TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

BEDINGUNGEN DER KAPITALERHÖHUNG

(ISIN CH0487961606)

Morges, 18. Juni 2026 **– TrustStone real estate SICAV teilt die Bedingungen seiner Kapitalerhöhung von CHF 35.4 Millionen mit.**

Nach der erfolgreichen Investition der im Rahmen der im März durchgeführten Kapitalerhöhung eingesammelten Mittel organisiert der Fonds eine neue Kapitalerhöhung, um die erste Wachstumsphase des Fonds abzuschliessen.

Diese erste strategische Phase des Fonds konzentriert sich auf den raschen Aufbau einer robusten Ertragsbasis, die hauptsächlich durch kommerzielle und gemischte Liegenschaften getragen wird.

Die eingesammelten Mittel werden zur Finanzierung des Erwerbs von drei Liegenschaften im Kanton Waadt beitragen, die Gewerbeflächen, gemischte Liegenschaften und Wohnnutzung kombinieren.

Diese Pipeline ermöglicht es, laufende Rendite, Diversifikation, schrittweisen Zugang zum Wohnimmobiliensegment und Wertschöpfungspotenzial aus Mieteinnahmen zu verbinden – bei einer wirtschaftlichen Leerstandsquote von nahezu null auf Portfolioebene.

Bedingungen der Kapitalerhöhung

Zeichnungsfrist	29. Juni bis 10. Juli 2026, 12 Uhr
Bezugsverhältnis	1 neue Aktie für 5 bisherige Aktien
Ausgabepreis	75.60 CHF netto pro Aktie
Liberierung/Kotierung	17. Juli 2026
Potenzielle Anzahl neuer Aktien	468'051 neue Aktien
Betrag der Kapitalerhöhung	CHF 35.4 Mio.
Fondsleitung	Solutions & Funds SA, Morges
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Emissionsart	Da die Emission auf „best effort"-Basis, d. h. ohne feste Übernahme, erfolgt, werden nicht gezeichnete Anteile nicht ausgegeben und der Ausgabebetrag wird entsprechend geändert.

Name, Valorennummer und ISIN

	Aktien	**Bezugsrechte**
Name	TrustStone real estate SICAV – Swiss Real Estate 1	TrustStone real estate SICAV – Swiss Real Estate 1
Valorennummer	48 796 160	157 442 643
ISIN	CH0487961606	CH1574426438

Informationen zum TrustStone real estate SICAV Emissionsprospekt und das Zeichnungsformular sind sind auf der Homepage der Fondsleitung abrufbar: www.solutionsandfunds.ch

Über TrustStone real estate SICAV

Stellungnahme der Vermögensverwalterin „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. “

Kontakte

Fondsleitung

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
+41 (0)22 365 20 70
reporting@solutionsandfunds.com

TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV - SWISS REAL ESTATE 1

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds. Das Teilvermögen "Swiss Real Estate 1" richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

EMISSION NEUER AKTIEN – JULI 2026

Zeichnungsfrist:	vom 29. Juni bis zum 10. Juli 2026, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	5 bisherige Aktie(n) (5 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1	
Anzahl der zu emittierenden Aktien	Maximal 468'051	
Zeichnungspreis:	**CHF 75.60** netto pro neuer Aktie	
Liberierung:	17. Juli 2026	
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer / ISIN	Anteile:	48 796 160 / CH0487961606
	Bezugsrechte:	157 442 643 / CH1574426438

Fondsleitung:

Depotbank:

Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1. INHALT 2
2. WICHTIGER HINWEIS 3
Inhalt des Prospekts 3
Keine Empfehlung 3
3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS 4
Allgemeines 4
U.S.A., U.S. persons 4
4. ZEICHNUNGSANGEBOT 5
4.1 Ausgegebene Aktien 5
4.2 Zeichnungsfrist 5
4.3 Bezugsverhältnis 5
4.4 Zeichnungspreis 5
4.5 Ausübung der Bezugsrechte 5
4.6 Bezugsrechtshandel 5
4.7 Freie Zeichnung 6
4.8 Liberierungsdatum 6
4.9 Verkaufsrestriktionen 6
4.10 Verbriefung 6
4.11 Dividendenberechtigung 6
4.12 Handel der Aktien 6
5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV - SWISS REAL ESTATE 1 6
5.1 Verwendung des Emissionserlöses 6
5.2 Zielmarkt 6
5.3 TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1 7
5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren 7
5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren 7
5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren 7
5.7 Portfolioveränderungen seit Veröffentlichung des letzten Halbjahresberichts 7
5.8 Aussichten des TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1 8
6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE 8
7. KONTAKT 8
Fondsleitung 8
Depotbank 8
8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS 9

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Teilvermögen TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1, einen Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds, (nachfolgend: «TSS-SRE1»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Teilvermögen TSS-SRE1. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der Teilvermögen TSS-SRE1 tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Teilvermögen TSS-SRE1 zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, TSS-SRE1-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der TSS-SRE1-Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen verfügbar unter : https://www.swissbanking.ch)

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für TSS-SRE1-Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Aktien des Teilvermögens TSS-SRE1 in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von TSS-SRE1-Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

Die TSS-SRE1-Aktien können nur von qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG sowie von Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to TSS-SRE1 units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the TSS-SRE1 units, the offer or otherwise to permit the public offering of the TSS-SRE1 units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of **TSS-SRE1** units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1 has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of TSS-SRE1 have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore units of TSS-SRE1 may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the TSS-SRE1 does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the TSS-SRE1 is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

Die Solutions & Funds AG in Morges beschloss als Fondsleitung der SICAV TrustStone Real Estate SICAV - Swiss Real Estate 1 (nachfolgend: «TSS-SRE1») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 468'051 TSS-SRE1-Aktien.

Die neuen Aktien werden den jetzigen Aktionärinnen und Aktionären zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 29. Juni bis zum 10. Juli 2026, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

5 bisherige TSS-SRE1-Aktien (5 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen TSS-SRE1-Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 468'051 Aktien belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 75.60** netto pro neuer TSS-SRE1-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 4 des Anlagereglements des TrustStone real estate SICAV), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 31. März 2026 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. März 2026 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. März 2026 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 31. März 2026 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Anlagereglements ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Aktien im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Zur Ausübung der Bezugsrechte befolgen die Investoren die Anweisungen ihrer Bank.

4.6 Bezugsrechtshandel

Während der Zeichnungsfrist findet kein organisierter Bezugsrechtshandel statt. Der Bezugsrechtspreis wird am Ende der Zeichnungsfrist von Fondsleitung und Depotbank in gegenseitigem Einvernehmen festgelegt. Die Anlegerinnen und Anleger können sich jedoch während der Zeichnungsfrist untereinander auf einen Wert/Preis für die Bezugsrechte einigen und diese untereinander handeln.

Zeigt sich nach Ablauf der Zeichnungsfrist, dass mehr Bezugsrechte nachgefragt wurden, als zur Verfügung stehen (d. h., es wurden mehr Aktien nachgefragt, als verfügbar sind), dann wird der Bezugsrechtspreis wie folgt festgelegt: (Durchschnitt der Geldkurse der Aktie während der Zeichnungsfrist – Zeichnungspreis) / 5 * 1. Ergibt diese Formel keinen positiven Wert, dann ist der Wert des Bezugsrechts null.

Werden weniger Aktien gezeichnet, als verfügbar sind, werden die Bezugsrechte zu einem zwischen der Fondsleitung und der Depotbank vereinbarten Preis gehandelt, der null (CHF 0.00) sein könnte.

In letzter Instanz entscheidet die Fondsleitung darüber, wie der Wert der Bezugsrechte berechnet wird.

4.7 Freie Zeichnung

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Zeichnungsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält).

Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

In diesem Rahmen wird der pro Aktie zu bezahlende Preis nach der Zeichnungsperiode festgelegt. Er umfasst den Ausgabepreis von CHF 75.60 je Aktie (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen) sowie die Entschädigung für die für diese Zeichnung notwendigen Bezugsrechte.

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Aktien das entsprechende Angebot übersteigen, so werden die verbleibenden Aktien proportional zur nachgefragten Menge an jene Anlegerinnen und Anleger zugeteilt.

4.8 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Aktie erfolgt am 17. Juli 2026.

4.9 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der TSS-SRE1-Aktien in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Aktien zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.10 Verbriefung

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.11 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben ab dem 1. April 2025 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2025-2026, das am 31. März 2026 endet.

4.12 Handel der Aktien

Die Fondsleitung stellt den regelmässigen ausserbörslichen Handel der alten und neuen Aktien sicher. In Zusammenarbeit mit der Depotbank setzt sie alles daran, um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie die bestmögliche Ausführung der Aufträge zu gewährleisten.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV - SWISS REAL ESTATE 1

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Ziel dieser Kapitalerhöhung ist die Finanzierung des Erwerbs von drei bereits gesicherten Immobilien in der Westschweiz.

Diese drei Liegenschaften entsprechen vollumfänglich der kurzfristigen Anlagestrategie des Fonds, die auf Objekte mit sofortigem Ertragspotenzial ausgerichtet ist und lediglich einen begrenzten aktiven Bewirtschaftungsaufwand kurz- bis mittelfristig erfordert, bei einem Leerstand von null Prozent aufweisen und über Potenzial für Mietzinsreserven verfügen.

5.2 Zielmarkt

Die Strategie des Fonds zielt darauf ab, ein ausgewogenes, diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen, das langfristig nachhaltige Erträge generieren kann.
Die Akquisitionen konzentrieren sich auf Wohn-, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien, die sich durch eine nachgewiesene Resilienz gegenüber wirtschaftlichen Zyklen auszeichnen. Das aktuelle Portfolio basiert auf einer Kombination aus Wohnliegenschaften, die in Rezessionsphasen eine stabile und widerstandsfähige Grundlage bieten, sowie

kommerziellen Immobilien, die einen Cashflow-Überschuss generieren. Dieser Überschuss ermöglicht die Finanzierung von wertsteigernden Projekten innerhalb des Fonds.
Der Teilfonds fokussiert sich hauptsächlich auf den Markt der Westschweiz, mit besonderem Augenmerk auf gut gelegene Objekte in Gebieten mit einfachem Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgung. Die Mikrolage ist ein entscheidendes Kriterium im Akquisitionsprozess; dabei wird ein selektiver und rigoroser Ansatz bei der Auswahl der Vermögenswerte verfolgt.

