ausfiel, gegenüber -1.41% im Vorjahr. Diese Entwicklung ermöglichte eine Erhöhung der jährlichen Ausschüttung von CHF 0.65 auf CHF 1.60 je Aktie.

Nach dieser ersten Bewirtschaftungsperiode verfügt TrustStone somit über ein grösseres und stärker diversifiziertes Immobilienportfolio, eine breitere Ertragsbasis und zusätzliche Möglichkeiten für die weitere Entwicklung.

DREI WICHTIGE MEILENSTEINE BEI DEN ENTWICKLUNGSPROJEKTEN

Das erste Jahr unter der neuen Verwaltung war ebenfalls der Realisierung des Entwicklungspotenzials der bestehenden Liegenschaften gewidmet.

Zwei Bauprojekte wurden am Chemin du Ruisselet 16 in Pully und an der Rue du Caudray 32 in Renens gestartet. Gleichzeitig wurde die Baubewilligung für das Projekt an der Rue Voltaire 22 in Genf erteilt.

Diese Fortschritte spiegeln die fortgesetzte Wertschöpfung im bestehenden Portfolio parallel zu den neuen Akquisitionen wider. Sie markieren einen weiteren Schritt bei der Umsetzung von Projekten, die mittel- und langfristig zur Wertschöpfung des Fonds beitragen sollen.

CHIFFRES CLÉS DE LA PREMIÈRE ANNÉE

+122.9 %

Valeur vénale du portefeuille
CHF 121.6 à 271.1 M

Verkehrswert des Portfolios
CHF 121.6 bis 271.1 Mio

8

Acquisitions immobilières
13 à 21 immeubles

Immobilien-akquisitionen
13 bis 21 Liegenschaften

5.5 %

Rendement brut moyen sur les huit acquisitions

Durchschnittliche Bruttorendite der acht Akquisitionen

CHF 133.0 M/Mio

Volume d'acquisitions depuis août 2025

Akquisitionsvolumen seit August 2025

KENNZAHLEN DES ERSTEN JAHRES

Perspectives du fonds
Perspektiven des Fonds

St. Jakobsstrasse 90, 90a, 90b, 90c, 100, 100d
& Gartenstrasse 115, 117, 4132 Muttenz / BL



Une nouvelle étape dans le développement du fonds

TrustStone Real Estate SICAV entend poursuivre son développement à travers une stratégie de croissance sélective et maîtrisée, axée sur la création de valeur à long terme. Après une période marquée par une forte croissance du portefeuille, les prochains mois seront également consacrés à la consolidation de cette croissance et à l'amélioration de la performance opérationnelle du fonds.

Cette prochaine phase de développement sera principalement orientée vers le renforcement progressif de la composante résidentielle et mixte du portefeuille, afin de diversifier les sources de revenus et d'en accroître la résilience à long terme, tout en préservant les revenus générés par les actifs commerciaux.

Acquisitions et échanges immobiliers

Plusieurs acquisitions sont actuellement à l'étude ou en cours de négociation. Le fonds poursuivra une politique d'investissement sélective, privilégiant des immeubles bien situés, bénéficiant d'une demande locative soutenue et offrant un équilibre entre rendement courant et potentiel de valorisation. Les opportunités commerciales continueront d'être considérées lorsqu'elles répondront aux objectifs d'investissement du fonds.

Parallèlement, plusieurs opérations d'apports en nature («swaps» immobiliers) sont à l'étude. Elles pourraient permettre à des propriétaires d'immeubles d'intégrer TrustStone real estate SICAV en échange d'actions émises à la valeur nette d'inventaire, sans agio, tout en limitant les besoins de financement en liquidités.

Ces opérations seront évaluées au cas par cas, avec une attention particulière portée à la qualité des actifs et à leur contribution à la rentabilité du portefeuille.

Eine neue Etappe in der Entwicklung des Fonds

Die TrustStone real estate SICAV beabsichtigt, ihre Entwicklung mit einer selektiven und kontrollierten Wachstumsstrategie fortzusetzen, die auf die langfristige Wertschöpfung ausgerichtet ist. Nach einer Phase starken Portfoliowachstums werden die kommenden Monate auch der Konsolidierung dieses Wachstums und der weiteren Verbesserung der operativen Performance des Fonds gewidmet sein.

In dieser nächsten Entwicklungsphase soll der Anteil an Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften schrittweise erhöht werden, um die Ertragsquellen weiter zu diversifizieren und die langfristige Widerstandsfähigkeit des Portfolios zu stärken, während gleichzeitig die Erträge aus den Geschäftsimmobilien erhalten bleiben.

Akquisitionen und Immobilienswaps

Mehrere Akquisitionen werden derzeit geprüft oder befinden sich in Verhandlung. Der Fonds wird seine selektive Anlagepolitik fortsetzen und dabei gut gelegene Liegenschaften mit einer anhaltenden Mietnachfrage und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen laufender Rendite und Wertsteigerungspotenzial bevorzugen. Auch Geschäftsliegenschaften werden weiterhin berücksichtigt, sofern sie den Anlagezielen des Fonds entsprechen.

Parallel dazu werden mehrere Sacheinlagen in Form von Immobilienswaps geprüft. Diese könnten es Immobilieneigentümern ermöglichen, ihre Liegenschaften in die TrustStone real estate SICAV einzubringen und im Gegenzug Aktien zum Nettoinventarwert ohne Agio zu erhalten, während gleichzeitig der Bedarf an liquiden Finanzierungsmitteln begrenzt wird.

Diese Transaktionen werden einzeln geprüft, wobei der Qualität der Immobilien und ihrem Beitrag zur Rentabilität des Portfolios besondere Aufmerksamkeit gilt.

Valorisation du portefeuille existant

Le fonds poursuivra ses efforts de commercialisation des surfaces disponibles et d'optimisation des revenus locatifs, avec pour priorités la réduction de la vacance ainsi que la stabilisation et l'optimisation des immeubles récemment acquis. L'objectif sera de renforcer progressivement leur contribution aux revenus et à la rentabilité du portefeuille.

En parallèle, l'avancement des projets de développement et de rénovation restera un axe important de création de valeur. Les travaux se poursuivront notamment à Pully et à Renens, tandis que les prochaines étapes du projet de rénovation et de surélévation de la rue Voltaire 22 à Genève seront préparées. Ces projets contribueront à créer de nouvelles surfaces locatives, à améliorer la qualité et la performance énergétique des immeubles et à renforcer progressivement la composante résidentielle du portefeuille.

À plus long terme, le développement du site de Brügglimatt à Muttenz représente un potentiel significatif de création de valeur. D'autres possibilités de construction, de densification et de redéveloppement continueront également d'être étudiées au sein du portefeuille.

Priorités financières pour les prochains exercices

La poursuite de la croissance pourra s'appuyer sur de nouvelles augmentations de capital, destinées à financer les acquisitions futures ainsi que les projets de développement et de redéveloppement du portefeuille.

Le fonds veillera à maintenir une structure financière équilibrée et un niveau d'endettement maîtrisé, tout en privilégiant les investissements offrant une contribution durable à ses revenus.

Au-delà de l'expansion du portefeuille, la priorité sera de poursuivre l'amélioration de la rentabilité du fonds et de faire progresser les revenus locatifs et le résultat distribuable par action, afin de soutenir une distribution compétitive et pérenne pour les investisseurs et de préparer les conditions d'une éventuelle cotation à terme.

Wertsteigerung des bestehenden Portfolios

Der Fonds wird seine Vermietungsaktivitäten für die verfügbaren Flächen sowie die Optimierung der Mieterträge fortsetzen. Im Fokus stehen dabei der Abbau des Leerstands sowie die Stabilisierung und Optimierung der kürzlich erworbenen Liegenschaften. Ziel ist es, deren Beitrag zu den Erträgen und zur Rentabilität des Portfolios schrittweise zu steigern.

Parallel dazu bleibt die Weiterentwicklung der Entwicklungs- und Renovierungsprojekte ein wichtiger Schwerpunkt der Wertschöpfung. Insbesondere werden die Arbeiten in Pully und Renens fortgesetzt, während die nächsten Schritte für das Renovierungs- und Aufstockungsprojekt an der Rue Voltaire 22 in Genf vorbereitet werden. Diese Projekte werden dazu beitragen, neue Mietflächen zu schaffen, die Qualität und Energieeffizienz der Liegenschaften zu verbessern und den Wohnanteil des Portfolios schrittweise zu erhöhen.

Längerfristig bietet die Entwicklung des Standorts Brügglimatt in Muttenz ein bedeutendes Wertschöpfungspotenzial. Weitere Möglichkeiten für Neubauten, Verdichtungen und Neuentwicklungen innerhalb des Portfolios werden ebenfalls laufend geprüft.

Finanzielle Prioritäten für die kommenden Geschäftsjahre

Das weitere Wachstum kann durch zukünftige Kapitalerhöhungen unterstützt werden, mit denen sowohl neue Akquisitionen als auch Entwicklungs- und Neuentwicklungsprojekte des Portfolios finanziert werden sollen.

Der Fonds wird weiterhin auf eine ausgewogene Finanzierungsstruktur und einen kontrollierten Verschuldungsgrad achten und dabei Investitionen priorisieren, die einen nachhaltigen Beitrag zu seinen Erträgen leisten.

Über die Erweiterung des Portfolios hinaus wird der Schwerpunkt auf der weiteren Verbesserung der Rentabilität des Fonds sowie der Steigerung der Mieterträge und des ausschüttbaren Ergebnisses je Aktie liegen, um eine wettbewerbsfähige und nachhaltige Ausschüttung für die Anleger zu unterstützen und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine mögliche spätere Kotierung zu schaffen.

