



/Investir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillée : TrustStone Real Estate SICAV

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



TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

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

Le gestionnaire a décidé de procéder à une augmentation de capital pour un montant **cible d'environ CHF 64.9 millions. La période de souscription aura lieu du 11 mars au 24 mars 2026 (libération le 31.03.2026).**

Cette levée de fonds a pour objectif de financer deux acquisitions sécurisées pour un montant total d'environ CHF 71.4 millions, ainsi que trois projets de rénovation et de construction représentant environ CHF 11 millions, tout en maintenant le niveau d'endettement cible de 27-29%.

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

IMVESTIR PARTNERS SA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

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

La stratégie du fonds TSS est de **poursuivre l'expansion du portefeuille via des acquisitions ciblées** d'immeubles résidentiels, d'actifs commerciaux sécurisés par des baux de longue durée et/ou présentant un potentiel de développement, ainsi que d'immeubles mixtes. Le fonds peut également croître via des apports en nature (SWAP).

Le gestionnaire prévoit d'appliquer une stratégie d'investissement en deux temps :

A court terme :

- **Acquérir des objets à rendement attractif** principalement dans le secteur commercial pour améliorer le cash-flow de distribution par le biais d'augmentations de capital et d'apports en nature «SWAP».
Ces objets doivent être situés dans des emplacements de qualité, afficher des vacances faibles, détenir une diversification des locataires, nécessiter des besoins de CAPEX limités afin de garantir une rentabilité immédiate et une stabilité locative durable.
- Gérer activement l'immeuble **En Court-Rama 10 à Etoy** afin **de réduire la vacance** et stabiliser durablement l'état locatif ;
- Accompagner l'immeuble de **Muttenez** dans l'adoption du **futur plan de quartier**, en vue d'optimiser son potentiel de développement et sa valorisation.

A moyen/ long-terme :

- **Acquérir des biens résidentiels/mixtes pour stabiliser et renforcer la résilience du portefeuille** face aux cycles économiques et atteindre un ratio cible résidentiel/commercial de respectivement 40%/ 60%.
- **Travailler sur le parc actuel et améliorer le rendement net du fonds** afin d'atteindre un rendement net cible entre 3 et 3.5%.

Ainsi, à terme, le fonds prévoit de **renforcer sa présence en Suisse romande** et **d'atteindre une répartition de 60% commercial et de 40% résidentiel**.

Les actifs recherchés par le gestionnaire correspondent aux critères suivants :

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

Comme Dominicé gère également le fonds Dominicé Swiss Property Fund (« DSPF »), une directive interne d'allocation des actifs entre les fonds a été formalisée afin d'assurer une répartition objective et transparente des opportunités d'investissement.

La règle primaire repose sur la part de rendement commercial de l'actif concerné :

- lorsque la part de rendement commercial est **inférieure à 20 %**, l'actif est en principe attribué au DSPF ;
- lorsque la part de rendement commercial est **supérieure à 60 %**, l'actif est en principe intégré au portefeuille TSS ;
- pour les actifs présentant une part de rendement commercial comprise **entre 20 % et 60 %**, l'allocation est déterminée sur la base de critères complémentaires.

Ces critères incluent notamment la taille de l'investissement, son impact sur le profil de risque du fonds, le souhait d'un investisseur dans le cadre d'un apport en nature, le potentiel de rotation (turnover), les perspectives de redéveloppement ou de transformation, ainsi que les circonstances liées à une acquisition non aboutie.

La directive prévoit également des cas d'exception permettant d'assurer la cohérence stratégique des portefeuilles :

- un actif résidentiel peut être attribué à TSS afin de préserver l'équilibre cible entre composantes résidentielles et commerciales ;

- un actif commercial peut être alloué à DSPF, notamment lorsqu'il présente un potentiel crédible de transformation vers un usage résidentiel.