5.3 TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Emissionsprospekts ist der zuletzt verfügbare Bericht der Halbjahresbericht per 30. September 2025. Das Teilvermögen « Swiss Real Estate 1 » weist darin die folgenden Ergebnisse aus:

Nettofondsvermögen	105'955'333.42
Bruttofondsvermögen	153'745'125.93
NIW pro Aktie	72.44
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	N/A
Kapitalgewinnausschüttung	N/A
TER (GAV)	0.70%
TER (MV)	1.05%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	1.86%
Anzahl Liegenschaften	15
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	18.55%
Verschuldungsquote	30.37%
Anlagerendite	1.71%
Steuerwert einer Aktie (31.12.2025)	CHF 0.8753

Der Jahresbericht per 31. März 2026 wird am 26. Juni 2026, vor Beginn der Zeichnungsfrist, veröffentlicht.

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Die SICAV hat in den letzten drei Geschäftsjahren die folgenden Dividenden ausgeschüttet:

CHF 1.14 für das Geschäftsjahr per 31.03.2023
CHF 0.60 für das Geschäftsjahr per 31.03.2024
CHF 0.65 für das Geschäftsjahr per 31.03.2025

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

CHF 76.25 für das Geschäftsjahr per 31.03.2023
CHF 73.50 für das Geschäftsjahr per 31.03.2024
CHF 71.87 für das Geschäftsjahr per 31.03.2025

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

31.03.2023 : 1'036'610 ausstehende Aktien
31.03.2024 : 1'143'612 ausstehende Aktien
31.03.2025 : 1'143'612 ausstehende Aktien
30.09.2025 : 1‘462'663 ausstehende Aktien
31.03.2026: 2'340'259 ausstehende Aktien

5.7 Portfolioveränderungen seit Veröffentlichung des letzten Halbjahresberichts

Liste der Immobilienkäufe seit dem 30. September 2025:

Kanton			Adresse	Ort
VD			Noyer Girod 1-3	1163 Etoy
VS			Chemin des Fossaux 10-12	1868 Collombey-Muraz
VD			Avenue d’Echallens 79	1004 Lausanne

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 30. September 2025:

Seit dem letzten Halbjahresabschluss am 30. September 2025 wurden keine Immobilienverkäufe getätigt.

5.8 Aussichten des TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1

Die Verwaltung des Teilvermögens **TrustStone Real Estate SICAV** wurde von **Dominicé & Co – Asset Management** (nachfolgend « Dominicé ») übernommen. Diese Übernahme wurde von der ordentlichen Generalversammlung am 23. Juli 2025 sowie von der FINMA am 4. August 2025 genehmigt und trat am 14. August 2025 in Kraft.

Kurzfristig besteht das Ziel darin, die Ausschüttungsrendite durch zwei wesentliche Hebel zu verbessern:

1. **Reduktion der Leerstandsquote im Portfolio**, insbesondere bei der Liegenschaft *En Courta Rama 10 in Etoy*, deren Leerstand bereits deutlich gesenkt werden konnte – von 50,51 % im März 2025 auf 38,87 % per 30. September 2025. Derzeit werden mehrere Verhandlungen geführt.
2. **Erwerb von Liegenschaften mit attraktiver Rendite und geringer bis keiner Leerstandsquote**, um die Ressourcen und Managementkapazitäten gezielt auf die Weiterentwicklung der Liegenschaft in Etoy zu konzentrieren.

Die im Rahmen dieser Kapitalerhöhung gesicherten zwei Akquisitionen erfüllen diese Kriterien vollumfänglich.

Mittelfristig zielt die Strategie darauf ab, den Fonds bei einer Zielallokation von 60 % Wohnen und 40 % Gewerbe zu stabilisieren.

Darüber hinaus beabsichtigt Dominicé, das Teilvermögen TrustStone real estate SICAV nach denselben Standards zu strukturieren wie ihre bestehenden Fonds – basierend auf einer soliden institutionellen Governance, rigorosen Prozessen sowie einem erfahrenen und sich ergänzenden Team. Zur Sicherstellung operativer Exzellenz wurde das Team entsprechend den identifizierten Anforderungen durch die Rekrutierung zusätzlicher Fachkräfte verstärkt.

Dominicé möchte TrustStone real estate SICAV neue Impulse verleihen – getragen von der Gewinnung neuer Investoren, der Aktivierung eines erweiterten Netzwerks sowie einer bereits bewährten Expertise.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 10) den Präambel mit integrierten Anlagereglement und Statuten (auf Französich).

Der Halbjahresbericht per 30. September 2025 bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

Der Jahresbericht per 31. März 2026 wird am 26. Juni 2026, vor Beginn der Zeichnungsfrist, veröffentlicht.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon:	+41 (0)22 365 20 70
E-Mail:	fundprojects@solutionsandfunds.com
Website:	www.solutionsandfunds.com

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Solutions & Funds AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1 wesentlich verändern könnte.

Morges, 18. Juni 2026

Fondsleitung
SOLUTIONS & FUNDS AG

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

TRUSTSTONE
REAL ESTATE SICAV

SICAV IMMOBILIÈRE

Préambule
avec règlement de placement

Août 2025

Direction
Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Gestionnaire
Dominicé & Co.- Asset Management
Rue de la Confédération 5
1204 Genève

Banque dépositaire
Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne



TABLE DES MATIERES

1ère PARTIE : Préambule 4

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments 4
1.1. Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse 4
1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière 4
1.3. Exercice comptable 5
1.4. Société d'audit 5
1.5. Actions et liquidation de SICAV immobilière 5
1.6. Cotation et négoce 5
1.7. Conditions d'émission et de rachat des actions et négoce 6
1.8. Affectation des résultats 6
1.9. Objectif et politique de placement de la SICAV immobilière 7
1.10. Valeur nette d'inventaire 9
1.11. Rémunération et frais accessoires 9
1.12. Consultation des rapports 10
1.13. Les risques essentiels 11
1.14. Gestion du risque de liquidité 11
1.15. Gestion du risque de durabilité 12

2. Informations concernant la SICAV immobilière 12
2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière 12
2.2. Gestion et administration 12
2.3. Capital souscrit et libéré 13
2.4. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles 13
2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier 14

3. Informations concernant la banque dépositaire 14
3.1. Indications générales sur la banque dépositaire 14
3.2. Autres indications sur la banque dépositaire 14

4. Informations concernant les tiers 15
4.1. Services de paiement 15
4.2. Distributeurs 15
4.3. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles 15
4.4. Experts chargés des estimations 16

5. Autres informations 16
5.1. Remarques utiles 16
5.2. Publications de la SICAV immobilière 16
5.3. Assurances des immeubles 16
5.4. Restrictions de vente 17

6. Autres informations sur les placements 17
6.1. Résultats passés 17
6.2. Profil de l'actionnaire classique 17

7. Dispositions détaillées 17

2ème partie : Règlement de placement 18

I. Bases 18

II. Informations générales 19

III. Directives régissant la politique de placement 23

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations 27

V. Rémunérations et frais accessoires 29

VI. Reddition des comptes et contrôle 32

VII. Utilisation du résultat 33

VIII. Publications de la société.....33

IX. Restructuration et dissolution 34

X. Modification du règlement de placement.....37

XI. Responsabilité 37

XII. Droit applicable et for 37

1ERE PARTIE : PREAMBULE

Le présent préambule avec règlement de placement et statuts intégrés et le dernier rapport annuel constituent le fondement de toutes les souscriptions des actions de la SICAV immobilière.
Seules sont valables les informations figurant dans le préambule, dans le règlement de placement ou dans les statuts.

1. Informations concernant la SICAV immobilière et les compartiments

1.1. Fondation de la SICAV immobilière et le compartiment en Suisse

TrustStone real estate SICAV, sise à Morges, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "Fonds immobilier" ("SICAV immobilière") au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Fondée le 10 septembre 2019 et inscrite à l'office du registre de commerce du canton de Vaud sous le numéro IDE CHE-199.614.996, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- TrustStone real estate SICAV - Compartiment entrepreneurs
- TrustStone real estate SICAV - Swiss Real Estate 1

1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant la SICAV immobilière

La SICAV immobilière est soumise à la législation suisse. En vertu de celle-ci, la SICAV immobilière n'est pas assujettie à un impôt sur le revenu ni à un impôt sur le capital. Les SICAV immobilières qui détiennent directement des biens immobiliers constituent l'exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus provenant de la propriété foncière directe sont soumis à l'imposition auprès du compartiment lui-même et sont exonérés de l'impôt chez l'actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'au niveau du compartiment.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques du compartiment peut être demandé par la SICAV immobilière.

Les distributions de revenus du compartiment aux actionnaires domiciliés en Suisse sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de la vente de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les actionnaires domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les actionnaires domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur, en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les actions.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique connues actuellement. Les modifications de la législation, de la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique de l'autorité fiscale **demeurent explicitement réservées.**

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour les actionnaires en cas de détention, d'achat ou de vente d'actions sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'actionnaire. Pour tout renseignement à ce sujet, les actionnaires peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Les conséquences fiscales pour un investisseur peuvent donc varier d'un pays à l'autre. Les investisseurs potentiels sont par conséquent tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La SICAV immobilière ne peut en aucun cas être tenue pour responsable des conséquences fiscales individuelles sur l'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation des actions du Compartiment de la SICAV immobilière.

La SICAV immobilière est qualifiée Passive NFE, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

La SICAV immobilière est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered deemed-compliant FFI au sens des sections 1471 -1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les texte à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.3. Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars.

1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève

1.5. Actions et liquidation de SICAV immobilière

Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

En vertu de l'art. 5 al.1 des statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

Les compartiments ne se subdivise pas en classes d'actions.

La SICAV immobilière, respectivement les compartiments, sont mis en liquidation respectivement dissous par décision des actionnaires entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions des entrepreneurs émises.