États financiers

Swiss Real Estate I
Compartiment investisseurs

Halbjahresabschluss

Swiss Real Estate I
Teilvermögen der Anlegeraktionäre

Rue du Mûrier 13, 15, 1820 Montreux / VD



Chiffres-clés

Kennzahlen

		30.09.2026	30.09.2025
Fortune totale Gesamtfondsvermögen	CHF	279'295'117.51	153'745'125.93
Fortune nette Nettofondsvermögen	CHF	209'077'047.74	105'955'333.42
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	268'763'000.00	147'970'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	2'373'000.00	1'580'000.00

INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

INFORMATIONEN AUS DEN VORJAHREN

	Actions en circulation Aktien im Umlauf	**Fortune nette** Nettovermögen	**Valeur nette d'inventaire d'une action** Nettoinventarwert pro Aktie	**Distribution du gain en capital par action** Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	**Distribution du revenu net par action** Ausschüttung des Reingewinns pro Aktie	**Distribution totale** Gesamtausschüttung
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
30.09.2026	2'808'310	CHF 209'077'047.74	CHF 74.45	N/A	N/A	N/A

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



INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE AMAS

NACH AMAS-RICHTLINIE BERECHNETE KENNZAHLEN

	30.09.2026	30.09.2025
Quote-part des pertes sur loyer[1] Mietzinsausfallrate[1]	8.56%	18.55%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	24.62%	30.37%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers (années) Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Jahre)	0.20	0.40
Rémunération des financements par des fonds étrangers Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.70%	1.00%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	64.47%	52.40%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.70%	0.70%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.94%	1.05%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	3.43%	1.86%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.23%	0.64%
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	3.66%	1.71%

PERFORMANCE TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

PERFORMANCE TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

	Du 01.01.2025 au 31.12.2025 Seit 01.01.2025 bis 31.12.2025	Depuis la création du fonds Seit der Auflegung des Fonds	30.09.2026[2]	30.09.2025[2]
TrustStone real estate SICAV	1.43%	9.46%	3.35%	1.54%
SXI Real Estate® Funds TR	10.62%	30.56%	1.34%	3.28%

1 Ce taux exclut les vacants pour travaux.
2 Calculé sur la période comptable.

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.

1 Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.
2 Berechnet über den Buchungszeitraum.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

Compte de fortune et actions en circulation

Vermögensrechnung und Umlaufende Aktien

		30.09.2026	30.09.2025
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	916'151.90	396'548.95
Immeubles, divisés en: / Grundstücke, aufgeteilt in:			
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	CHF	86'785'000.00	69'219'000.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	173'519'000.00	75'721'000.00
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	CHF	8'459'000.00	3'030'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	2'373'000.00	1'580'000.00
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques / Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Darlehen	CHF	2'000'000.00	2'000'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	**CHF**	**273'136'000.00**	**151'550'000.00**
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'242'965.61	1'798'576.98
Fortune totale du compartiment, dont à déduire / Gesamtvermögen des Teilfonds abzüglich	**CHF**	**279'295'117.51**	**153'745'125.93**
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 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	64'486'860.00	42'099'300.00
Autres engagements à court terme / Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	2'557'543.77	2'583'100.51
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 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	2'254'000.00	3'314'560.00
Fortune nette du compartiment avant estimation des impôts dus en cas de liquidation / **Nettovermögen des Teilfonds vor geschätzten Liquidationssteuern**	**CHF**	**209'996'713.74**	**105'748'165.42**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-919'666.00	207'168.00
Fortune nette du compartiment / Nettovermögen des Teilfonds	**CHF**	**209'077'047.74**	**105'955'333.42**

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT / VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS DES TEILFONDS		01.04.2026 30.09.2026	01.04.2025 30.09.2025
Fortune nette du compartiment au début de l'exercice / Nettovermögen des Teilfonds zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	171'826'874.54	82'193'111.68
Distribution / Ausschüttung	CHF	-4'493'296.00	-950'730.95
Solde des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Aktien	CHF	34'657'688.67	22'758'464.78
Résultat total / Gesamterfolg	CHF	7'085'780.53	1'954'487.91
Fortune nette du compartiment à la fin de l'exercice / Nettovermögen des Teilfonds am Ende des Rechnungsjahres	**CHF**	**209'077'047.74**	**105'955'333.42**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION / ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	01.04.2026 30.09.2026	01.04.2025 30.09.2025
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'340'259	1'143'612
Nombre d'actions émises / Anzahl ausgegebene Aktien	468'051	381'204
Nombre d'actions rachetées / Anzahl zurückgenommene Aktien	0	62'153
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	**2'808'310**	**1'462'663**

VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION / NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	**CHF**	**74.45**	**72.44**

Compte de résultat Erfolgsrechnung

REVENUS / ERTRAG		01.04.2026 30.09.2026	01.04.2025 30.09.2025
Produits des avoirs postaux et bancaires / Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	0.00	0.65
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	4'981'041.32	2'550'041.68
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	CHF	14'462.49	36'685.21
Autres revenus / Übrige Erträge	CHF	20'219.73	36'203.52
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	324'443.07	358'520.55
Total des revenus, dont à déduire : Total Erträge abzüglich:	**CHF**	**5'340'166.61**	**2'981'451.61**
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	235'452.28	236'261.11
Rentes de droits de superficie / Baurechtszinsen	CHF	63'704.60	63'704.60
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	CHF	271'031.59	222'067.11
Administration des immeubles, divisés en : Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:			
Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	CHF	272'158.69	324'335.38
Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	CHF	159'521.10	93'641.20
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	CHF	161'853.00	105'434.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	43'906.68	51'443.38
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	382'041.00	172'884.00
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	CHF	102'627.91	14'982.90
Rémunérations réglementaires versées : Reglementarische Vergütungen:			
À la direction / An die Fondsleitung	CHF	653'254.50	288'200.86
À la banque dépositaire / An die Depotbank	CHF	32'701.47	21'474.71
À la banque dépositaire – Commissions sur distribution An die Depotbank – Ausschüttungskommission	CHF	2'246.65	0.00
Autres charges / Sonstiger Aufwand	CHF	41'480.34	101'303.75
Total des charges / Total Aufwand	**CHF**	**2'421'979.81**	**1'695'733.00**
RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG	**CHF**	**2'918'186.80**	**1'285'718.61**
RÉSULTAT RÉALISÉ / REALISIERTER ERFOLG	**CHF**	**2'918'186.80**	**1'285'718.61**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	4'829'546.73	630'290.30
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	-661'953.00	38'479.00
Résultat total / Gesamterfolg	**CHF**	**7'085'780.53**	**1'954'487.91**
UTILISATION DU RÉSULTAT / VERWENDUNG DES ERFOLGES			
Résultat net / Nettoertrag	CHF	2'918'186.80	1'285'718.61
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	280'271.90	130'444.79
Distribution de revenus de l'exercice précédent aux actions émises avant paiement du dividende / Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Aktien, die vor Auszahlung der Dividende ausgegeben wurden	CHF	0.00	-247'782.60
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**CHF**	**3'198'458.70**	**1'168'380.80**

Portefeuille immobilier
Immobilienportfolio

Place du Marché 6, 1350 Orbe / VD



Résumé

Zusammenfassung

	Vaud Waadt **VD**	**Valais** Wallis **VS**	**Fribourg** Freiburg **FR**	**Bâle-Campagne** Basel-Landschaft **BL**	**Genève** Genf **GE**	**Tessin** Tessin **TI**	**Totaux globaux** Gesamtsummen
Logements (Nb/m²) Wohnungen (Anzahl/m²)	112/5'885	/	46/3'018	6/787	12/1'022	25/2'147	201/12'859
Surfaces commerciales Gewerbeflächen (m²)	26'204	5'192	974	7'416	149	0	39'935
Produits bruts (CHF)[1] Bruttoerlöse[1]	3'143'153.55	707'130.00	356'836.00	392'342.87	187'161.00	194'417.90	4'981'041.32
État locatif (CHF)[2] Mietertrag[2]	9'122'105.20	1'697'112.00	727'630.56	876'421.92	374'640.00	389'335.80	13'187'245.48
Prix de revient (CHF)[5] Gestehungskosten[5]	198'308'145.09	27'437'467.79	13'780'009.15	10'264'549.45	9'125'562.65	7'436'967.70	266'352'701.83
Valeur vénale (CHF)[5] Verkehrswert[5]	195'746'000.00	28'380'000.00	15'680'000.00	12'060'000.00	10'880'000.00	8'390'000.00	271'136'000.00
Ratio EL/PR[2,4] Verhältnis MS/EP[2,4]	4.65%	6.19%	5.28%	8.54%	4.11%	5.24%	4.99%
Ratio EL/VV[2,4] Verhältnis MS/VW[2,4]	4.72%	5.98%	4.64%	7.27%	3.44%	4.64%	4.91%
Taux de vacant[3] Leerstände[3]	9.28%	0.00%	0.00%	7.67%	0.00%	0.00%	6.93%

