

TrustStone real estate SICAV – Jahresbericht 2025–2026

Nur für qualifizierte Anleger vorbehalten.

Genf, 26. Juni 2026

Erstes Geschäftsjahr unter der Verwaltung von Dominicé: Wachstum des Portfolios und Verbesserung der Ergebnisse



TrustStone real estate SICAV veröffentlicht ihre Jahresergebnisse für das am 31. März 2026 abgeschlossene Geschäftsjahr – das erste Teilgeschäftsjahr unter der Verwaltung von Dominicé. Innerhalb von zwölf Monaten hat der Fonds seine operative und finanzielle Entwicklung deutlich gestärkt.

Wachstum durch zwei vollständig gezeichnete Kapitalerhöhungen

Das Gesamtvermögen beläuft sich zum 31. März 2026 auf CHF 219,0 Millionen, gegenüber CHF 125,9 Millionen ein Jahr zuvor – ein Anstieg von 74%, der die Vermögensbasis verbreitert und die Fähigkeit des Fonds zur Ertragsdiversifizierung stärkt. Zwei vollständig gezeichnete Kapitalerhöhungen – CHF 27,6 Millionen im Juli 2025 und CHF 64,2 Millionen im März 2026 – ermöglichten es, innerhalb von acht Monaten CHF 91,8 Millionen einzuwerben, fünf Akquisitionen zu finanzieren und den Aufbau eines ertragsstarken Portfolios zu beschleunigen. Das Portfolio umfasst nun 15 Liegenschaften per 31. März 2026, mit einem WAULT von 4,73 Jahren (auf den Gewerbemietverträgen), der eine konkrete Visibilität über die Mieteinnahmen auf mittlere Sicht sicherstellt.

Eine operative Trendwende, bestätigt durch die Zahlen

Die Anlagerendite beträgt 3,09%, gegenüber –1,41% ein Jahr zuvor – eine Rückkehr in positives Terrain, die die Relevanz der Allokationsentscheidungen bestätigt. Die EBIT-Marge erhöhte sich von 39,57 % auf 58,29 % und unterstreicht die deutliche Verbesserung der operativen Rentabilität. Das Nettoresultat beläuft sich auf CHF 3.89 Millionen, gegenüber CHF 0,75 Millionen im Vorjahr, was die ausschüttbare Basis deutlich erweitert. Die Mietzinsausfallquote sinkt von 26,02% auf 16,03%, was den schrittweisen Rückgang des strukturellen Leerstands bei mehreren Liegenschaften des Portfolios widerspiegelt. Vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 16. Juli 2026 ist eine Ausschüttung von CHF 1,60 je Aktie vorgesehen, gegenüber CHF 0,65 im Vorjahr. Mit einer wachsenden operativen Marge, einem wachsenden

Portfolio und einer weiter sinkenden Leerstandsquote verfügt der Fonds über die notwendigen Hebel, um diese Ausschüttungsentwicklung in den kommenden Geschäftsjahren fortzusetzen.

Solide Finanzstruktur, erhaltene Flexibilität

Der Verschuldungsgrad liegt bei 30,10%, gegenüber 33,39% ein Jahr zuvor, was eine solide Bilanzstruktur widerspiegelt und der SICAV ausreichend Liquidität verschafft. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sinken auf 1.01%, was die Finanzierungskosten reduziert und einen grösseren Teil der Mieteinnahmen auf Ergebnisebene erhält. Der Nettoinventarwert je Aktie steigt von CHF 71,87 auf CHF 73,42, was belegt, dass das Fondswachstum für jeden Aktionär einen Nettomehrwert schafft. Am Sekundärmarkt wurden seit der Übernahme der Verwaltung mehr als 150'000 Aktien gehandelt, was einem Volumen von CHF 10,6 Millionen entspricht, mit Transaktionen von bis zu CHF 75 je Aktie – eine Prämie auf den NIW, die das Marktvertrauen in die Entwicklung des Fonds widerspiegelt.

Eine aktive und gesicherte Wachstumspipeline

Drei Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag – zwei Fachmarktzentren in Collombey-Muraz und Etoy mit 6,0% Bruttorendite und null Leerstand sowie ein Mischobjekt im Herzen von Lausanne – erhöhen den Verkehrswert auf CHF 231,9 Millionen und tragen unmittelbar zu den Erträgen bei. Eine weitere Kapitalerhöhung von rund CHF 35 Millionen ist für Mitte Juli 2026 geplant, wobei die meisten Akquisitionen bereits durch notariell beurkundete Kaufverträge gesichert sind. Der Fonds leitet ausserdem seine zweite strategische Phase ein: Nach dem Aufbau einer robusten kommerziellen Ertragsgrundlage, die vollständig den Nachhaltigkeitskriterien des Fonds entspricht, strebt er nun einen Ziel-Mix von unter 60% Kommerziell und über 40% Wohnen an, unterstützt durch geplante Fertigstellungen in Pully, Renens und das Quartiersentwicklungsprojekt in Muttenez – was den Investoren eine klare Visibilität über die mittelfristige Entwicklung bietet.