1.6. Cotation et négoce

La SICAV immobilière garantit un négoce hors bourse régulier des actions du Compartiment par l'intermédiaire de Swiss Finance & Property AG, Seefeldstrasse 275, CH-8008 Zurich sans toutefois lui accorder une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou maisons de titres.

Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et Swiss Finance & Property AG dans le respect des dispositions légales applicables. Swiss Finance & Property AG agit en tant que courtier pour exécuter d'éventuels achats et/ou ventes des actions du Compartiment des investisseurs. Dans ce cadre, Swiss Finance & Property AG met à disposition un point de contact pour les investisseurs et tient un inventaire des ordres qui lui sont transmis.

1.7. Conditions d'émission et de rachat des actions et négoce

L'émission d'actions est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La SICAV immobilière détermine le nombre de nouvelles actions à émettre, les conditions d'acquisition pour les actionnaires existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'actionnaire peut demander le rachat de ses actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois. La SICAV immobilière peut à certaines conditions rembourser de manière anticipée les actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant l'exercice annuel (voir § 17 ch. 2 du règlement de placement) Dans le cas où l'actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement – ordinaire ou anticipé – des actions intervient dans un délai de trois mois suit à la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et ainsi lors de chaque émission d'actions.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.) incombant en moyenne au compartiment en raison placement du montant versé et majorée de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 1.11 du préambule ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins du rachat, moins les frais accessoires incombant au compartiment en moyenne en raison de la vente des placements correspondant à la part dénoncée, déduction faite de la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous ch. 1.11 du préambule ci-après.
Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

La SICAV immobilière publie dans ses organes de publication la valeur vénale de la fortune du compartiment investisseur ainsi que la valeur d'inventaire correspondante de ses actions et ce, en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce régulier hors bourse des actions.
La SICAV délègue à la Banque dépositaire les obligations en matière de due diligence en matière de blanchiment d'argent et du financement du terrorisme, en ce qui concerne l'activité de souscription d'Actions.

La SICAV immobilière est autorisée à demander à un actionnaire qui ne satisfait plus aux conditions nécessaires pour détenir une classe d'actions soit de rendre ses actions sous 30 jours civils conformément au ch. 5.2, soit de les transmettre à une personne qui répond aux exigences mentionnées, soit de les échanger contre des actions d'une autre classe, pour laquelle il remplit les critères requis. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette demande, la SICAV immobilière peut procéder soit à l'échange forcé contre des actions d'une autre classe du compartiment, soit, si cela est impossible, au rachat forcé des actions concernées.

1.8. Affectation des résultats

S'agissant du Compartiment investisseurs, la distribution des produits se fait dans les 4 mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

1.9. Objectif et politique de placement de la SICAV immobilière

1.9.1 Objectif de placement

TrustStone real estate SICAV est une SICAV immobilière dont le but exclusif consiste 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.

Afin d'atteindre son objectif, « Swiss Real Estate 1 » investit dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels, mixtes et commerciaux sur le territoire entier de la Suisse et peut mettre en place des projets de constructions. 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.

1.9.2 Politique de placement

La SICAV investit principalement dans des valeurs immobilières en Suisse. La SICAV détient des immeubles, en propriété directe et, à titre accessoire, indirecte.

La SICAV immobilière investit le compartiment dans toute la Suisse :

- dans des immeubles et leurs accessoires ;
- dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
- dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Durabilité

La SICAV immobilier applique une politique de placement basée sur **l'approche d'Intégration** de facteurs durables. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier.

La SICAV ne se définit toutefois 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.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention par le fonds. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarbonner les principales sources d'énergie, à optimiser la consommation d'eau, à développer la densité, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs et lors de la rénovation complète des immeubles.

Afin de déterminer les mesures à prendre pour chaque bien immobilier, le gestionnaire effectue, tant lors du processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, une analyse des aspects durables de l'immeuble. Il élabore un plan d'action qui définit le potentiel d'amélioration exploitable et devant être mis en œuvre pendant la durée de vie de l'immeuble.

Selon les caractéristiques individuelles des immeubles, la mise en œuvre des mesures potentielles tient compte notamment des éléments ci-dessous :

- Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficients ou raccordement des bâtiments au chauffage urbain
- Installation graduelle des panneaux photovoltaïques et thermiques
- Recherche et analyse des différentes énergies renouvelables afin d'investir dans des mesures permettant une réduction énergétique et surtout la poursuite de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.

Dans les projets de construction, des mesures sont prises en identifiant des possibilités d'optimisation grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique, d'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières compétentes.
Dans les projets de construction, les choix des matériaux de construction sont aussi effectués en fonction de l'énergie grise emmagasinée dans ceux-ci, en plus de leurs performances techniques et de leurs coûts.

Le gestionnaire évalue le résultat des actions menées et les progrès dans la réalisation des mesures fixées dans la politique de développement durable grâce aux outils suivants :

- Audit énergétique : un prestataire externe indépendant fournit, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'amélioration. Les données quantifiables réelles sont notamment les suivantes :
    - Mix énergétique
    - Consommation d'énergie
    - Intensité énergétique
    - Émissions de gaz à effet de serre
    - Intensité des émissions de gaz à effet de serre
    - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m2)
    - Consommation d'eau (m3/m2).

- Fiches immeubles : Des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe indépendant. Elles donnent les informations relatives aux qualités énergétiques et potentiels d'amélioration, indice de dépense de chaleur, de consommation d'eau etc.

- Suivi des mesures : chaque année, le gestionnaire fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité du fonds grâce aux données collectées.

Les données collectées proviennent des régies mandatées pour la gestion des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes indépendants soigneusement choisis. Un contrôle de vraisemblance est réalisé par les experts immobiliers pour identifier les éventuelles erreurs.

Les indicateurs clés sont les suivants :
- Surface locative (m2)
- Emission (kg CO2 EQ)
- Consommation d'eau (m3)
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le fonds
- Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWh)
- Surface de référence énergétique (m2)
- Intensité énergétique (kWh/m2)
- Intensité des émissions (kg CO2 EQ/m2)

Le gestionnaire a fixé les mesures de durabilité suivantes (la « grille des mesures ») pour le fonds immobilier :

Émissions de gaz à effet de serre (kg d'éq. CO2/m2 de SRE*/an)	-35% d'ici 2030 (par rapport à 2022)***
Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)	-16.6% d'ici à 2030 (par rapport à 2022)

Données sur le taux de couverture	100% d'ici 2030***

* SRE = Surface de référence énergétique
** kWh = Kilowattheure
*** Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses de jusqu'à 5%.

Une intensité d'émission est calculée pour chaque immeuble et pour le portefeuille global à l'aide des données de consommation tenant compte de la source énergétique. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » ; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser la mesure pour le système de rapport (www.ghgprotocol.org).

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par le gestionnaire. Ils servent à contrôler la progression vers les mesures fixées dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont revus par la direction de fonds puis sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS.

Le suivi des mesures, des évolutions des différentes données quantifiables et de la stratégie sont publiés une fois par année dans le rapport Durabilité et/ou dans le rapport annuel du fonds édité par le gestionnaire. Les documents sont disponibles sur le site internet www.dominice.com.

1.9.3 Utilisation de dérivés

La SICAV immobilière est autorisée à effectuer des opérations sur dérivés exclusivement à des fins de couverture des risques de taux d'intérêt, de change, de crédit et de marché.

1.10. Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribuables à cette classe, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises par ce compartiment. Le résultat est arrondi à 0.01.

1.11. Rémunération et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment (extrait du § 19 du règlement de placement)

Commission de gestion de la SICAV immobilière 1.10% max. de la VNI / an

La commission est affectée à la direction de la SICAV immobilière et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et, le cas échéant, pour l'activité de distribution du compartiment.

Commission de la banque dépositaire 0.05% max. de la VNI / an

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du règlement de placement.

Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de maximum 0.25% du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires mentionnés au § 19 du règlement de placement peuvent être facturés au compartiment.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

1.11.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du compartiment (Total Expense Ratio, TER REF) s'élevait en
2022 : 0.82%
2023 : 0.85%
2024 : 0.85%

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La SICAV immobilière et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution d'actions du compartiment en Suisse ou à partir de la Suisse.

La SICAV immobilière et ses mandataires ne paient aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux actionnaires et imputés à au compartiment.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'actionnaire (extrait du §18 du règlement de placement)

Commission d'émission	3.00% max. de la VNI des parts nouvellement émises
Commission de rachat	5.00% max. de la VNI des parts nouvellement rachetées

Frais accessoires en faveur du compartiment, occasionnés à ce dernier en raison du placement du montant versé ou de la vente de placements (§ 18 ch. 3 du règlement de placement)

Supplément à la valeur d'inventaire	au maximum 3.00%
Déduction de la valeur d'inventaire	au maximum 3.00%

1.11.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreement »).
La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accords concernant des « soft commissions ».

1.11.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par la SICAV immobilière elle-même ou qui sont gérés par une SICAV immobilière à laquelle la société est liée dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est perçu aucune commission d'émission ou de rachat.

1.12. Consultation des rapports

Le préambule avec règlement de placement et statuts intégrés et les rapports annuels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire et à la direction de fonds.

Forme juridique et type de SICAV immobilière
La SICAV immobilière est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type « Fonds immobilier » (« SICAV immobilière ») au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.13. Les risques essentiels

Les principaux risques de la SICAV immobilière et de son compartiment « Swiss Real Estate 1 » sont les suivants: dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, évaluation subjective des immeubles, risques inhérents à la construction de bâtiments, risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts, risques environnementaux (sites contaminés entre autres), risques physiques (risque sismique, catastrophe naturelle etc.).

Dès lors, la valeur des Actions peut aussi bien évoluer vers une hausse que chuter. L'investisseur peut le cas échéant retirer moins que ce qu'il a engagé financièrement.