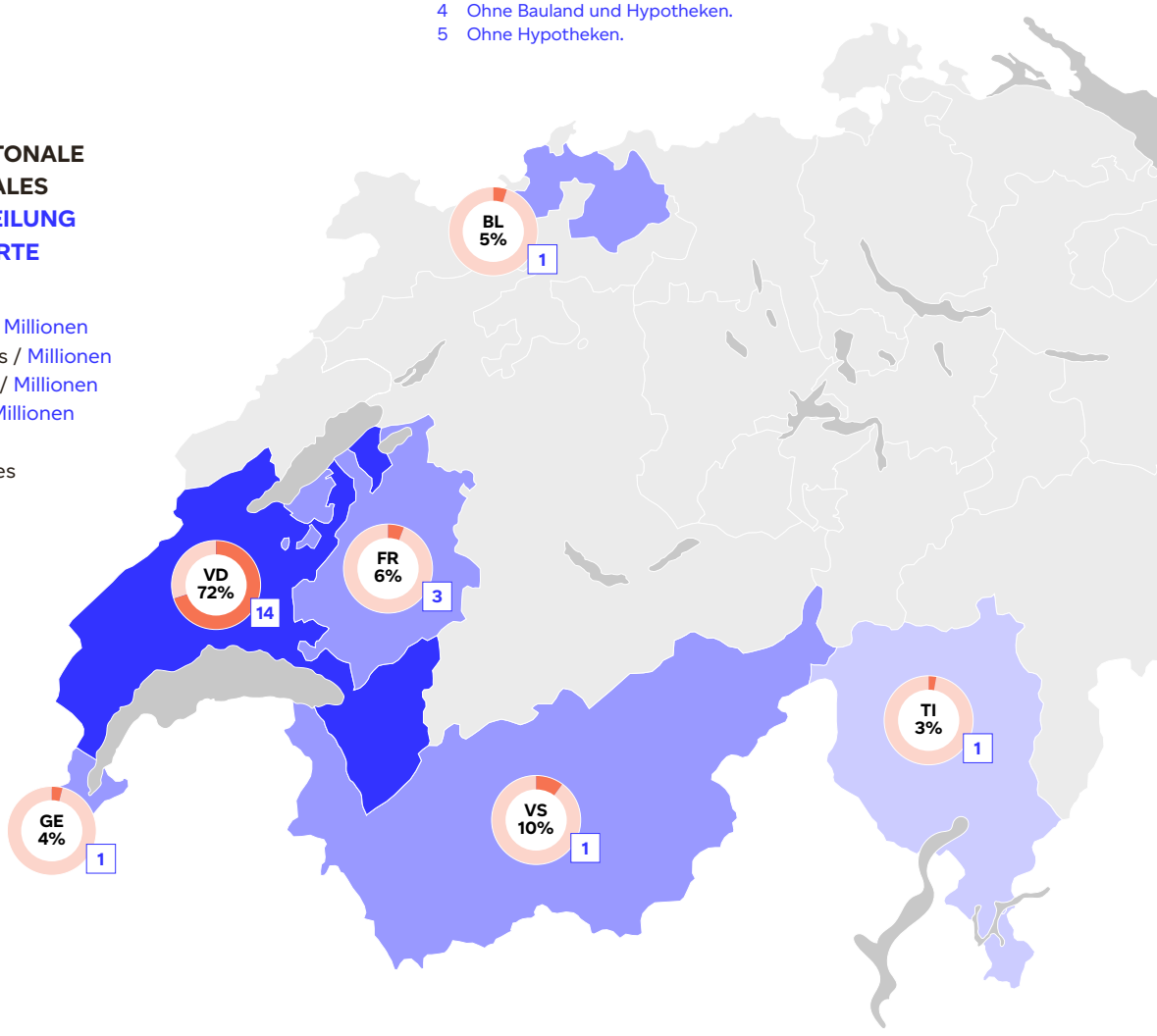
1 Du 01.04.2026 au 30.09.2026.
2 Sur la base de l'état locatif théorique au 30.09.2026.
3 Vacant au 30 septembre 2026 hors vacants pour travaux.
4 Hors terrains à bâtir et hypothèques.
5 Hors hypothèques.

1 Vom 01.04.2026 bis 30.09.2026.
2 Auf theoretischer Mieterspiegel per 30.09.2026.
3 Leerstand des Monats September 2026 ohne renovationsbedingten Leerstände.
4 Ohne Bauland und Hypotheken.
5 Ohne Hypotheken.

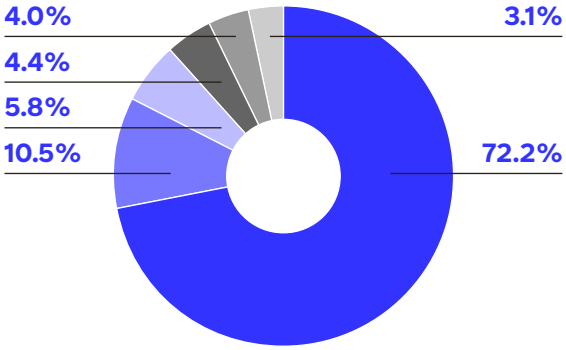
RÉPARTITION CANTONALE DES VALEURS VÉNALES
KANTONALE VERTEILUNG DER VERKEHRSWERTE

- > CHF 100 Millions / Millionen
- CHF 50-100 Millions / Millionen
- CHF 10-50 Millions / Millionen
- < CHF 10 Millions / Millionen

☐ Nombre d'immeubles
Liegenschaften

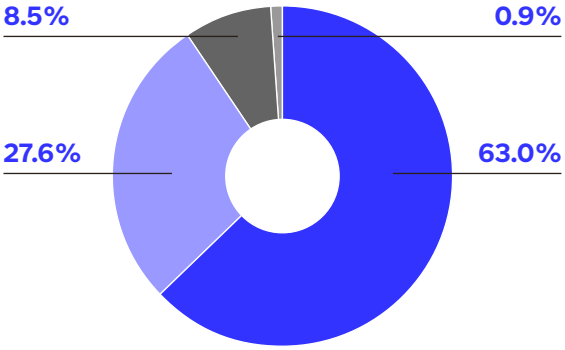


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES IMMEUBLES[1]
GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG DER LIEGENSCHAFTEN[1]



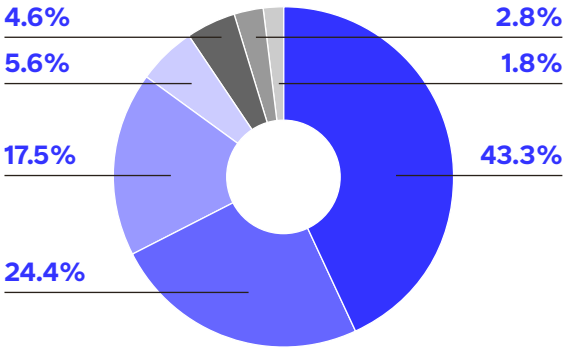
- Vaud / Waadt
- Valais / Wallis
- Fribourg / Freiburg
- Bâle / Basel
- Genève / Genf
- Tessin / Tessin

RÉPARTITION DES IMMEUBLES PAR AFFECTATION [1]
VERTEILUNG DER GEBÄUDENACH NUTZUNG[1]



- Immeubles à usage commercial / Gewerbeliegenschaften
- Immeubles d'habitation / Wohnliegenschaften
- Immeubles à usage mixte / Gemischt genutzte Liegenschaften
- Terrains à bâtir / Bauland

RÉPARTITION DES REVENUS PAR AFFECTATION[2]
AUFTEILUNG DER ERTRÄGE NACH NUTZUNG[2]



- Vente, commerce de détail / Einzelhandel
- Appartements / Wohnungen
- Bureaux / Büros
- Commerce, industrie / Gewerbe, Industrie
- Parkings / Parkplätze
- Dépôt, logistique / Lager, Logistik
- Santé, vieillesse / Gesundheit, Alter

1 Base: valeur vénale au 30.09.2026 / Basis: Verkehrswert per 30.09.2026
2 Base: état locatif théorique au 30.09.2026 / Basis: Theoretischer Mietwert per 30.09.2026

Immeubles d'habitation
Wohnbauten



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



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



Genève (GE)
Rue Voltaire 22

Logements / Wohnungen	22	24	12
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'428	1'590	1'022
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	26	-	149
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	149'916	149'092	187'161
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	310'872	301'104	374'640
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	6'039'929	5'968'064	9'125'563
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	6'623'000	6'598'000	10'880'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [2]	5.15%	5.05%	4.11%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [2]	4.69%	4.56%	3.44%
Taux de vacant / Leerstände [3]	0.00%	0.00%	0.00%



Locarno (TI)
Via Angelo Nessi 9



Montreux (VD)
Rue du Mûrier 13, 15



Pully (VD)
Chemin du Ruisselet 18, 20, 22

Logements / Wohnungen	25	13	28
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	2'147	486	1'685
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	194'418	88'229	278'480
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	389'336	180'059	557'010
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	7'436'968	4'525'021	13'882'805
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	8'390'000	4'834'000	16'640'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [2]	5.24%	3.98%	4.01%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [2]	4.64%	3.72%	3.35%
Taux de vacant / Leerstände [3]	0.00%	1.33%	0.00%



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



Saint-Sulpice (VD)
Route Cantonale 63

			Totaux / Total
Logements / Wohnungen	34	12	170
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	1'844	469	10'671
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	883	185	1'243
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	283'327	57'367	1'387'990
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	578'587[7]	399'940	3'091'547
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	21'523'667	11'867'368	80'369'384
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	21'010'000	11'810'000	86'785'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [2]	2.69%	3.37%	3.85%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [2]	2.75%	3.39%	3.56%
Taux de vacant / Leerstände [3]	0.00%	7.58%	1.06%

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften



Muttenz (BL) [4]
St. Jakobsstrasse 90, 90a, 90b, 90c, 100, 100d & Gartenstrasse 115, 117