Ce dispositif vise à garantir une allocation cohérente avec le positionnement stratégique propre à chaque fonds, tout en assurant une gestion équitable des conflits d'intérêts.

LE PORTEFEUILLE AU 30.09.2025

Le portefeuille est composé de **15 immeubles**, pour une valeur de marché d'environ **CHF 149.6 millions** ; il génère **CHF 7.1 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement brut sur valeur vénale de 4.73%** Le taux de vacances est de 14.75% (18.5% au 31.03.2025), qui s'explique essentiellement par les immeubles sis « En Courta Rama 10 » à Etoy, « Sankt Jakobs-Strasse 90 » Muttentz et « Avenue Charles Ferdinand Ramuz 43 » à Pully.

Portefeuille au 30.09.2025 :

Location	Address	Use	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate	WAULT
Etoy	En Courta Rama 10	Commercial	2015	07.10.2020	37 995 756	31 437 000	6.00%	38.87%	10.2
Fribourg	Champ des Fontaines 5-7-9	Residential	1950	07.10.2020	5 923 382	6 360 000	4.60%	0.00%	-
Fribourg	Champ des Fontaines 15-17-19	Residential	1950	07.10.2020	5 982 031	6 409 000	4.81%	0.00%	-
Locarno	Via Angelo Nessi 9	Residential	1990	07.10.2020	7 434 034	8 050 000	4.84%	1.02%	-
Pully	Chemin de Ruisselet 18-20-22	Residential	1954	07.10.2020	13 814 201	15 570 000	3.54%	0.70%	-
Muttentz	St. Jakob-Strasse 90/100	Commercial	1943, 1963, 1966, 1970, 1974, 2000	30.04.2021	10 078 113	11 970 000	7.69%	19.44%	3.6
Lutry	Route de la Conversion 289	Mixed	1920	28.10.2021	2 909 711	3 030 000	3.89%	0.00%	9.2
Renens VD	Rue du Caudray 32-34-36	Residential	1971	01.11.2021	19 983 330	18 560 000	2.89%	0.25%	-
Bulle	Rue Pierre-Sciobéret 11	Commercial	1950	01.11.2021	1 769 082	2 470 000	4.68%	0.00%	0.5
Pully	Chemin de Ruisselet 16	Terrain	N/A	29.04.2022	1 194 638	1 580 000	-	0.00%	-
Montreux	Rue du Mûrier 13/15	Residential	1900	27.04.2022	4 522 087	4 670 000	3.86%	1.33%	-
Yverdon-les-Bains	Rue du Lac 18	Commercial	1853	01.10.2022	3 239 533	3 200 000	4.55%	0.00%	0.5
Genève	Rue Voltaire 22	Residential	1930	31.07.2023	9 011 897	9 600 000	3.95%	0.00%	-
Pully	Av. Charles Ferdinand Ramuz 43	Commercial	1986	31.07.2025	19 603 100	19 670 000	4.74%	12.88%	2.8
Orbe	Place du Marché 6	Commercial	1971	29.09.2025	6 897 467	6 974 000	4.63%	0.00%	3.4
Total					150 358 362	149 550 000	4.73%	14.75%	4.3

Source : IMvestir Partners SA

Projets en cours :

Buildings	City	Canton	Sector	Purchase Price	ROI (Estimated)
Chemin du Ruisselet 16	Pully	VD	Residential	3 100 000 CHF	3.83%
Chemin du Caudray 32	Renens	VD	Residential	7 300 000 CHF	4.62%
Rue de Voltaire 22	Genève	GE	Residential	1 953 910 CHF	3.24%
St. Jakobsstrasse 90-100/ Gartenstrasse 115-177	Müttentz	BL	Commercial	70 000 000 CHF	4.42%
TOTAL				82 353 910 CHF	4.39%

Source : IMvestir Partners SA

L'équipe a identifié **quatre projets qui permettront d'améliorer la qualité des revenus du portefeuille et de créer de la valeur à moyen terme**. L'objectif est de transformer progressivement certains actifs, tout en maintenant une exploitation locative pendant les phases de développement afin de limiter l'impact sur les revenus.