1.14. Gestion du risque de liquidité

La SICAV garantit que la liquidité du fonds est adaptée aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des investisseurs et à la fréquence de rachat des parts (gestion du risque de liquidité). La SICAV évalue en permanence la liquidité de chaque portefeuille et veille à ce qu'elle soit régulièrement évaluée, en tenant compte d'autres risques significatifs, afin de détecter les risques de liquidité de manière précoce et de pouvoir y répondre de manière appropriée et en temps utile. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes:

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts de la SICAV) est réduite. Le risque de liquidité implique pour la SICAV de ne pas pouvoir faire face à ses engagements. Notamment, ses engagements dans le cadre des projets de construction et/ou rénovation ou des demandes de rachat des parts du fonds provenant des investisseurs.
Les différents moyens à la disposition de la SICAV immobilière et de son gestionnaire sont principalement les suivants :
1) la dette jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale des immeubles ;
2) les liquidités générées dans la gestion courante ;
3) la vente des immeubles ;
4) l'augmentation de capital ;
5) enfin, la suspension des rachats.

La SICAV immobilière et la direction de fonds ont mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité dans le cadre de stress tests semestriels. Celui-ci est basé sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou stressées. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des périodes de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements pour les besoins de rénovations et de constructions des immeubles, assurer les demandes de rachat et les échéances des prêts hypothécaires.

Cet exercice impose une réflexion sur les variables qui influencent la gestion du fonds, implique une prise de décision de la part de la SICAV immobilière et de la direction de fonds sur les limites tolérables. Ces réflexions peuvent demander l'implication de toutes les compétences : risk management, gestionnaire, membres du conseil d'administration de la SICAV immobilière, experts immobiliers. Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs de la SICAV : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

1.15. Gestion du risque de durabilité

L'observation des exigences de la politique de durabilité fait l'objet de vérifications régulières dans le cadre de la gestion des risques tant au niveau de la direction de fonds que du gestionnaire de la SICAV immobilière. Il n'existe actuellement pas de définition standardisée de la durabilité en Suisse (« taxonomie verte »). Les critères de durabilité présentent le risque de ne pas être conformes à une éventuelle future taxonomie verte. Le gestionnaire gère les risques liés à la durabilité, en particulier les risques de transition climatique et les risques induits par la politique de durabilité. Le changement climatique et ses conséquences dissimulent de potentiels risques financiers. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en trois catégories :

- **Risques de transition climatique :** ils sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du portefeuille d'actifs existants ou à investir dans des projets de construction ou dans des immeubles neufs répondant aux dernières normes en termes de durabilité. Pour ce faire, le gestionnaire met en oeuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants. Il agit par le biais d'actions d'optimisation et de rénovation et sur la base des indicateurs de performance qui sont listés ci-dessus.
- **Risques induits par la politique de durabilité :** les données nécessaires pour évaluer les mesures ou expertiser les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement de règlement de placement, comme des lois en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité de la SICAV immobilière.
- **Gestion des risques physiques :** les risques physiques, par exemple le risque sismique, le risque d'inondation, de présence de radon ou de substance nocives sur le terrain et le bâtiment (par exemple de l'amiante) sont gérés lors de l'acquisition et font l'objet, si nécessaire, de mesures appropriées telles que l'assurance des sinistres liés à des secousses sismiques ou le désamiantage.

2. Informations concernant la SICAV immobilière

2.1. Indications générales sur la SICAV immobilière

TrustStone real estate SICAV, sise à Morges, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "Fonds immobilier" ("SICAV immobilière") au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Fondée le 10 septembre 2019 et inscrite à l'office du registre de commerce du canton de Vaud sous le numéro IDE CHE-199.614.996.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière doit indiquer dans ses contrats avec des tiers la limitation de responsabilité entre les compartiments. La SICAV immobilière répond sur le compartiment entrepreneurs de l'ensemble de ses engagements ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

2.2. Gestion et administration

2.2.1 Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la SICAV immobilière est le suivant :

- Monsieur Peter Jäggi — Président
- Monsieur Edouard Dubuis — Vice-Président
- Maître Jean-Yves Rebord — Membre
- Monsieur Michel Dominicé — Membre

2.2.2 Délégation principale à la direction de fonds

L'administration de la SICAV immobilière est déléguée à Solutions & Funds SA, Morges en tant que direction de fonds (« Direction de fonds »). Depuis sa création en 2008 en tant que société anonyme, la direction de fonds est active dans la gestion de fonds de placement.

La direction de fonds gère en Suisse au 31 décembre 2023, 21 (vingt et un) placements collectifs de capitaux dont 5 SICAV immobilières à gestion externe. La somme totale de ces placements collectifs sous gestion s'élève, au 31 décembre 2023, à CHF 5'817 millions.

Sous réserve des tâches inaliénables du Conseil d'administration et de la compétence de l'assemblée générale de la SICAV immobilière, cette dernière a délégué son administration (y compris l'activité de distribution) de manière étendue à la direction de fonds, qui assume ainsi les tâches administratives générales nécessaires dans le cadre de la gestion de la SICAV immobilière et prescrites par la loi et l'ordonnance, à savoir la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) et le compliance (art. 64 al. 3 OPCC).
De plus, dans le cadre de cette délégation, la SICAV immobilière a notamment délégué les autres tâches suivantes à la direction de fonds :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire
- la détermination des prix d'émission et de rachat
- l'établissement de la comptabilité
- l'exploitation du système IT
- les autres tâches administratives et logistiques (décomptes fiscaux pour la SICAV immobilière et ses compartiments, remboursement des impôts à la source, etc.)
- les conseils juridiques et fiscaux dans la mesure requise par la SICAV immobilière.

Les décisions en matière de placement de la SICAV immobilière sont également déléguées à la direction de fonds (voir chiffres 2.4 et 4.3 ci-dessous).

Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds régit l'exécution exacte des tâches déléguées. La Direction de fonds est notamment habilitée à sous-déléguer certaines de ces tâches à des tiers.

2.3. Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions de la direction de fonds s'élevait à CHF 6,1 millions le 31 décembre 2021. Le capital social est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de Solutions & Funds SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaire, financier, immobilier et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse

2.4. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement relatives au compartiment sont entièrement déléguées à la direction de fonds.

Les autres tâches partielles suivantes

- gestion technique (notamment planification, construction et rénovation) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation) des immeubles
- gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment

gestion des baux, comptabilité et assurances) des immeubles sont entièrement déléguées à la direction de fonds.

Les modalités d'exécution du mandat sont fixées dans des contrats séparés.

Selon § 3 ch. 4 du règlement de placement, la SICAV immobilière peut gérer en commun (pooling) des parties ou l'ensemble de la fortune de différents compartiments lui appartenant ou appartenant à d'autres SICAV, à condition que ces fortunes soient déposées auprès de la même banque dépositaire.

2.5. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

La SICAV immobilière exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier liés au Compartiment « Swiss Real Estate 1 » de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Sur demande, ces derniers peuvent obtenir de la SICAV immobilière des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la SICAV immobilière est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, et de renoncer ou non à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres aspects susceptibles d'affecter durablement les intérêts des actionnaires, notamment dans le cadre de l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la SICAV immobilière en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la SICAV immobilière exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la SICAV immobilière ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations concernant la banque dépositaire

3.1. Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la « BCV »). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845 ; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. La Banque dispose d'une succursale à Guernesey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch) qui exerce ses activités dans les domaines des produits structurés. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions le 31.12.2023.

3.2. Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud, la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton ; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud ; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du compartiment à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la SICAV immobilière n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent pas satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471 – 1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).
La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans cette SICAV. Lors de chaque souscription, l'investisseur devra compléter et signer l'attestation remise par la banque dépositaire confirmant qu'il est un investisseur qualifié au sens de la LPCC.

Banque Cantonale Vaudoise

Place Saint-François 14
CH-1001 Lausanne
Téléphone Immo Desk : +41 21 212 40 96
Adresse mail : immo.desk@bcv.ch

4. Informations concernant les tiers

4.1. Services de paiement

La fonction de service de paiement est assumée par la banque dépositaire.

4.2. Distributeurs

L'établissement mandaté pour l'activité de distribution du compartiment est le suivant :
Dominicé & Co.- Asset Management à Genève.

4.3. Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

Les décisions de placement du fonds immobilier sont déléguées par la direction de fonds à Dominicé & Co.- Asset Management. Cette entreprise est une société de gestion de placements collectifs de capitaux soumise à ce titre en Suisse à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Dominicé & Co.- Asset Management dispose d'une longue expérience dans la gestion de fonds. Les modalités précises d'exécution du mandat sont réglées par un contrat de délégation de gestion entre Dominicé & Co.- Asset Management et Solutions & Funds SA.

Les autres tâches, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées.

Le gestionnaire gère ou fait gérer les immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

La liste des régies figurera dans les rapports annuels de la SICAV immobilière.

Les modalités d'exécution du mandat sont fixées dans des contrats séparés.

4.4. Experts chargés des estimations

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'accord de l'autorité de surveillance, CBRE (Geneva) SA, à Genève et Wüest Partner AG, à Zürich en qualité d'experts chargés des estimations. CBRE Geneva SA et Wüest Partner AG disposent d'une longue expérience dans les prestations liées au secteur de l'immobilier, telles que les évaluations immobilières, les analyses complexes du marché immobilier, le benchmarking, le calcul d'indices immobiliers et de solutions informatiques globales dans le domaine hypothécaire ou de la gestion de portefeuille. Les modalités précisant l'exécution du mandat font l'objet d'un contrat conclu entre TrustStone real estate SICAV et les experts chargés des estimations.

Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de CBRE (Geneva) SA :
Monsieur Sönke Thiedemann, directeur senior, à Uetikon am See (ZH) et Yves Cachemaille, directeur, à Bussigny-près-Lausanne (VD).

Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de Wüest Partner AG :
Monsieur Vincent Clapasson, associé, à Morges (VD) et Monsieur Nico Müller, directeur, à Zug (ZG).

5. Autres informations

5.1. Remarques utiles

Numéro de valeur et ISIN :	48796160 et CH0487961606
Unité de compte :	CHF

5.2. Publications de la SICAV immobilière

D'autres informations sur la SICAV immobilières figurent dans son dernier rapport annuel. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet (www.truststone.ch ou www.solutionsandfunds.com).

Le préambule avec règlement de placement et statuts intégrés et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière, de la banque dépositaire, à la direction de fonds et à tous les distributeurs par tout actionnaire.