Bulle (FR)
Rue Pierre-Sciobéret 11



Etoy (VD)
En Courta Rama 10

Logements / Wohnungen	6	-	-
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	787	-	-
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	7'416	948	9'401
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	392'343	57'828	566'414
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	876'422	115'655	1'886'799
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'264'549	1'772'017	38'052'230
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	12'060'000	2'459'000	31'768'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [2]	8.54%	6.53%	4.96%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [2]	7.27%	4.70%	5.94%
Taux de vacant / Leerstände [3]	7.67%	0.00%	35.59%



Etoy (VD)
Route de Noyer-Girod 1, 3



Orbe (VD) [5]
Place du Marché 6



Pully (VD)
Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43

Logements / Wohnungen	-	6	-
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	-	346	-
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	7'093	1'032	2'742
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	1'084'996	164'035	414'559
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	2'604'516	328'289	932'485
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	45'580'069	6'894'742	19'600'000
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	46'080'000	6'984'000	19'650'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [2]	5.71%	4.76%	4.76%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [2]	5.65%	4.70%	4.75%
Taux de vacant / Leerstände [3]	0.00%	0.00%	10.98%



Vevey (VD)
Rue de l'Hôtel-de-Ville 13, 15



Villeneuve (VD)
Chemin de la Confrérie ZI 122D



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

Logements / Wohnungen	3	-	5
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	140	-	375
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	205	3'888	269
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	17'188	-	79'746
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	103'128	1'063'580	159'492
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	2'680'368	19'987'804	3'261'360
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	2'730'000	20'090'000	3'318'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [2]	3.85%	5.32%	4.89%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [2]	3.78%	5.29%	4.81%
Taux de vacant / Leerstände [3]	0.00%	0.00%	0.00%

IMMEUBLES
À USAGE COMMERCIAL
KOMMERZIELL
GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN



	Collombey-Muraz (VS) Z.A. Entre-Deux-Fossaux 10, 12	**Totaux / Total**
Logements / Wohnungen	-	20
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	-	1'648
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	5'192	38'186
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	707'130	3'484'239
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	1'697'112	9'767'478
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	27'437'468	175'530'606
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	28'380'000	173'519'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [2]	6.19%	5.56%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [2]	5.98%	5.63%
Taux de vacant / Leerstände [3]	0.00%	8.61%

Immeubles à usage mixte
Gemischte Bauten





	Lausanne (VD) Avenue d'Échallens 79	Lutry (VD) Route de la Conversion 289	**Totaux / Total**
Logements / Wohnungen	7	4	11
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	401	139	540
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	216	290	506
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	51'015	57'797	108'812
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	202'896	125'324	328'220
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	5'301'500	2'909'711	8'211'211
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	5'340'000	3'119'000	8'459'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [2]	3.83%	4.31%	4.00%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [2]	3.80%	4.02%	3.88%
Taux de vacant / Leerstände [3]	12.87%	10.95%	12.14%

Terrains à bâtir
Bauland



	Pully (VD) Chemin du Ruisselet 16	**Totaux / Total**
Logements / Wohnungen	-	-
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	-	-
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	-	-
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	-	-
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	2'241'501	2'241'501
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	2'373'000	2'373'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [2]	-	-
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [2]	-	-
Taux de vacant / Leerstände [3]	-	-

Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques
Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Darlehen

	Locarno (TI) Quartiere Nuovo	**Totaux / Total**
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	2'000'000	2'000'000
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	2'000'000	2'000'000

Globaux
Gesamttotal

	Totaux / Total
Logements / Wohnungen	201
Surfaces logements (m²) / Fläche «Wohnen» (m²)	12'859
Surfaces comm. (m²) / Fläche «Gewerbe» (m²)	39'935
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	4'981'041
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	13'187'245
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	268'352'702
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	273'136'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [2]	4.99% [6]
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [2]	4.91% [6]
Taux de vacant / Leerstände [3]	6.93%

1 Du 01.04.2026 au 30.09.2026.
2 Sur la base de l'état locatif théorique au 30.09.2026.
3 Vacant au 30 septembre 2026 hors vacants pour travaux.
4 Dont une partie en droit de superficie.
5 Immeuble en PPE.
6 Hors terrains à bâtir et hypothèques.
7 L'état locatif de l'ensemble immobilier sis rue du Caudray 32, 34 et 36 ne comprend pas le potentiel locatif du n° 32, dont la construction est en cours.

1 Vom 01.04.2026 bis 30.09.2026.
2 Auf theoretischer Mieterspiegel per 30.09.2026.
3 Leerstand des Monats September 2026 ohne renovationsbedingten Leerstände.
4 Davon ein Teil als Baurecht.
5 Liegenschaften in Stockwerkeigentum.
6 Exklusive Bauland und Hypotheken.
7 Der theoretische Mietertrag der Liegenschaften an der Rue du Caudray 32, 34 und 36 berücksichtigt das Mietpotenzial der Hausnummer 32, die sich derzeit im Bau befindet, noch nicht.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs
Maxi Bazar (7.8%)
Société coopérative Migros Vaud (16.1%)

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen
Maxi Bazar (7.8%)
Société coopérative Migros Vaud (16.1%)

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.

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.

Annexes
Anhänge

Via Angelo Nessi 9, 6600 Locarno / TI



Liste des achats et des ventes

ACHATS
IMMEUBLES ACHETÉS

Liste der Käufe und Verkäufe

KÄUFE
GEKAUFTE IMMOBILIEN

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse Adresse	Date[1] Datum[1]	Date de jouissance Antrittsdatum	Prix d'achat (CHF) Kaufpreis (CHF)
VD	Etoy	Route de Noyer-Girod 1, 3	29.04.26	29.04.26	43'600'000.00
VD	Lausanne	Avenue d'Échallens 79	15.06.26	15.06.26	4'950'000.00
VD	Saint-Sulpice	Route Cantonale 63	21.07.26	20.07.26	11'100'000.00
VD	Vevey	Rue de l'Hôtel-de-Ville 13, 15	21.07.26	20.07.26	2'500'000.00
VD	Villeneuve	Chemin de la Confrérie ZI 122D	28.09.26	28.09.26	18'900'000.00
VS	Collombey-Muraz	Z.A. Entre-Deux-Fossaux 10, 12	30.04.26	30.04.26	27'800'000.00
Total					**108'850'000.00**

VENTE

Aucune vente sur la période sous revue.

1 Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

VERKAUF

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

1 Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Route Cantonale 63, 1025 Saint-Sulpice / VD



Détail des dettes hypothécaires

Details zu den Hypothekarschulden

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital au 31.03.2026 Kapital per 31.03.2026	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au 30.09.2026 Kapital per 30.09.2026
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)						
0.85%	31.03.2026	30.04.2026	23'040'000	0	23'040'000	0
0.70%	31.03.2026	30.04.2026	15'284'300	0	15'284'300	0
2.65%	02.02.2026	04.05.2026	4'065'000	0	4'065'000	0
0.70%	30.04.2026	29.05.2026	0	15'284'300	15'284'300	0
0.81%	30.04.2026	29.05.2026	0	23'040'000	23'040'000	0
0.81%	29.04.2026	29.05.2026	0	12'300'000	12'300'000	0
0.81%	04.05.2026	29.05.2026	0	4'080'000	4'080'000	0
0.70%	29.05.2026	30.06.2026	0	15'284'300	15'284'300	0
0.81%	29.05.2026	30.06.2026	0	39'420'000	39'420'000	0
0.77%	12.06.2026	30.06.2026	0	5'000'000	5'000'000	0
0.70%	30.06.2026	31.07.2026	0	15'284'300	15'284'300	0
0.65%	30.06.2026	31.07.2026	0	5'000'000	5'000'000	0
0.65%	30.06.2026	31.07.2026	0	39'420'000	39'420'000	0
0.70%	31.07.2026	31.08.2026	0	15'284'300	15'284'300	0
0.65%	31.07.2026	31.08.2026	0	44'420'000	44'420'000	0
0.70%	31.08.2026	30.09.2026	0	15'284'300	15'284'300	0
0.65%	25.09.2026	30.09.2026	0	3'750'000	3'750'000	0
0.65%	31.08.2026	30.09.2026	0	44'420'000	44'420'000	0
1.60%	31.07.2023	16.10.2026	332'560	0	0	332'560
0.70%	30.09.2026	31.10.2026	0	15'284'300	0	15'284'300
0.65%	30.09.2026	30.11.2026	0	48'170'000	0	48'170'000
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	0	700'000
0.68%[1]			**43'421'860**	**360'725'800**	**339'660'800**	**64'486'860**
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)						
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	40'000	0	0	40'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	695'000	0	5'000	690'000
1.39%	01.05.2022	11.05.2028	1'533'000	0	9'000	1'524'000
1.33%[1]			**2'268'000**	**0**	**14'000**	**2'254'000**
0.70%[1]		**0.20**[2]	**45'689'860**	**360'725'800**	**339'674'800**	**66'740'860**

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

Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen

Rémunération à la direction de fonds Entschädigung der Fondsleitung	**Taux maximum** Maximalsatz	**Taux effectif** Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.10% (min. CHF 450'000.-)	0.70%
Commission d'émission Ausgabekommission	3.00%	1.15%
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.51%
Commission pour l'administration des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5.00%	3.20%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	3.00%

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 aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
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 Entschädigung der Depotbank		
Commission pour la conservation de la fortune du compartiment, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Kommission für die Erhaltung des Teilfondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05% (min. CHF 30'000.-)	0.0351%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.25%	0.10%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Kommission 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 mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

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

Mandats de construction et investissements dans les immeubles Bauaufträge und Investitionen in die Liegenschaften	CHF 7'828'726.60

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.