Route de Route Noyer-Girod 1,3, 1163 Etoy

Ein Nachhaltigkeitsansatz, verankert in messbaren Ergebnissen

Die CO₂-Emissionen sinken um 18,13% auf 14,50 kgCO₂/m², was das Exposure des Portfolios gegenüber dem Energietransitionsrisiko reduziert und den langfristigen Wert der Liegenschaften stärkt. Die Energieintensität nimmt um 6,33% ab auf 105,17 kWh/m², was die Betriebskosten senkt und die Attraktivität der Liegenschaften für Mieter verbessert. Die Abdeckungsquote der

Umweltdaten erreicht 97,88%, was eine verlässliche und vergleichbare Berichterstattung gewährleistet. Erstmals nimmt der Fonds am GRESB-Benchmark teil, womit TrustStone real estate SICAV im internationalen Referenzrahmen positioniert wird und der Vergleich mit Mitbewerbern erleichtert wird. Das Ziel einer Emissionsreduktion von 35% bis 2030 und der Klimaneutralität bis 2050 verankert die Strategie in einer langfristigen Entwicklung, die mit den wachsenden Nachhaltigkeitserwartungen der Investoren übereinstimmt.

„Innerhalb eines Geschäftsjahres haben wir die Grundlagen für ein stärker diversifiziertes Portfolio, eine solidere Kapitalbasis und eine gesicherte Entwicklungspipeline geschaffen. Unser Ziel ist es, TrustStone Real Estate SICAV durch eine kontinuierliche Ausschüttungspolitik und eine nachhaltige Wertschöpfung langfristig Mehrwert für unsere Anleger zu schaffen“, erklärt Diego Reyes, Senior Fund Manager.

Über TrustStone real estate SICAV

TrustStone real estate SICAV ist ein nicht kotierter Schweizer gemischter Immobilienfonds, der eine angestrebte Nettorendite von 3–3.5 % in einer steuerlich optimierten Struktur bietet, mit einem Einstieg zum Nettoinventarwert ohne Agio. Der Anlageansatz kombiniert die Stabilität von Wohnmieterträgen mit dem höheren Wachstumspotenzial des Gewerbeimmobiliensektors.

Contact

Bei Fragen schreiben Sie uns bitte an ir@dominice.com oder rufen Sie uns unter **022 319 2080** an.

Warnhinweis

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

Dieses Dokument wurde von Dominicé & Co – Asset Management („Dominicé & Co“) erstellt und dient ausschließlich zu Informationszwecken. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Investition dar und darf auch nicht als rechtliche oder steuerliche Beratung angesehen werden. Wesentliche Bedingungen des Fonds können sich ändern. Eine Investition in den Fonds ist spekulativ und beinhaltet erhebliche Risiken, einschliesslich des Risikos, dass ein Anleger einen Teil oder seine gesamte Investition in den Fonds verlieren könnte.

POTENZIELLE ANLEGER SOLLTEN DEN PROSPEKT, EINSCHLIESSLICH DER RISIKOFAKTOREN IM PROSPEKT, VOR EINER INVESTITIONSENTSCHEIDUNG SORGFÄLTIG LESEN.

Darüber hinaus sollten potenzielle Anleger bei ihrer Entscheidung, zu investieren, ausschließlich auf den Prospekt vertrauen, auch wenn bestimmte hierin enthaltene Beschreibungen detaillierter sein können als diejenigen im Prospekt. Eine Investition in den Fonds ist spekulativ und beinhaltet erhebliche Risiken, einschliesslich des Risikos, dass ein Anleger einen Teil oder seine gesamte Investition in den Fonds verlieren könnte.

VERGANGENE LEISTUNGEN SIND NICHT ZWINGEND EIN INDIKATOR FÜR ZUKÜNFTIGE ERGEBNISSE.

Die Informationen in diesem Dokument sollten nicht als Hinweis auf zukünftige Leistungen angesehen werden. Eine Investition kann unter anderem je nach Marktschwankungen und Wechselkursen oder anderen erwarteten oder unerwarteten Veränderungen steigen oder fallen. Es wird von keiner der Parteien Dominicé & Co, deren Mitgliedern, Mitarbeitern oder verbundenen Unternehmen eine Zusicherung, Gewährleistung oder Verpflichtung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen gegeben und keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit solcher Informationen oder Meinungen übernommen. Die hierin geäußerten Informationen und Meinungen können jederzeit ohne Vorankündigung geändert werden.

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

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