Lors d'une modification des statuts et du règlement de placement, un changement de la Direction de fonds, de la banque dépositaire ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière, il y a publication par cette dernière sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) sous réserve d'une publication supplémentaire dans la feuille officielle suisse du commerce (FOSC) lorsque celle-ci est obligatoire selon le Code des obligations.

Les publications de prix ont lieu pour toutes les classes d'actions lors de chaque émission et rachat d'actions mais au moins une fois par mois, sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) et sur www.solutionsandfunds.com.

5.3. Assurances des immeubles

Les immeubles qui sont la propriété de ce compartiment sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux, ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences sont assurés jusqu'à CHF 60'000'000.-.

5.4. Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat d'Actions de cette SICAV immobilière à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi. A l'heure actuelle, la SICAV immobilière n'est pas autorisée à la distribution dans d'autres pays et ne prévoit pas de requérir de telles autorisations.

Le présent préambule ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile. La SICAV immobilière n'a pas déposé et ne déposera pas aux Etats-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses Actions aux termes du "Securities Act of 1933". La SICAV immobilière n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du "Investment Company Act of 1940" tel que modifié. Le présent préambule ne peut pas être distribué et les Actions de la SICAV immobilière ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des US Persons tels que définis dans le Securities Act of 1933.

La SICAV immobilière peut interdire ou limiter la vente, la transmission ainsi que le transfert d'Actions à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.

6. Autres informations sur les placements

6.1. Résultats passés

Résultats passés du fonds de placement :

2022 : 2'900'504.59
2023 : 1'591'805.46
2024 : -1'845'050.83

6.2. Profil de l'actionnaire classique

Le Compartiment de la SICAV convient aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC et de l'art. 5 de la loi fédérale sur les services financiers (« LSFin ») avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours de leurs Actions.

7. Dispositions détaillées

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière, à ses compartiments, à ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement.

Toutes les autres indications sur la SICAV immobilière, telles que l'évaluation de la fortune du compartiment, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires à la charge de l'actionnaire et des compartiments ainsi que l'utilisation du résultat, sont précisées en détail dans le règlement de placement et les statuts.

2EME PARTIE : REGLEMENT DE PLACEMENT

Définitions

« Compartiment investisseurs »
Désigné ci-après par « compartiment »

« Compartiment entrepreneurs »
Désigné ci-après par « compartiment entrepreneurs »

« Fonds immobilier suisse (fonds individuel) sous forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) »
Désigné ci-après par « SICAV immobilière »

« Action d'investisseur »
Désigné ci-après par « action »

« Actionnaire investisseur »
Désigné ci-après par « actionnaire »

« CHF »
Signifie le Franc Suisse

Pour simplifier, seule la forme masculine est utilisée ci-après.

I. Bases

§ 1 Raison sociale et siège de la société, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire

1. Il a été créé sous la raison sociale TrustStone real estate SICAV une société sous forme de « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe du type «fonds immobiliers» (la «SICAV immobilière») au sens des art. 36 et suivants en liaison avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la «LPCC»), qui se subdivise en les compartiments suivants :

   - Compartiment entrepreneurs
   - Compartiment Swiss Real Estate 1

2. Le siège de la SICAV immobilière est à Morges.

3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris la distribution et les décisions en matière de placements ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges.

5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placements ainsi que la distribution à Dominicé & Co.- Asset Management, Genève.

6. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait les compartiments aux dispositions suivantes :

- l'obligation d'établir un prospectus et une feuille d'information de base ;
- l'obligation d'émettre des parts contre espèces et, en cas d'apports en nature, de les proposer en priorité aux actionnaires (cf. § 17.1 et § 17.10) ;
- la limite selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mise en garantie des droits de gage conformément à l'art. 65 al. 2 LPCC, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur (cf. § 14.2) ;
- la restriction de placement prévoyant que les avoirs à vue et à terme peuvent être investis au maximum 20% de la fortune du fonds auprès d'une même banque selon l'art. 79 OPCC (cf. § 8 ch. 3).

Enfin, conformément aux articles 62 LPCC et 87 alinéas 2 et 5 OPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la SICAV immobilière, que l'obligation de ne pas avoir un immeuble excédant 25% de la fortune du fonds ne s'applique pas à la SICAV immobilière jusqu'au 30 septembre 2025 (cf. § 7 et 15 al. 3).

II. Informations générales

§ 2 Relations juridiques

1. Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV immobilière sont régies par le présent règlement de placement, les statuts de la SICAV immobilière ainsi que les dispositions en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

1. La SICAV immobilière peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

2. L'administration ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 32 ss LEFin. L'administration comprend également l'activité de distribution liée à la SICAV immobilière. En outre, la SICAV immobilière à gestion externe délègue la gestion de fortune à la même direction de fonds ou à un gestionnaire de fortune soumis à une surveillance reconnue.

3. Les décisions en matière de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La SICAV immobilière est responsable du respect des obligations en matière de surveillance et protège les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches.

5. La SICAV immobilière et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'accomplissement de ses activités. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent, gardent ou représentent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

6. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments lui appartenant ou appartement à une autre SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC,

conformément aux dispositions du § 24, les transformer en une autre forme juridique d'un placement collectif en vertu des dispositions du § 25 ou les dissoudre selon les dispositions du § 26.

7. La SICAV immobilière peut gérer en commun (pooling) des parties ou l'ensemble de la fortune de différents compartiments lui appartenant ou appartenant à d'autres SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC, lorsque ceux-ci sont déposés auprès de la même banque dépositaire. Il n'en résulte aucun frais supplémentaire pour les actionnaires. Le pooling ne fonde aucune solidarité entre les compartiments participants. La SICAV immobilière peut individualiser en tout temps les avoirs détenus dans le pool par les différents compartiments participants. Le pool ne constitue pas un portefeuille collectif.

8. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

9. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de ses actionnaires entrepreneurs, de leurs mandataires ou des personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder.

   L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et que, en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités et de leur employeur, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire, confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

   Au terme de la transaction, la SICAV immobilière établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, le rapport d'estimation des experts permanents, ainsi que le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente élaboré par l'expert indépendant au sens de l'art. 32*a* al. 1 let. c OPCC.

   La société d'audit confirme à la SICAV immobilière, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

   La SICAV immobilière mentionne dans son rapport annuel les transactions autorisées avec des personnes proches.

10. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans le préambule ou les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la SICAV immobilière, notamment des cédules hypothécaires non gagées ainsi que des actions de sociétés immobilières. Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière. Elle informe cette dernière si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la SICAV immobilière et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires l'accomplissement de ses activités. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent, gardent ou représentent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :

a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;

b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;

c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;

d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le préambule contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les actionnaires doivent être avertis, par le biais du préambule, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la SICAV immobilière respecte la loi, les statuts (à l'exclusion des dispositions relevant du régime juridique des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des actions, ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi, aux statuts et au règlement de placement et que le résultat est utilisé conformément au règlement de placement et aux statuts. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la SICAV immobilière dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.

8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières de la SICAV immobilière ou en céder à cette dernière.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et que, en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire, confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la SICAV immobilière, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Actions et classes d'actions

1. Les actions ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'une action ou d'un certificat.

2. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

3. Le compartiment ne se subdivise pas en classes d'actions.

§ 6 Cercle des actionnaires

1. Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés en vertu de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFin. Les dispositions contraires figurant dans les statuts demeurent réservées.

   La SICAV immobilière s'assure avec la banque dépositaire que les actionnaires respectent les prescriptions relatives au cercle des actionnaires.

2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière et au bénéfice résultant de son bilan. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 10, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation du conseil d'administration.

3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire à certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont détaillées dans le préambule ou dans les statuts.

4. La SICAV immobilière fournit à tout moment aux actionnaires des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsqu'ils souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit également en tout temps les renseignements demandés. Les actionnaires peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.

III. Directives régissant la politique de placement

A. Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon le § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux limites exprimées en pourcent ci-après. Celles-ci s'appliquent au compartiment estimé à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce compartiment doit respecter les limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement), sous réserve du délai de cinq ans prévu au § 14.

2. Toutefois, dans l'intérêt bien compris de la stratégie de développement de la SICAV immobilière, l'autorité de surveillance a accordé une dérogation sur une exigence, comme mentionné ci-dessus, au point 1 §1 ch 6.

3. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des actionnaires. En cas de violation active des prescriptions de placement, notamment par des achats ou des ventes, le volume des placements doit être immédiatement réduit au taux admissible. Si les investisseurs ne sont pas indemnisés du dommage résultant d'une violation active des prescriptions de placement, celle-ci doit être immédiatement communiquée à la société d'audit et publiée dès que possible dans les organes de publication. La communication et la publication doivent comprendre une description concrète de la violation active des prescriptions de placement et du dommage qui en a résulté pour les investisseurs. Le rapport annuel doit rendre compte de toutes les violations actives des prescriptions de placement.

§ 8 Politique de placement

1. La SICAV immobilière investit principalement dans des valeurs immobilières en Suisse. La SICAV détient des immeubles, en propriété directe et, à titre accessoire, indirecte. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le préambule.

2. Sont autorisés en tant que placements de ce compartiment, les placements :

   a) dans des immeubles et leurs accessoires.

      Par immeubles, on entend :

      - les maisons d'habitation au sens d'immeubles servant d'habitation ;
      - les immeubles à usage commercial ;
      - les constructions à usage mixte ;
      - les propriétés par étage ;
      - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire ;
      - les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, en d'autres termes si elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

d) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant qu'ils font partie du compartiment concerné.

3. Le compartiment entrepreneurs peut investir jusqu'à 100% de sa fortune dans le compartiment investisseurs ou aux conditions de l'art. 83 OPCC. L'apport minimal sera maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs. La SICAV peut aussi investir 100% du compartiment entrepreneurs dans des avoirs à vue et à terme auprès d'une même banque. On prendra en considération dans cette limite aussi bien les liquidités que les placements dans des avoirs auprès des banques.

4. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte du compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; le coût ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.

5. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée que la liquidité du fonds est adaptée aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des investisseurs et à la fréquence de rachat des parts. Les détails du processus de gestion du risque de liquidité sont indiqués dans le préambule.