TRANSACTIONS PERSONNES PROCHES

La SICAV immobilière a conclu des transactions avec des personnes proches le 25.03.2026 et le 08.07.2026.

Dans la Commune d'Etoy (VD) et de Collombey-Muraz (VS), la SICAV immobilière a signé l'acte d'achat à des personnes proches pour les parcelles 693 et 1064 le 25.03.2026, ainsi que pour la parcelle 3607 dans la Commune de Villeneuve le 08.07.2026.

Ces achats stratégiques ont été opérés dans le strict intérêt des investisseurs.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'art. 63 al. 4 LPCC. C'est le cas si les critères suivants sont remplis:

- Le règlement de placement prévoit cette possibilité.
- La dérogation est dans l'intérêt des investisseurs.

En sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert indépendant des experts permanents selon l'art. 64 al. 1 LPCC confirme que le prix d'achat est conforme au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis pour ces achats.

Le prix d'achat de la parcelle 693 d'Etoy a été de CHF 43'600'000.- et celui de la parcelle 1064 de Col-

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.

TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Am 25.03.2026 und am 8.07.2026 hat die Immobilien-SICAV Transaktionen mit nahestehenden Personen getätigt.

In den Gemeinden Etoy (VD) und Collombey-Muraz (VS) hat die Immobilien-SICAV die Parzellen 693 und 1064 von nahestehenden Personen am 25.03.2026 gekauft, sowie die Parzelle 3607 der Gemeinde Villeneuve am 8.07.2026.

Diese strategischen Käufe wurden im strikten Interesse der Anleger getätigt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind laut Gesetz grundsätzlich verboten, jedoch kann die FINMA nach Art. 63 Abs. 4 KAG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot gewähren. Dies wenn nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

- Diese Möglichkeit im Anlagereglement vorgesehen ist.
- Die Ausnahme im Interesse der Anleger ist.

Zusätzlich zur Bewertung durch den ständigen Schätzungsexperten der Immobilien-SICAV bestätigt ein unabhängiger Schätzungsexperte nach Art. 64 Abs. 1 KAG die Marktkonformität des Kaufpreises.

Alle erwähnten Kriterien wurden bei diesen Käufen erfüllt.

Der Kaufpreis der Parzelle 693 der Gemeinde Etoy betrug CHF 43'600'000.- und derjenige der Parzelle 1064 der Gemeinde Collombey-Muraz 27'800'000.-.

lombey-Muraz de CHF 27'800'000.-. Pour les deux acquisitions, les experts permanents et les experts en évaluation indépendants ont tous deux estimé la valeur des parcelles. La FINMA a accordé la dérogation le 21 avril 2026.

Le prix d'achat de la parcelle 3607 de Villeneuve a été de CHF 18'900'000.-. Pour cette acquisition également, les experts permanents et les experts en évaluation indépendants ont tous deux estimé la valeur de la parcelle.

La FINMA a accordé la dérogation le 06.07.2026.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE SEMESTRIELLE

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture semestrielle.

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 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.

Sowohl die ständigen Schätzungsexperten wie auch die unabhängigen Schätzungsexperten haben den Wert der Parzellen geschätzt. Die FINMA hat am 21.04.2026 die Ausnahmebewilligungen erteilt.

Der Kaufpreis der Parzelle 3607 der Gemeinde Villeneuve betrug CHF 18'900'000.-. Sowohl die ständigen Schätzungsexperten wie auch die unabhängigen Schätzungsexperten haben den Wert der Parzelle geschätzt.

Die FINMA hat am 6.07.2026 die Ausnahmebewilligung erteilt.

EREIGNISSE NACH DEM HALBJAHRESSTICHTAG

Nach Abschluss des Halbjahres sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

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 Zeit-raum. 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 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 realisierendem 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.

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 détail, à partir de la 11e année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 3.77% et 5.27% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.73% (termes nominaux).

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 cashflows 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 4.00% (termes réels), qui équivaut à 3.63% et 5.04% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.35% (termes réels), qui équivaut à 4.38% (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.

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 Grundstücksgewinnsteuer, 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 3.77% und 5.27% (nominal).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.73% (nominal).

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 Bewertungsexperten 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 4.00% (real), was nominal 3.63% und 5.04% entspricht.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.35% (real), was nominal 4.38% 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.

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.

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 du prospectus avec contrat de fonds intégré, telles que publiées le 03.08.2026 sur Swissfunddata, ont été approuvées par la FINMA le 29.07.2026.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 03.08.2026, porte principalement sur le changement de personne responsable pour le mandat des experts immobiliers (CBRE (Geneva) SA, Yves Cachemaille remplacé par Adrien Dechamboux) ainsi que la modification de la composition du Conseil d'administration (Radiations du président Jean-Yves Rebord et du vice-président d'Edouard Dubuis, inscription du président Edouard Clerc, attribution de la fonction de vice-président à Michel Dominicé et inscription du membre Philip Hinsen). Les modifications du conseil d'administration ont été publiées par le registre du commerce le 22.09.26.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré d'août 2026.

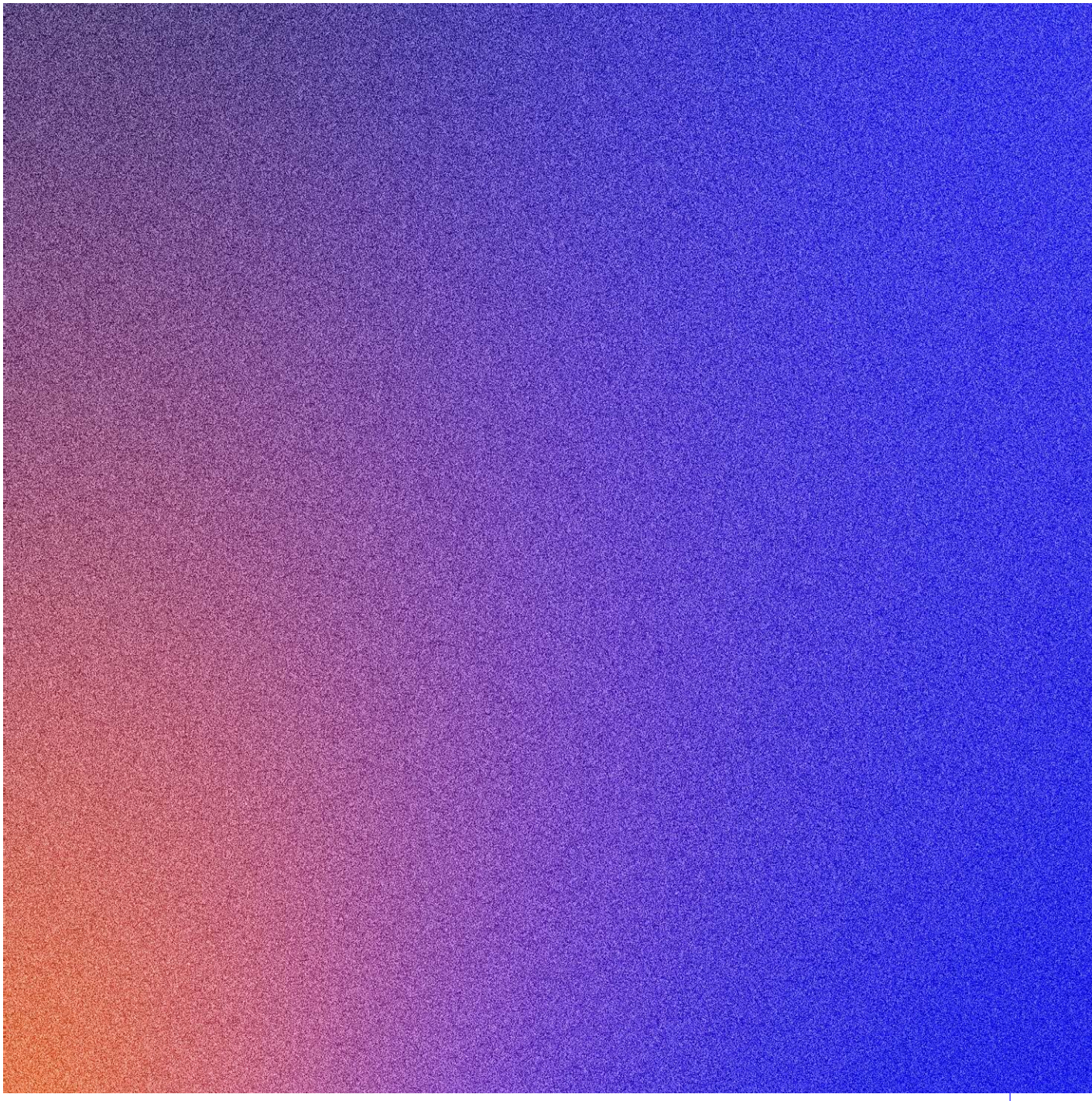
Mitteilung zu Vorgängen mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 29.07.2026 hat die FINMA die Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag genehmigt, wie sie am 03.08.2026 auf Swissfunddata publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 03.08.2026 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen die Änderungen betreffend dem Wechsel beauftragter Hauptverantwortlicher der Schätzungsexperten (CBRE (Geneva) SA, Yves Cachemaille durch Adrien Dechamboux ersetzt) sowie der Zusammensetzung des Verwaltungsrats (Löschung des Präsidenten Jean-Yves Rebord und des Vizepräsidenten Edouard Dubuis, Eintragung des Präsidenten Edouard Clerc, Übertragung des Amtes des Vizepräsidenten an Michel Dominicé und Eintragung des Mitglieds Philip Hinsen). Die Änderungen der Zusammensetzung des Verwaltungsrats wurden am 22.09.26 im Handelsregister veröffentlicht.