- **Pully** : Démolition d'une villa et construction d'un immeuble de 7 appartements qui permettront la création de 288 m² supplémentaires pour un coût estimé à CHF 3.1 millions et un ROI de 3.83%.

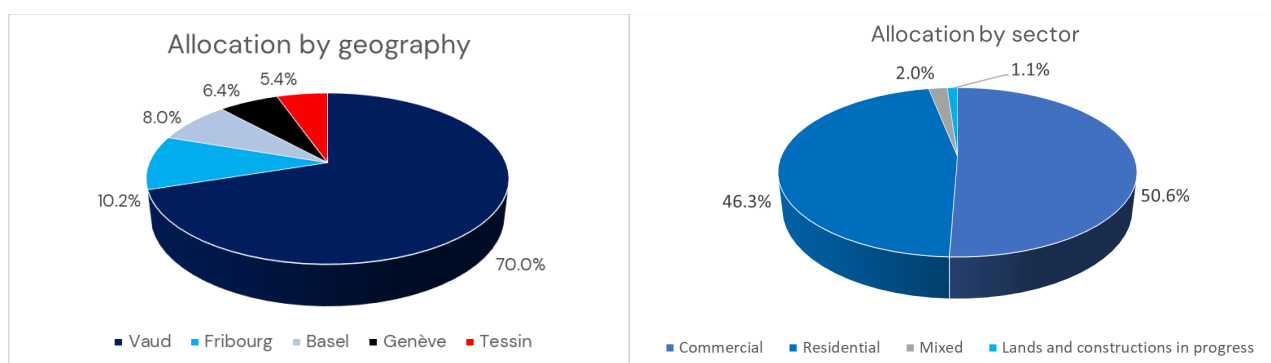
- **Renens** : Démolition d'une galette commerciale et construction d'un immeuble Minergie de 14 logements (1'209 m²) représentant un investissement d'environ CHF 7.3 millions avec un ROI de 4.62%.

- **Genève** : Rénovation complète avec création de deux logements supplémentaires qui devrait générer environ 150 m² de surface locative additionnelle pour un budget d'environ CHF 1.95 million (ROI estimé 3.24%).

- **Muttenz** : Plan de quartier visant la reconversion d'un site industriel en quartier résidentiel mixte d'environ 140 logements (11'400 m²), avec un coût de construction estimé à environ CHF 70 millions et un ROI projeté de 4.42 %. Ce projet ne démarrera pas avant fin 2027. Dès lors, l'actuelle augmentation de capital n'est pas en lien avec ce projet.

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

Diversification géographique et sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA

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

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

PERFORMANCE ATTENDUE

Grâce aux prochaines acquisitions, TSS a pour objectif de générer **un rendement de placement de 5.5%** et un **rendement du dividende de 3.0% dès le prochain exercice 2026-2027**, auquel peut s'ajouter **une appréciation de la valeur du parc**.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS

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

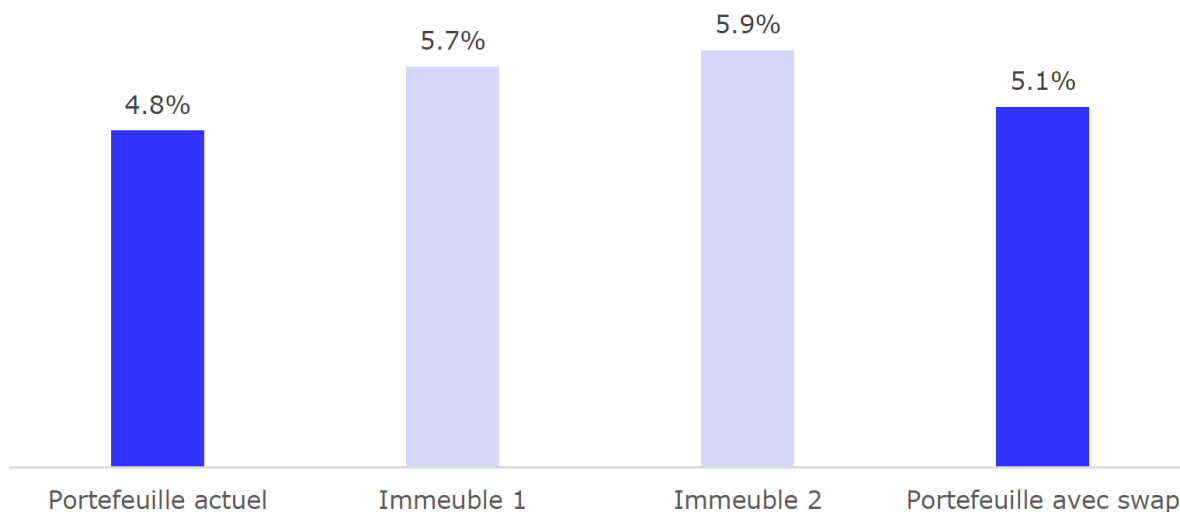
PIPELINE

Le pipeline d'acquisitions comprend actuellement **deux immeubles commerciaux** situés dans les cantons de Vaud et du Valais, pour un **prix d'acquisition total de CHF 71.4 millions**. Les actifs présentent des rendements bruts de respectivement 5.97% et 6.10%, soit **un rendement brut global de 6.02%**, un taux de vacance nul et un WAULT de 5.08 ans.

Pipeline							
Location	Use	Year of construction	Purchase Price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate	WAULT
Vaud	Commercial	2010	43 600 000 CHF	45 880 000 CHF	6.0%	0.0%	4.5
Valais	Commercial	2012	27 800 000 CHF	28 820 000 CHF	6.1%	0.0%	6.0
TOTAL			71 400 000 CHF	74 700 000 CHF	6.0%	0.0%	5.1

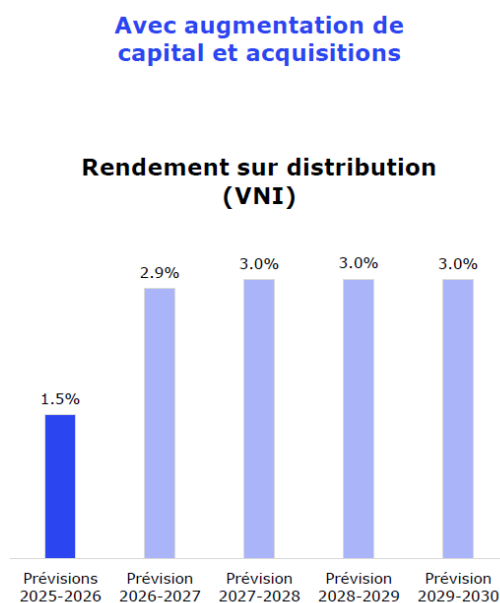
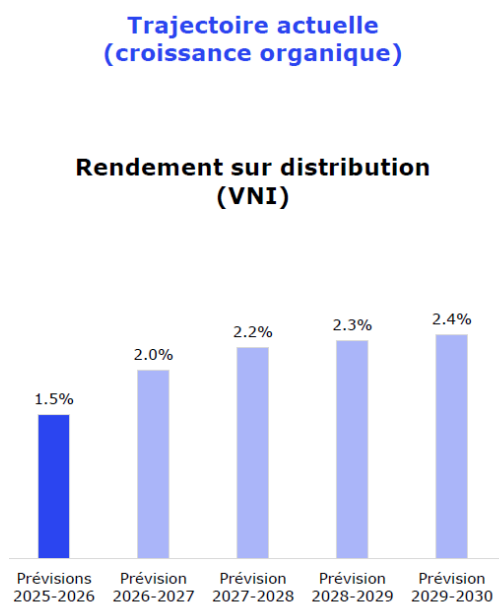
Source : IMvestir Partners SA