6. La SICAV immobilier applique une politique de placement basée sur l'approche d'Intégration de facteurs durables.

7. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans la gestion des immeubles. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier. Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel conformément à l'approche d'intégration mentionnée au ch. 1.9.2 du préambule.

8. Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leurs structure et date de construction. La stratégie définie par le fonds immobilier consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarbonner les principales

sources d'énergie, optimiser la consommation d'eau, développer la densité et réduire les déchets ainsi que viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs et lors de la rénovation complète des immeubles.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate du compartiment sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et autres avoirs dans l'unité de compte du compartiment ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.

3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à 12 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.

4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à 12 mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du compartiment. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14, ch. 2.

5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B. Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêts de valeurs mobilières

1. La SICAV immobilière ne procède pas à des prêts de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

1. La SICAV immobilière ne procède pas à des opérations de mise ou de prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

1. La SICAV immobilière effectue des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture du risque de taux d'intérêt. A cet égard, la SICAV immobilière effectue des opérations sur dérivés pour éliminer en tout ou en partie les impacts de la variabilité des flux de trésorerie dans les paiements d'intérêts associés à sa dette. La SICAV immobilière s'assure que la relation entre l'instrument de couverture et l'élément couvert est « hautement efficace » pour compenser les variations de la juste valeur ou des flux de trésorerie attribuables au risque couvert. La couverture peut prendre la forme de « swap de taux », de « contrat à terme » ou d'« options ». Le niveau de couverture notionnel maximum ne dépassera pas 100% de la dette et la maturité sera limitée à l'échéance des prêts. La SICAV immobilière peut conclure des opérations OTC « de gré à gré ».

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédits pour le compte du compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment, de cédules hypothécaires et d'autres droits de gage immobilier contractuels.

2. La SICAV immobilière peut recourir à des crédits pour le compte du compartiment.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.

2. Pendant un délai de 5 ans après le lancement du compartiment investisseurs, l'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à la moitié de leur valeur vénale.

3. Au-delà de 5 ans, après le lancement du compartiment investisseurs, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

   Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

C. Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et restrictions

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.

2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.

3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du compartiment. L'autorité de surveillance a toutefois accordé à la SICAV immobilière une dérogation courant jusqu'au 30 septembre 2025.

4. La SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes se référant à la fortune du compartiment :

   a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;

   b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;

   c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;

   d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;

   e) les placements visés aux let. a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40%.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1a) Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action ou pour chaque classe d'actions, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises, respectivement pour chaque classe d'actions.

1b) La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice annuel ainsi que lors de chaque émission d'actions, en Francs suisses.

2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. En cas de vente, une nouvelle estimation n'est pas utile si que l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le ch. 3.

5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

7. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La SICAV immobilière fait évaluer les bâtiments en construction qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.

9. La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises dans ce compartiment. Le résultat est arrondi à 0.01.

§ 17 Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants sauf en cas d'apport en nature (cf. §17.10).

   Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix net d'émission calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans des devises différentes, ainsi que les différences dues aux fluctuations des taux de change avant le jour de première émission.

2. Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois.

   Lorsque des actions sont dénoncées en cours d'exercice, la SICAV immobilière peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
   a) l'actionnaire l'ait demandé par écrit dans le cadre de la demande de rachat ;
   b) tous les actionnaires ayant souhaité un remboursement anticipé puissent être satisfaits. Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans les 3 mois au maximum après la clôture de l'exercice annuel.

   De plus, la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'une maison de titres le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions du compartiment. Le préambule règle les détails.

3. Le préambule règle les détails de l'échange d'actions en actions d'une autre classe du compartiment.

4. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.), occasionnés en moyenne au compartiment par le placement du montant versé, sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat des actions, les frais accessoires, occasionnés en moyenne au compartiment par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées, sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le préambule. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission conformément au § 18 peut par ailleurs être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat conformément au § 18 peut en être déduite.

5. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.

6. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des actions :

   a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, est fermé, ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;

b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;

c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le compartiment sont paralysées ;

d) lorsqu'un nombre élevé d'actions sont rachetées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

7. La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux actionnaires de manière appropriée.

8. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées au ch. 6 let. a) à c), aucune émission d'actions n'est effectuée.

9. En principe, l'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en espèces.

10. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind ») La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.
La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La SICAV immobilière établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.
Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 3.00% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le préambule.

2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 5.00% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le préambule.

3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit en outre, en faveur du compartiment, les frais accessoires occasionnés en moyenne à ce dernier par le placement du

montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées (voir § 17 ch. 4). Le taux alors appliqué figure dans le préambule.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment

1. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture au compartiment une commission annuelle maximale de 1.10% de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du compartiment, mais au minimum CHF 450'000.-, qui est imputée à la fortune du compartiment pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de gestion).

   Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion figure dans les rapports annuels.

2. Pour la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements du compartiment et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4, la banque dépositaire impute au compartiment une commission annuelle maximale de 0.05% de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du compartiment mais au minimum CHF 30'000.-, qui est perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de la banque dépositaire).

   Le taux effectivement appliqué de la commission de la banque dépositaire figure dans les rapports annuels.

3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de 0.25% au maximum du montant brut distribué.

4. En cas de dissolution du compartiment Swiss Real Estate 1, la SICAV immobilière prélève une commission de liquidation de 0.50% au maximum du montant brut distribué.

5. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires ci-après, inhérents à l'exécution du règlement de placement :

   a) les frais d'achat en lien avec l'achat et la vente de placements. Y compris les opérations de couverture, notamment les courtages usuels du marché, commissions, les frais de règlement et de liquidation, ainsi les frais bancaires, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ;

   b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;

   c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;

   d) les honoraires de la société d'audit pour l'audit et pour les attestations délivrées en relation avec les constitutions, les modifications, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;

   e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts des compartiments et de leurs actionnaires ;

   f) les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs et les établissements financiers ainsi que les modifications correspondantes à cet égard ;

g) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du compartiment ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs y compris les frais de traduction, pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;

h) les frais d'impression et de traduction de documents juridiques ainsi que des rapports annuels des compartiments ;

i) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement des compartiments auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;

j) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le compartiment, y compris les honoraires de conseillers externes ;

k) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment ou pris en licence par ce dernier ;

l) la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;

m) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires ;

n) les frais d'enregistrement ou de renouvellement d'un identificateur d'entité juridique (Legal Entity Identifier) auprès d'un bureau d'enregistrement en Suisse ou à l'étranger ;

o) les frais et émoluments liés à la cotation du fonds ;

p) les frais et émoluments liés à l'achat et à l'utilisation de données et de licences de données, pour autant qu'ils puissent être imputés au fonds et qu'ils ne constituent pas des frais de recherche ;

q) les frais et émoluments liés à l'utilisation de labels indépendants et à l'examen effectué par ceux-ci.

6. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires inhérents à l'exécution du règlement de placement, notamment :

a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts ;

b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;

c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;

d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;

e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;

f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.

7. La SICAV immobilière peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers :

a) l'achat et la vente de bien-fonds, au maximum jusqu'à 3.00% du prix d'achat ou de vente ;

b) construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3.00% maximum des coûts de construction ;

c) administration des immeubles, jusqu'à 5.00% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

8. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

9. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.

10. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.

11. La SICAV immobilière et ses mandataires ne versent aucune rétrocession pour indemniser l'activité de distribution d'actions et n'octroient aucun rabais afin de réduire les commissions et les coûts à la charge de l'actionnaire et imputés au compartiment.

12. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi peut s'élever au maximum à 1.00%. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.

13. Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et contrôle

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du compartiment est le Franc suisse.

2. L'exercice comptable s'étend du 01.04 au 31.03, la première fois au 31 mars 2022.

3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement du compartiment du fonds dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.

4. Demeure réservé le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts.

§ 21 Audit

1. La société d'audit vérifie le respect par la SICAV immobilière des prescriptions légales, statutaires et réglementaires, ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22 Utilisation du résultat

1. Le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en Francs suisses.

   La SICAV immobilière peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires des revenu.

   Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si :

   - le bénéfice net de l'exercice en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins de 1% d'un compartiment et si
   - le bénéfice net de l'exercice en cours et les produits reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins d'une unité monétaire d'un compartiment.

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications de la société

§ 23

1. L'organe de publication de la SICAV immobilière est le média imprimé ou électronique mentionné dans le préambule. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.

2. Sont notamment publiées dans l'organe de publication : les modifications principales des statuts et du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, en indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement la teneur des modifications, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière ou du compartiment en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des actionnaires ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

3. La SICAV immobilière publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat d'actions sur Swiss Fund

Data. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le préambule.

4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le préambule et les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement par les actionnaires auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires et en respectant les dispositions des statuts ou les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments en transférant au moment du regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du compartiment repris vers le compartiment repreneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment repreneur d'une valeur correspondante. Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissout sans liquidation au moment du regroupement, et les statuts ou le règlement de placement du compartiment repreneur s'appliquent aussi au compartiment repris.

2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :

   a) les statuts le prévoient ;

   b) les compartiments correspondants concordent quant aux dispositions suivantes :
      - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
      - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits,
      - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune du compartiment ou mis à la charge du compartiment ou des actionnaires,
      - les conditions de rachats,
      - la durée du compartiment et les conditions de dissolution ;

   c) l'évaluation des fortunes des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

   d) il n'en résulte aucun frais ni pour le compartiment ni pour les actionnaires.

   Demeurent réservées les dispositions concernant le §19 ch. 5.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.

4. Un mois au moins avant la publication prévue, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts ou du règlement de placement, ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existantes entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les

conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs.

5. La société d'audit du compartiment repreneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la société et à l'autorité de surveillance.

6. La SICAV immobilière du compartiment repris informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, et les sociétés concernées publient l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds participants.

7. La SICAV immobilière du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la SICAV immobilière peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer des compartiments d'une SICAV en fonds de placement contractuels, l'actif et le passif du/des compartiments transformés étant transférés au fonds de placement contractuel au moment de la transformation. Les investisseurs du compartiment transformé reçoivent des parts du fonds de placement contractuel d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le compartiment transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement du fonds s'applique aux investisseurs du compartiment transformé qui deviennent des investisseurs du fonds de placement contractuel.