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag von August 2026 zu entnehmen.

Compartiment entrepreneurs
Teilvermögen
Unternehmensaktionäre



Bilan

Bilanz

ACTIFS AKTIVEN		**30.09.2026**	**30.09.2025**
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	252'070.27
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	CHF	300.84	300.84
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	**CHF**	**252'371.11**	**252'371.11**

PASSIFS PASSIVEN			
Fonds propres: Eigenkapital:			
Capital actions Aktienkapital	CHF	250'000.00	250'000.00
Résultat reporté Vortrag aus dem Vorjahr	CHF	2'371.11	2'285.69
Résultat de l'exercice Nettoertrag	CHF	0.00	85.42
Total des passifs Total Passiven	**CHF**	**252'371.11**	**252'371.11**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	**01.04.2026 30.09.2026**	**01.04.2025 30.09.2025**
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250'000	250'000
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Rechnungsjahres	250'000	250'000
Valeur nette d'inventaire par action Nettoinventarwert pro Aktie	**1.01**	**1.01**

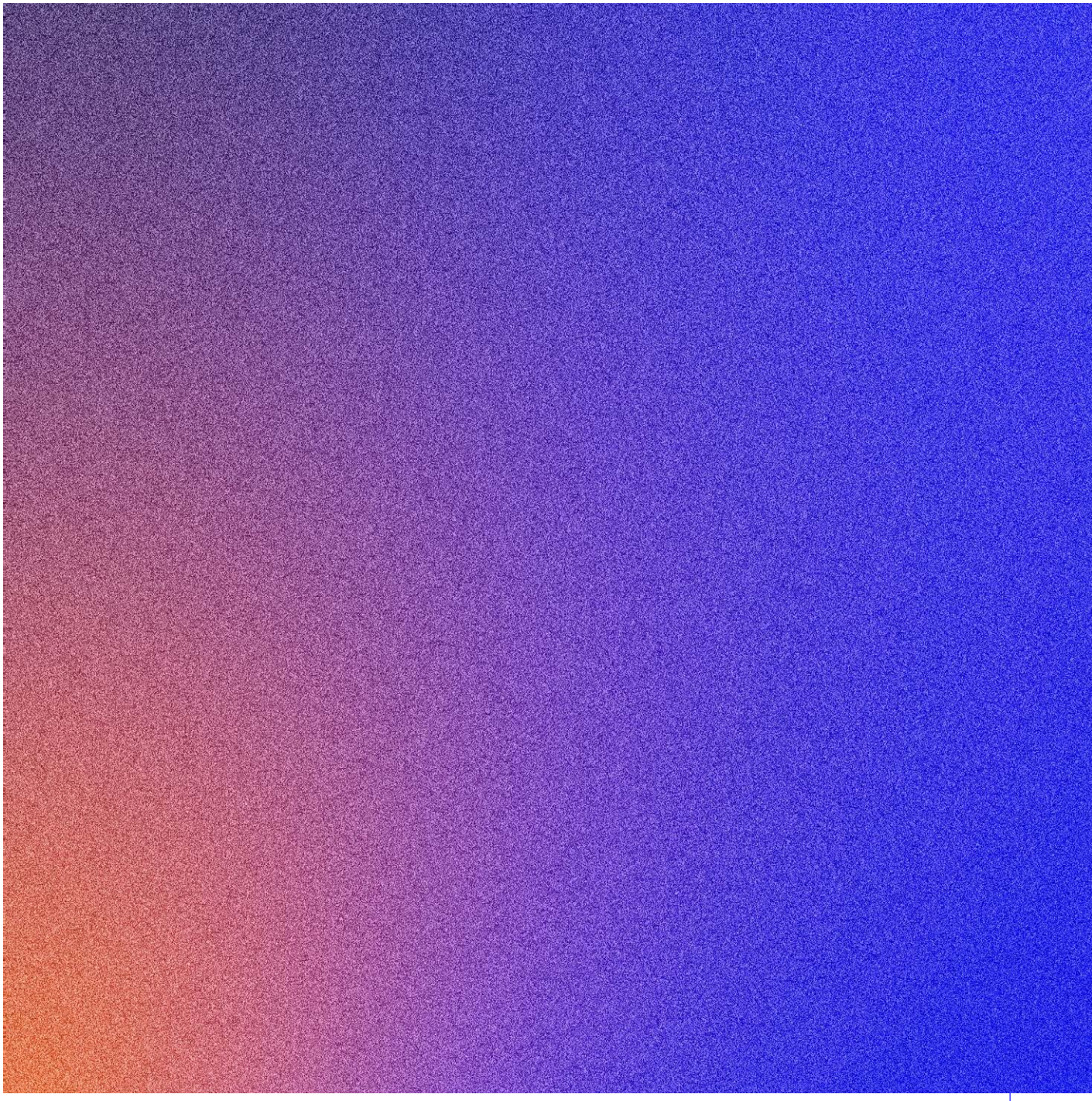
Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions.
Dominicé Asset Management SA (100%)

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten.
Dominicé Asset Management SA (100%)

Compte de résultat Erfolgsrechnung

REVENUS ERTRAG		**01.04.2026** **30.09.2026**	**01.04.2025** **30.09.2025**
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	0.00	85.42
Total des revenus, dont à déduire Total Erträge abzüglich	**CHF**	**0.00**	**85.42**
Total des charges Total Aufwand	**CHF**	**0.00**	**0.00**
Résultat net **Nettoertrag**	**CHF**	**0.00**	**85.42**
Résultat réalisé **Realisierter Erfolg**	**CHF**	**0.00**	**85.42**
RÉSULTAT TOTAL GESAMTERFOLG	**CHF**	**0.00**	**85.42**

Comptes globaux de la SICAV
Gesamtrechnung der SICAV



Compte de fortune Vermögensrechnung

		30.09.2026	30.09.2025
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	1'168'222.17	648'619.22
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in:			
Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF	86'785'000.00	69'219'000.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	173'519'000.00	75'721'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF	8'459'000.00	3'030'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	2'373'000.00	1'580'000.00
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Darlehen	CHF	2'000'000.00	2'000'000.00
Total des immeubles **Total Grundstücke**	**CHF**	**273'136'000.00**	**151'550'000.00**
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'243'266.45	1'798'877.82
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	**CHF**	**279'547'488.62**	**153'997'497.04**
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 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	64'486'860.00	42'099'300.00
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	2'557'543.77	2'583'100.51
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 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	2'254'000.00	3'314'560.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation **Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern**	**CHF**	**210'249'084.85**	**106'000'536.53**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	-919'666.00	207'168.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	**CHF**	**209'329'418.85**	**106'207'704.53**

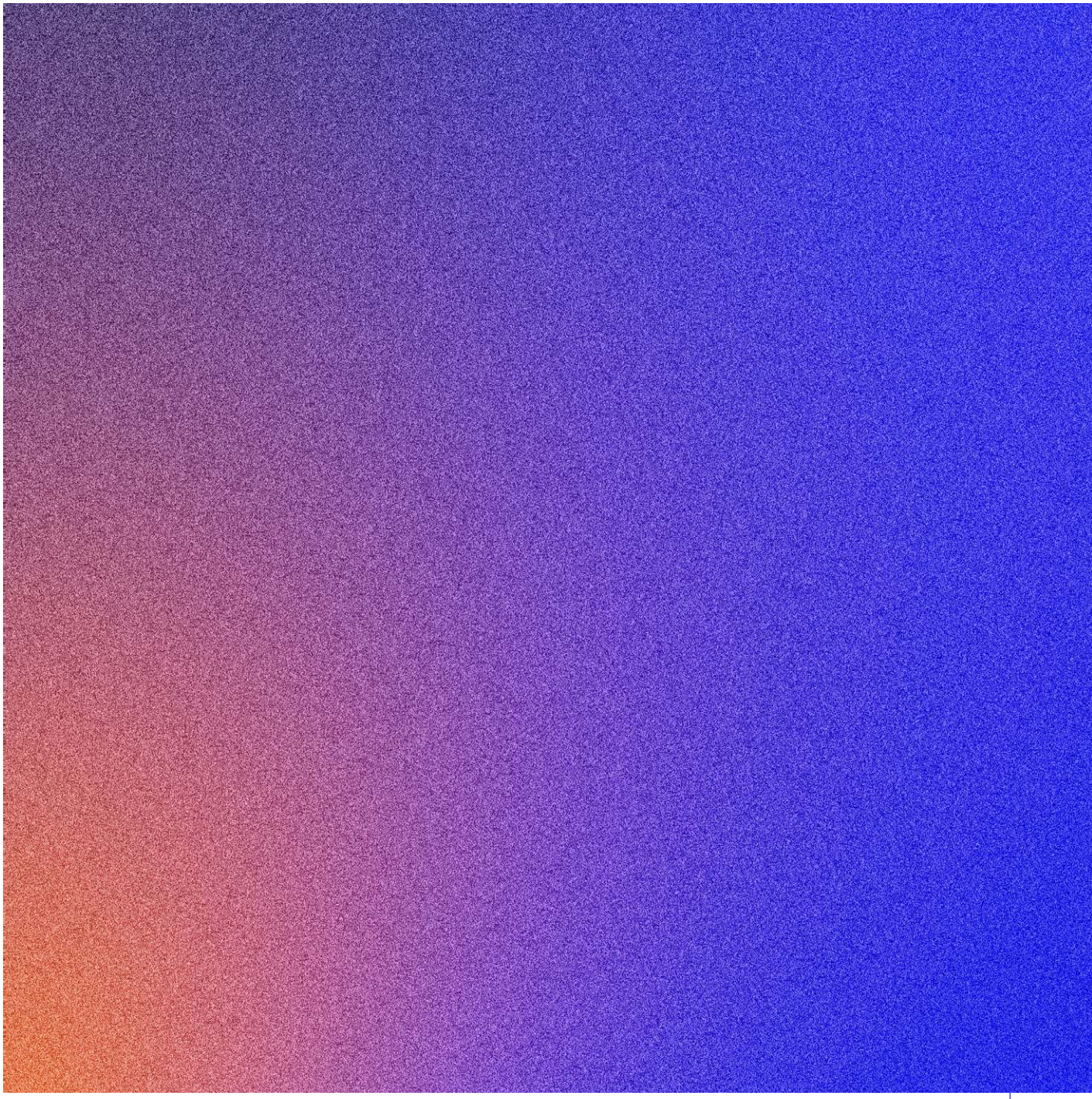
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION - COMPARTIMENT INVESTISSEURS ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF - TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE	**01.04.2026 30.09.2026**	**01.04.2025 30.09.2025**
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'340'259	1'143'612
Nombre d'actions émises Anzahl ausgegebene Aktien	468'051	381'204
Nombre d'actions rachetées Anzahl zurückgenommene Aktien	0	62'153
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Rechnungsjahres	**2'808'310**	**1'462'663**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION - COMPARTIMENT ENTREPRENEURS ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF - UNTERNEHMENSAKTIONÄRE		
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250'000	250'000
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Rechnungsjahres	**250'000**	**250'000**