L'intégration de ces immeubles permettrait **d'améliorer le rendement brut sur la valeur vénale du portefeuille, passant de 4.8% à 5.1%** après opération :



Source : Dominicé & Co – Asset Management

Grâce à l'augmentation de capital et aux acquisitions du pipeline, **le rendement sur distribution devrait, selon le gestionnaire, évoluer comme suit :**



Source : Dominicé & Co – Asset Management

ESG

L'équipe de gestion **applique une approche comparable à celle appliquée par le fonds DSPF**. Comme le fonds TSS travaille avec Signa-Terre depuis 2020, toutes les données nécessaires au monitoring ESG sont disponibles. A ce jour, une analyse GAP a été mise en place dans l'objectif d'intégrer **le fonds TSS à l'indice GRESB dès 2026** afin de renforcer la comparabilité des données.

De manière générale, TSS a pour objectif d'implémenter des mesures spécifiques aux enjeux durables de l'immobilier. Pour ce faire, Dominicé **évalue les risques et opportunités liés à la durabilité de manière systématique dans les décisions d'investissement et dans la gestion des immeubles sur l'ensemble de leur cycle de vie**, avec une priorité donnée à l'optimisation des actifs existants selon les spécificités de chaque bien. Les mesures visent à décarboner le parc immobilier dans le but **d'atteindre une neutralité carbone d'ici 2050**. Dans ce cadre, la stratégie opérationnelle vise notamment à progresser dans la **transition énergétique** via des rénovations et des conversions de systèmes de chauffage (p. ex. raccordement à un chauffage à distance, déploiement de pompes à chaleur sur certains sites), afin d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire l'empreinte carbone au fil des exercices. En 2024, les **indices environnementaux du fonds** (selon les recommandations AMAS/REIDA) **étaient les suivants** :

- Taux de couverture de **94.31%** (vs 92.24% en 2023)
- Intensité énergétique de **112.28 kWh/m²**
- Emissions de CO2 Scope 1+2 de **17.71 kgCO₂/m²**.

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

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

L'ÉQUIPE DE TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

La gestion du fonds TSS est assurée par Dominicé, une société indépendante basée à Genève, fondée en 2003 et régulée par la FINMA. Elle gère des avoirs dépassant les **CHF 1.7 milliards** grâce à une équipe expérimentée de **plus de 20 personnes**. Elle propose des produits

d'investissement spécialisés ainsi qu'un service de gestion de patrimoine. Elle bénéficie ainsi d'une vaste **expertise macro-économique** et d'une **vue globale des marchés financiers**.

La gestion du fonds TSS repose sur une équipe de **7 professionnels pluridisciplinaires** couvrant des domaines variés tels que l'acquisition, l'expertise immobilière, la gestion d'actifs immobiliers, le développement et la construction, le développement durable et la gestion de fonds immobiliers. Un **processus rigoureux de sélections des actifs** a ainsi pu être mis en place, tirant profit du large panel de compétences présentes à l'interne, notamment en termes de **valorisation**, d'identification des **potentiels de développement** et de **chiffrages de travaux**.

Depuis la reprise du fonds TSS par Dominicé, l'équipe a été renforcée par des compétences supplémentaires, notamment dans les domaines de la finance et de l'audit, incluant une expertise en revues prudentielles de produits titrisés. De plus, un nouvel asset manager expérimenté et disposant de solides compétences dans la commercialisation a également rejoint la structure. L'organisation prévoit ainsi **un doublement des fonctions clés** afin d'assurer une suppléance efficace et une continuité opérationnelle optimale.

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

NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS :

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

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

Disclaimer

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

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