2. Le compartiment peut être transformé en fonds de placement contractuel uniquement si :

   a. le règlement de placement le prévoit et le contrat de fonds le stipule expressément ;

   b. le compartiment et le fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds ;

   c. le contrat de fonds et le règlement de placement concordent en principe quant aux dispositions suivantes :

      - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire ;

      - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;

      - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;

      - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds

ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;

- les conditions d'émission et de rachat ;

- la durée du contrat ou de la SICAV ;

- l'organe de publication.

d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

e. il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds de placement ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.

4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du règlement de placement et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le compartiment transformé et le fonds de placement contractuel, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.

5. La SICAV immobilière publie toute modification de la SICAV immobilière selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du compartiment transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit du fonds de placement ou de la SICAV immobilière (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement correct de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds, à la SICAV immobilière et à la FINMA.

7. La SICAV immobilière informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds de placement participant.

8. La direction de fonds ou la SICAV immobilière mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds de placement ou de la SICAV immobilière et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée de la SICAV immobilière ou du compartiment et dissolution

1. La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.

2. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par une décision unanime des détenteurs des actions des entrepreneurs.

3. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il/elle ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.

4. Si les actionnaires entrepreneurs ont décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment peut être liquidé/e sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou du compartiment collectif, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du produit de la liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment ne peut plus émettre ni racheter d'actions.

6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.

7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans son organe de publication.

X. Modification du règlement de placement

§ 27

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.

2. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont publiées selon le § 23. Par le biais de la publication ou de la communication, la SICAV immobilière indique aux investisseurs les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

XI. Responsabilité

§ 28

1. Le compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité à ce compartiment est à communiquer.

2. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée quoi qu'il en soit.

XII. Droit applicable et for

§ 29

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du

22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 et au code suisse des obligations.

Tous les différends relatifs aux affaires de la SICAV immobilière seront portés devant les tribunaux ordinaires du siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la législation sur les placements collectifs.

2. Pour l'interprétation du règlement de placement, la version en langue française fait foi.

3. Le présent règlement de placement a été approuvé le 23 juillet 2025 par l'Assemblée Générale, et le 4 août 2025 par l'autorité de surveillance. Il entre en vigueur le 14 août 2025.

4. Le présent règlement de placement remplace le règlement de placement du 14 janvier 2025.

5. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35*a* al. 1 let a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Le Conseil d'Administration de la SICAV

La Direction de fonds

La Banque dépositaire

TrustStone Real Estate SICAV

Rapport semestriel non-audité au 30.09.2025

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30.09.2025



DOMINICÉ
Invest like us.

DOMINICÉ

Invest like us.

Photo de couverture / Titelbild
Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43, 1009 Pully / VD

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.

Sommaire

PRÉSENTATION

PORTRAIT DU FONDS 5
GESTION & ORGANES 6
UN MOT DE NOTRE ASSOCIÉ SÉNIOR 7
REVUE DES MARCHÉS 9

COMPARTIMENTS INVESTISSEURS

POLITIQUE ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT 11
ACTIVITÉS DU FONDS 14
- Changement de gestionnaire 15
- Acquisitions 15
- Marché secondaire 17

ANALYSE DE LA PERFORMANCE 18
PERSPECTIVES DU FONDS 24
DÉVELOPPEMENTS ET RÉNOVATIONS 27
ÉTATS FINANCIERS SWISS REAL ESTATE I – COMPARTIMENT INVESTISSEURS 34
- Chiffres clés 35
- Compte de fortune 37
- Compte de résultat 38

PORTEFEUILLE IMMOBILIER 39
DURABILITÉ 44
ANNEXES 51
- Liste des achats et des ventes 52
- Détail des dettes hypothécaire 53
- Information sur le taux effectif des rémunérations 54
- Autres informations 55

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

BILAN 60
COMPTE DE RÉSULTAT 60

COMPTES GLOBAUX DE LA SICAV

COMPTE DE FORTUNE 62
COMPTE DE RÉSULTAT 63

AVERTISSEMENT 64

Index

EINLEITUNG

PORTRÄT DES FONDS 5
VERWALTUNG & ORGANE 6
EINT WORT UNSEREM SENIOR PARTNER 7
MARKTÜBERBLICK 9

TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

ANLAGEPOLITIK UND -STRATEGIE 11
AKTIVITÄTEN DES FONDS 14
- Wechsel der Fondsmanagers 15
- Akquisitionen 15
- Sekundärmarkt 17

PERFORMANCE-ANALYSE 18
PERSPEKTIVEN DES FONDS 24
ENTWICKLUNGEN UND RENOVATIONEN 27
JAHRESABSCHLUSS SWISS REAL ESTATE I – TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE 34
- Kennzahlen 35
- Vermögensrechnung 37
- Erfolgsrechnung 38

IMMOBILIENPORTFOLIO 39
NACHHALTIGKEIT 44
ANHÄNGE 51
- Liste der Käufe und Verkäufe 52
- Detail der Hypothekarschulden 53
- Informationen über den effektiven Vergütungssatz 54
- Weitere Informationen 55

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENSAKTIONÄRE

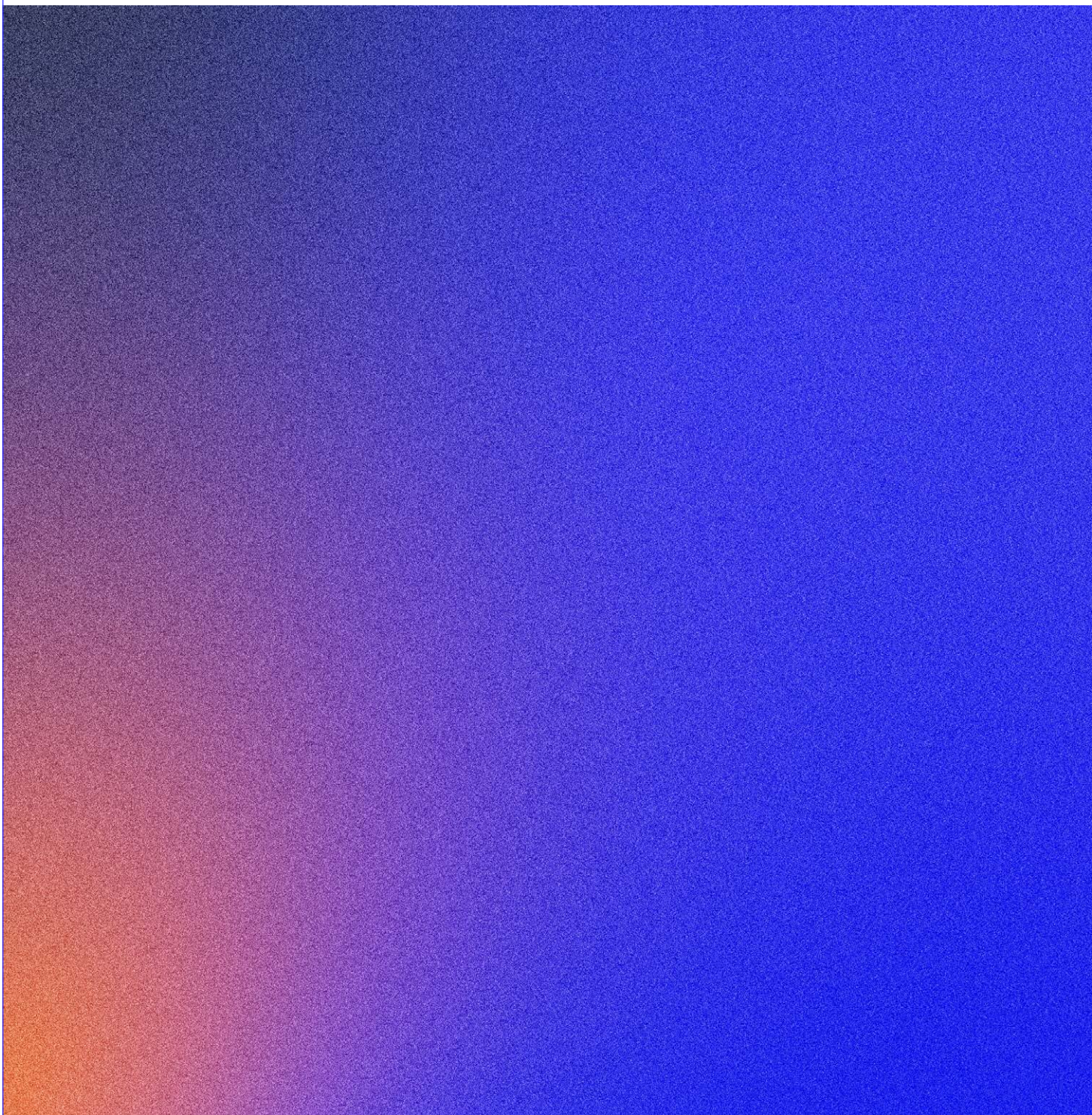
BILANZ 60
ERFOLGSRECHNUNG 60

GESAMTRECHNUNG DER SICAV

VERMÖGENSRECHNUNG 62
ERFOLGSRECHNUNG 63

WARNHINWEIS 64

Présentation
Einleitung



Portrait du fonds

TrustStone Real Estate SICAV (TSS) est une société d'investissment à capital variable de droit suisse, relevant du type «fonds immobilier» 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 est basée 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 sur le territoire entier de la Suisse et peut mettre en place des projets de constructions. 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 du TSS 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 (TSS) 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 Anteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Anlagereglement unabhängig und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Anlagereglement übertragenen Aufgaben an der Anlageabwicklung beteiligt.

Der Fonds investiert in ein diversifiziertes Portfolio von Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der gesamten Schweiz. Dazu ist sie zur Durchführung von Bauprojekten berechtigt. Die Immobilien-SICAV setzt vorzugsweise auf Immobilien, die für die Nutzung als Mietwohnliegenschaften bestimmt sind und ein angemessenes Verhältnis zwischen inhärenter Qualität und Mietwert sowie einen stabilen Belegungsgrad aufweisen.