Compte de résultat Erfolgsrechnung

REVENUS / ERTRAG		01.04.2026 30.09.2026	01.04.2025 30.09.2025
Produits des avoirs postaux et bancaires / Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	0.00	86.07
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	4'981'041.32	2'550'041.68
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	CHF	14'462.49	36'685.21
Autres revenus / Übrige Erträge	CHF	20'219.73	36'203.52
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	324'443.07	358'520.55
Total des revenus, dont à déduire: Total Erträge abzüglich:	**CHF**	**5'340'166.61**	**2'981'537.03**
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	235'452.28	236'261.11
Rentes de droits de superficie / Baurechtszinsen	CHF	63'704.60	63'704.60
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	CHF	271'031.59	222'067.11
Administration des immeubles, divisés en: Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:			
Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	CHF	272'158.69	324'335.38
Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	CHF	159'521.10	93'641.20
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	CHF	161'853.00	105'434.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	43'906.68	51'443.38
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	382'041.00	172'884.00
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	CHF	102'627.91	14'982.90
Rémunérations réglementaires versées: Reglementarische Vergütungen:			
À la direction / An die Fondsleitung	CHF	653'254.50	288'200.86
À la banque dépositaire / An die Depotbank	CHF	32'701.47	21'474.71
À la banque dépositaire – Commissions sur distribution An die Depotbank – Ausschüttungskommission	CHF	2'246.65	0.00
Autres charges / Sonstiger Aufwand	CHF	41'480.34	101'303.75
Total des charges / Total Aufwand	**CHF**	**2'421'979.81**	**1'695'733.00**
RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG	**CHF**	**2'918'186.80**	**1'285'804.03**
RÉSULTAT RÉALISÉ / REALISIERTER ERFOLG	**CHF**	**2'918'186.80**	**1'285'804.03**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	4'829'546.73	630'290.30
Impôts en cas de liquidation (variation) Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	-661'953.00	38'479.00
RÉSULTAT TOTAL / GESAMTERFOLG	**CHF**	**7'085'780.53**	**1'954'573.33**
UTILISATION DU RÉSULTAT / VERWENDUNG DES ERFOLGES			
Résultat net / Nettoertrag	CHF	2'918'186.80	1'285'804.03
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	282'643.01	132'730.48
Distribution de revenus de l'exercice précédent aux actions émises avant paiement du dividende / Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Aktien, die vor Auszahlung der Dividende ausgegeben wurden	CHF	0.00	-247'782.60
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**CHF**	**3'200'829.81**	**1'170'751.91**

Durabilité
Nachhaltigkeit



Indicateurs AMAS-REIDA

AMAS-REIDA-Indikatortabellen

	AMAS-REIDA 2025[1]	AMAS-REIDA 2024[2]	Δ 2025 - 2024
Taux de couverture Erfassungsquote	**97.88%**	**94.31%**	**3.79%**
Taux de couverture Thermique en % Deckungsgrad Thermisch in %	100.00%	96.84%	3.27%
Taux de couverture Électricité en % Deckungsgrad Elektrizität in %	97.88%	97.47%	0.42%
Taux de couverture Eau en % Deckungsgrad Wasser in %	75.22%	100.00%	-24.78%[3]
Nombre total d'objets Gesamtzahl der Objekte	12	10	20.00%
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²] **Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m²]**	**35'761**	**33'757**	**5.94%**
Nombre d'objet pris en compte Anzahl der berücksichtigten Objekte	11	8	37.50%
Surface de référence énergétique déterminante [m²] **Maßgebliche Energiebezugsfläche [m²]**	**35'003**	**31'836**	**9.95%**

Mix énergétique - Scope 1+2 Energiemix - Scope 1+2			
Gaz Gas	14.98%	17.29%	-13.36%
Mazout Heizöl	40.58%	49.03%	-17.23%
Chaleur ambiante Umgebungswärme	20.53%	18.32%	12.06%
PAC PAC	9.13%	8.14%	12.16%
Électricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	9.22%	7.22%	27.70%
CAD Ville CAD Stadt	5.56%	0.00%	-
Électricité des habitants Elektrizität der Bewohner	0.00%	0.00%	0.00%

Intensité énergétique (kWh/m²) - Scope 1+2 Energieintensität (kWh/m²) - Scope 1+2	**105.17**	**112.28**	**-6.33%**
Consommation totale d'énergie (MWh) Gesamtenergieverbrauch (MWh)	3'681	3'574	2.99%

1 01.01.2025 - 31.12.2025
2 01.01.2024 - 31.12.2024
3 La variation s'explique par l'insuffisance de données de consommation d'eau pour les immeubles à Muttenz (Bâle).

1 01.01.2025 - 31.12.2025
2 01.01.2024 - 31.12.2024
3 Die Abweichung erklärt sich durch unzureichende Wasserverbrauchsdaten für die Liegenschaften in Muttenz (Basel).

	AMAS-REIDA 2025[1]	AMAS-REIDA 2024[2]	Δ 2025 - 2024
Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1+2 Treibhausgasemissionen - Scope 1+2			
Gaz Gas	19.81%	19.98%	-0.85%
Mazout Heizöl	74.11%	78.28%	-5.33%
PAC PAC	1.20%	0.92%	30.43%
Électricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	1.21%	0.82%	47.56%
CAD Ville CAD Stadt	3.68%	0.00%	-
Électricité des habitants Elektrizität der Bewohner	100.00%	100.00%	0.00%

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2/m²) - Scope 1 Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - Scope 1	**13.62**	**17.40**	**-21.72%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1 CO_2-Emissionen (t CO_2) - Scope 1	477	554	-13.94%
Part de renouvelable - Scope 1 **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2/m²) - Scope 1+2 Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - Scope 1+2	**14.50**	**17.71**	**-18.13%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1+2 CO_2-Emissionen (t CO_2) - Scope 1+2	508	564	-9.96%
Part de renouvelable - Scope 1+2 **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1+2**	**38.14%**	**15.03%**	**153.76%**

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2/m²) - Scope 1+2+3[3] Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - Scope 1+2+3[3]	**18.88**	**22.85**	**-17.37%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1+2+3[3] CO_2-Emissionen (t CO_2) - Scope 1+2+3[3]	661	727	-9.16%
Part de renouvelable - Scope 1+2+3[3] **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1+2+3**[3]	**44.46%**	**13.11%**	**239.13%**

1 01.01.2025 - 31.12.2025
2 01.01.2024 - 31.12.2024
3 Dans le scope 3, seule la consommation électrique des locataires est considérée.

1 01.01.2025 - 31.12.2025
2 01.01.2024 - 31.12.2024
3 Im Scope 3 wird nur der Stromverbrauch der Mieter berücksichtigt.

Inventaire durabilité

Les données étiquette CO_2 (kg/m²), IDC (MJ/m²), électricité (kWh/m²) et eau (m³/m²) sont collectées pour une année entière et ne sont donc pas disponibles pour les immeubles récemment acquis. Elles sont fournies par Signa-Terre SA selon la méthodologie REIDA. Ces données, ainsi que les surfaces de référence énergétique (SRE) ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

Nachhaltigkeitsinventar

Die CO_2-Label-Daten (kg/m²), WBI (MJ/m²), Strom (kWh/m²) und Wasser (m³/m²) werden für ein volles Jahr erhoben und sind daher für die im überprüften Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften nicht verfügbar. Sie werden von Signa-Terre SA gemäss der REIDA-Methodik bereitgestellt. Diese Daten sowie die Energiebezugsflächen (EBF) werden nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



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



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



Genève (GE)
Rue Voltaire 22

SRE SIA / EBF SIA (m²)	2'069	1'957	1'507
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'607	1'454	1'171
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	1'940	1'771	1'414
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.29	1.35	1.29
Chauffage / Heizung	Gaz	Gaz / Mazout	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	28.7	29.61	38.51
IDC / IDC (MJ/m²)	565 E	498 D	549 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	3.61 B	5.65 C	5.98 C
Eau / Wasser (m³/m²)	1.29 C	1.22 B	1.14 B
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	F	G
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	E	D	E
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	G	Inexistant	G



Locarno (TI)
Via Angelo Nessi 9



Montreux (VD)
Rue du Mûrier 13, 15



Pully (VD)
Chemin du Ruisselet 18, 20, 22

SRE SIA / EBF SIA (m²)	2'719	769	2'179
Surface locative / Mietfläche (m²)	2'220	541	1'851
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	2'653	638	1'851
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.22	1.42	1.18
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	PAC
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	23.21	31.83	0.67
IDC / IDC (MJ/m²)	331 C	627 E	393 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	5.13 B	4.46 B	3.46 B
Eau / Wasser (m³/m²)	1.21 B	1.18 B	0.93 B
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	E	G	Inexistant
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	C	D	Inexistant
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	G	Inexistant	Inexistant

IMMEUBLES D'HABITATION
WOHNBAUTEN



	Renens (VD) Rue du Caudray 32, 34, 36	**Totaux**[2] **/ Total**[2]
SRE SIA / EBF SIA (m²)	2'841	14'041
Surface locative / Mietfläche (m²)	2'727	11'571
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	3'529	13'795
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.04	1.21
Chauffage / Heizung	CAD ville	-
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	5.34	19.18
IDC / IDC (MJ/m²)	209 B	398 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	2.9 A	4.24 B
Eau / Wasser (m³/m²)	1.07 B	1.14 B
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	-
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	E	-
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	-

IMMEUBLES
À USAGE COMMERCIAL
KOMMERZIELL
GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN







	Muttenz (BL) St. Jakobsstrasse 90, 90a, 90b, 90c, 100, 100d & Gartenstrasse 115, 117	Bulle (FR) Rue Pierre-Sciobéret 11	Pully (VD) [1] Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43
SRE SIA / EBF SIA (m²)	4'056	446	2'789
Surface locative / Mietfläche (m²)	8'203	948	2'716
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	8'862	1'100	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	0.49	0.47	1.03
Chauffage / Heizung	Mazout	PAC	Gaz
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	24.68	0.59	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	352 C	206 B	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	2.5 A	14.73 G	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	0.04 A	Inexistant
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	G	C
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	D	B
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	A	C

IMMEUBLES
À USAGE COMMERCIAL
KOMMERZIELL
GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN



Etoy (VD)
En Courta Rama 10



Etoy (VD) [1]
Route de Noyer-Girod 1, 3



Orbe (VD) [1]
Place du Marché 6

SRE SIA / EBF SIA (m²)	9'567	6'906	1'527
Surface locative / Mietfläche (m²)	9'359	9'158	1'378
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	10'751	Inexistant	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.02	0.75	1.11
Chauffage / Heizung	PAC	Gaz / PAC	Gaz
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	0.84	Inexistant	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	277 B	Inexistant	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	22.55 G	Inexistant	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	0.03 A	Inexistant	Inexistant
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	B	D
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	C	C
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	B	Inexistant



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



Vevey (VD) [1]
Rue de l'Hôtel-de-Ville 13, 15



Villeneuve (VD) [1]
Chemin de la Confrérie ZI 122D

SRE SIA / EBF SIA (m²)	885	565	4'000
Surface locative / Mietfläche (m²)	644	345	3'888
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	759	Inexistant	Inexistant
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.37	1.64	1.03
Chauffage / Heizung	Mazout	Gaz	CAD ville
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
IDC / IDC (MJ/m²)	593 E	Inexistant	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	Inexistant	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	0.94 B	Inexistant	Inexistant
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	F	B
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	E	D	C
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	F	A



Collombey-Muraz (VS) [1]
Z.A. Entre-Deux-Fossaux 10, 12

		Totaux [2] / Total [2]
SRE SIA / EBF SIA (m²)	5'724	36'465
Surface locative / Mietfläche (m²)	5'786	42'423
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	21'472
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	0.99	0.86
Chauffage / Heizung	PAC	-
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	11.02
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	316 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	13.55 C
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	0.09 A
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	A	-
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	C	-
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	A	-

IMMEUBLES À USAGE MIXTE
GEMISCHTE BAUTEN



Lausanne (VD) [1]
Avenue d'Échallens 79



Saint-Sulpice (VD) [1]
Route Cantonale 63



Lutry (VD)
Route de la Conversion 289

SRE SIA / EBF SIA (m²)	734	862	407
Surface locative / Mietfläche (m²)	647	654	504
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	Inexistant	494
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.13	1.32	0.81
Chauffage / Heizung	Gaz	PAC	Mazout
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	Inexistant	29.68
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	Inexistant	424 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	Inexistant	0 A
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	Inexistant	3.21 F
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	G	B	E
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	D	B	D
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	G	A	Inexistant

	Totaux [2] / Total [2]
SRE SIA / EBF SIA (m²)	2'003
Surface locative / Mietfläche (m²)	1'805
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	494
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	1.11
Chauffage / Heizung	-
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	29.68
IDC / IDC (MJ/m²)	424 D
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	0 A
Eau / Wasser (m³/m²)	3.21 F
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	-
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	-
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	-

IMMEUBLE EN CONSTRUCTION
GEBÄUDE IM BAU



Pully (VD)
Chemin du Ruisselet 16

		Totaux [2] / Total [2]
SRE SIA / EBF SIA (m²)	Inexistant	-
Surface locative / Mietfläche (m²)	Inexistant	-
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	Inexistant	-
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	Inexistant	-
Chauffage / Heizung	Inexistant	-
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	Inexistant	-
IDC / IDC (MJ/m²)	Inexistant	Inexistant
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	Inexistant	Inexistant
Eau / Wasser (m³/m²)	Inexistant	Inexistant
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	Inexistant	-
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	Inexistant	-
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	Inexistant	-

INDICATEURS GLOBAUX
GESAMTKENNZAHLEN

	Totaux [2] / Total [2]
SRE SIA / EBF SIA (m²)	52'509
Surface locative / Mietfläche (m²)	55'799
SRE REIDA / EBF REIDA (m²)	35'761
Ratio SRE SIA/surface locative / Verhältnis SRE SIA/Mietfläche	0.94
Chauffage / Heizung	-
CO_2 / CO_2 (kg/m²)	14.50
IDC / IDC (MJ/m²)	349 C
Électricité / Elektrizität (kWh/m²)	9.69 C
Eau / Wasser (m³/m²)	0.68 B
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment / Gebäudehülleneffizienz	-
Efficacité énergétique globale / Gesamtenergieffizienz	-
Efficacité directes CO_2 / Direkte CO_2-Effizienz	-

1 Hors scope: immeubles ne disposant pas d'une année complète de données de consommation.
2 Exclut les immeubles hors scope.

1 Ausserhalb des Scopes: Liegenschaften ohne vollständige Verbrauchsdaten für ein Berichtsjahr.
2 Ohne Liegenschaften ausserhalb des Scopes.

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 Asset Management SA («Dominicé») dans l'unique but de fournir des informations générales. Ce document n'est pas juridiquement 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.

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 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 États-Unis ou à une U.S. Person telle que définie par les lois applicables aux États-Unis. Les «US Persons», y compris les citoyens américains et les personnes domiciliées aux États-Unis, 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.

Hinweis

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

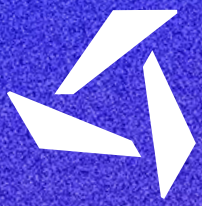
Das vorliegende Dokument wurde von Dominicé Asset Management SA («Dominicé») ausschliesslich zum Zweck der Bereitstellung allgemeiner Informationen erstellt. Dieses Dokument ist rechtlich nicht bindend und stellt in keiner Weise ein Angebot oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf eines Produkts dar, noch handelt es sich um eine rechtliche oder steuerliche Beratung. Die Fondsbedingungen können sich ändern. Anleger werden gebeten, vor einer Anlageentscheidung den Prospekt mit integriertem Anlagereglement zu konsultieren.

Die historische Performance ist kein zuverlässiger Indikator für die künftige Performance. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dürfen nicht als Hinweis auf die künftige Performance verstanden werden. Eine Anlage kann je nach Marktschwankungsrisiken oder anderen vorhersehbaren oder unvorhersehbaren Änderungen an Wert gewinnen oder verlieren.

Dominicé übernimmt keinerlei Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder geäusserten Meinungen. Die hierin enthaltenen Informationen und Meinungen können jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden.

Dieses Dokument darf von keiner Person oder Einrichtung in einer Jurisdiktion verbreitet oder verwendet werden, in der die Verbreitung oder Verwendung gegen geltende Gesetze oder Vorschriften verstossen würde. Jede Person, die im Besitz dieses Dokuments ist, ist dafür verantwortlich, sich über alle anwendbaren Gesetze und Vorschriften zu informieren und diese einzuhalten. Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dort verteilt oder an eine «U.S. Person» im Sinne der anwendbaren US-amerikanischen Rechtsvorschriften übermittelt oder ausgehändigt werden. «US Persons», einschliesslich US-amerikanischer Staatsangehöriger und Personen mit Wohnsitz in den Vereinigten Staaten, sind nicht berechtigt, Anteile des Fonds zu erwerben oder zu halten.

Der Fonds definiert sich nicht als nachhaltiges Kollektivanlageprodukt, wird nicht nachhaltig verwaltet und gilt nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierung bezüglich Transparenz und Informationspublizität von Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug.



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

Invest like us.