Das Ziel der TSS ist ausschliesslich 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 Sanierungsprojekte, die das Potenzial haben, die Gesamtrendite des Portfolios zu optimieren.

Gestion et organes
Verwaltung und Organe

Conseil d'administration de la SICAV **Verwaltungsrat der SICAV**	Peter Jäggi, Président / Präsident Edouard Dubuis, Vice-Président / Vize-Präsident Jean-Yves Rebord, Administrateur / Mitglied Michel Dominicé, Administrateur / Mitglied
Direction de fonds **Fondsleitung**	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Fund Manager	Diego Reyes
Gestionnaire **Vermögensverwalterin**	Dominicé & Co. – Asset Management Rue de la Confédération 5 1204 Genève
Banque dépositaire **Depotbank**	Banque Cantonale Vaudoise Place St-François 14 1003 Lausanne
Société d'audit **Revisionsstelle**	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations **Schätzungsexperten**	CBRE (Geneva) SA Yves Cachemaille Sönke Thiedemann Wüest Partner AG Vincent Clapasson Nico Müller
Gérance des immeubles **Immobilienverwaltung**	• Comptoir Immobilier SA, Genève • FIDI SA, Renens • Gerama SA, Fribourg • Gérofinance régie du Rhône SA, Genève • Privera AG, Bern-Gümligen

Un mot de notre Associé senior

TrustStone Real Estate SICAV clôture son premier exercice semestriel depuis la reprise fin juillet 2025 du mandat de gestion par Dominicé. Cette étape marque le début d'une nouvelle phase de développement pour le fonds, fondée sur la stabilité, la rigueur et la recherche de performance sur le long terme.



Notre ambition est claire: inscrire TrustStone Real Estate SICAV dans une trajectoire de croissance solide et pérenne. Nous estimons que l'environnement de marché restera favorable dans les prochaines années, soutenu par la persistance de taux d'intérêt bas et par le recours croissant aux fonds immobiliers comme véhicules de placement.

Dès la reprise du mandat, notre équipe de gestion s'est attachée à consolider les fondations du fonds en assurant sa mise en conformité avec les exigences réglementaires relatives au taux d'endettement et au degré de concentration du portefeuille, dans les délais impartis par le régulateur. Cette étape a été franchie avec succès grâce à une augmentation de capital de plus de CHF 27 millions, suivie de l'acquisition de deux immeubles commerciaux à Pully et à Orbe. Ces investissements stratégiques renforceront la stabilité du portefeuille et contribueront à l'amélioration du résultat distribuable dès l'exercice en cours.

De plus, afin d'améliorer la rentabilité du fonds, nous travaillons à réduire le taux de vacant, en particulier au sein de l'immeuble commercial situé à En Courta-Rama 10 dans la zone commerciale d'Etoy.

À plus long terme, nous comptons réaliser des swaps immobiliers, profitant du fait que le fonds n'est pas coté et ne présente pas de prime dans les échanges d'actions. La croissance proviendra aussi d'augmentations de capital ce qui permettra de réaliser des nouvelles acquisitions et de mener à bien les chantiers de redéveloppement comme celui prévu à Muttenz près de Bâle.

Chez Dominicé, nous plaçons la compétence au cœur de la gestion. Notre politique consiste à réunir des professionnels expérimentés et complémentaires, capables d'apporter une expertise poin-

Ein Wort von unserem Senior Partner

TrustStone Real Estate SICAV schliesst ihr erstes Halbjahresergebnis seit der Übernahme des Managementmandats durch Dominicé Ende Juli 2025 ab. Dieser Meilenstein markiert den Beginn einer neuen Entwicklungsphase für den Fonds, die auf Stabilität, Disziplin und der Suche nach langfristiger Performance basiert.

Unser Anspruch ist klar: TrustStone Real Estate SICAV auf einen soliden und nachhaltigen Wachstumspfad zu führen. Wir gehen davon aus, dass das Marktumfeld in den kommenden Jahren weiterhin günstig sein wird – getragen durch das anhaltend tiefe Zinsniveau und die zunehmende Nutzung von Immobilienfonds als Anlagevehikel.

Seit der Mandatsübernahme hat unser Managementteam daran gearbeitet, die Grundlagen des Fonds zu stärken, insbesondere durch die fristgerechte Anpassung an die regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Verschuldungsgrad und Portfoliokonzentration. Dieser Schritt wurde erfolgreich abgeschlossen, unterstützt durch eine Kapitalerhöhung von über CHF 27 Millionen sowie den Erwerb zweier Gewerbeliegenschaften in Pully und Orbe. Diese strategischen Investitionen stärken die Stabilität des Portfolios und tragen bereits im laufenden Geschäftsjahr zur Verbesserung des ausschüttbaren Ergebnisses bei.

Darüber hinaus arbeiten wir gezielt daran, die Rentabilität des Fonds weiter zu erhöhen, insbesondere durch die Reduktion des Leerstands in der Gewerbeliegenschaft an der En Courta-Rama 10 im Einkaufs- und Gewerbegebiet von Etoy.

Langfristig planen wir die Durchführung von Immobilien-Swaps, wobei wir davon profitieren, dass der Fonds nicht kotiert ist und somit bei Anteilstransaktionen keine Prämien anfallen. Zusätzlich wird das Wachstum durch weitere Kapitalerhöhungen getragen, welche neue Akquisitionen sowie die Umsetzung bedeutender Entwicklungsprojekte ermöglichen – darunter das geplante Redevelopment in Muttenz bei Basel.

Bei Dominicé stellen wir Kompetenz ins Zentrum unseres Handelns. Unsere Strategie besteht

tue dans la gestion parfois complexe d'immeubles mixtes et commerciaux qui amènent certes un rendement net d'impôt élevé pour les investisseurs mais nécessite aussi une gestion habile pour y parvenir.

Nous sommes convaincus que cette approche, conjuguée à la solidité de notre structure et à notre vision à long terme, sera la clé du développement durable de TrustStone Real Estate SICAV, au service de nos investisseurs.

darin, erfahrene und sich ergänzende Fachkräfte zusammenzubringen, die über ausgewiesene Expertise in der anspruchsvollen Bewirtschaftung von gemischten und kommerziellen Immobilien verfügen – einer Anlagekategorie, die zwar attraktive netto-steuerfreie Renditen für Anleger generiert, aber gleichzeitig ein hohes Mass an Fachwissen erfordert.

Wir sind überzeugt, dass dieser Ansatz – kombiniert mit der Solidität unserer Organisation und unserer langfristigen Vision – der Schlüssel für die nachhaltige Entwicklung von TrustStone Real Estate SICAV zum Nutzen unserer Anleger sein wird.



Michel Dominicé
Associé senior

En Courta Rama 10, 1163 Etoy / VD



Revue de marché

L'immobilier suisse continue de bénéficier de tendances structurelles favorables, confirmant son statut de classe d'actifs stable et performante à long terme pour les investisseurs.

UN ENVIRONNEMENT PORTEUR

D'une part, la pression démographique en Suisse reste forte avec une immigration nette d'environ 80'000 personnes par an. Cette croissance soutenue de la population alimente la demande de logements et contribue à soutenir les prix de l'immobilier, notamment dans les grands centres économiques où l'offre reste limitée.

D'autre part, La Banque nationale suisse a abaissé son taux directeur à zéro en juin, et il est probable que ce niveau perdure, voire qu'une orientation légèrement négative soit envisagée si la pression haussière sur le franc suisse devait s'intensifier. Cet environnement de taux durablement bas réduit le coût du financement et renforce l'attrait des actifs immobiliers face à des placements obligataires moins rémunérateurs.

Cet équilibre est coutumier pour la Suisse qui connaît une inflation proche de zéro, une appréciation régulière du franc suisse contre l'euro et le dollar, ainsi qu'un excédent courant structurel.

DES DYNAMIQUES RÉGIONALES CONTRASTÉES

Dans ce contexte monétaire et macroéconomique porteur, certaines disparités territoriales se renforcent. La hausse des loyers résidentiels et commerciaux, supérieure à celle de l'inflation, traduit une polarisation croissante du marché entre des régions à forte dynamique économique, telles que l'Arc lémanique, Zurich ou Bâle, et des zones périphériques moins attractives.

Cette différenciation s'explique par l'économie du savoir, qui concentre les emplois et les activités à haute valeur ajoutée dans les grands centres urbains, où entreprises et talents cherchent la proximité et les synergies. Dans ce contexte, l'immobilier des régions dynamiques comme l'Arc lémanique, Zurich ou Bâle peut paraître onéreux, mais cette prime reflète des perspectives de croissance et de stabilité supérieures à long terme.

Enfin, dans un contexte international marqué par les nouvelles tensions commerciales américaines, les déséquilibres budgétaires persistants et l'envolée des dettes publiques, l'immobilier suisse s'affirme comme une classe d'actif à la fois solide et performante.

Marktüberblick

Die Schweizer Immobilienbranche profitiert weiterhin von strukturell günstigen Trends und bestätigt ihren Status als stabile und langfristig leistungsstarke Anlageklasse für Investoren.

EIN UNTERSTÜTZENDES UMFELD

Einerseits bleibt der demografische Druck in der Schweiz hoch, mit einer Nettozuwanderung von rund 80'000 Personen pro Jahr. Dieses anhaltende Bevölkerungswachstum treibt die Nachfrage nach Wohnraum an und stützt die Immobilienpreise – insbesondere in den grossen Wirtschaftsregionen, in denen das Angebot begrenzt bleibt.

Andererseits hat die Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins im Juni auf null gesenkt. Es ist wahrscheinlich, dass dieses Niveau bestehen bleibt; eine leicht negative Ausrichtung könnte sogar in Betracht gezogen werden, falls der Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken weiter zunimmt. Dieses dauerhaft niedrige Zinsumfeld senkt die Finanzierungskosten und erhöht die Attraktivität von Immobilienanlagen im Vergleich zu geringer rentierenden Obligationen.

Dieses Gleichgewicht ist für die Schweiz typisch, die durch eine nahezu nullprozentige Inflation, eine regelmässige Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber Euro und Dollar sowie einen strukturellen Leistungsbilanzüberschuss gekennzeichnet ist.

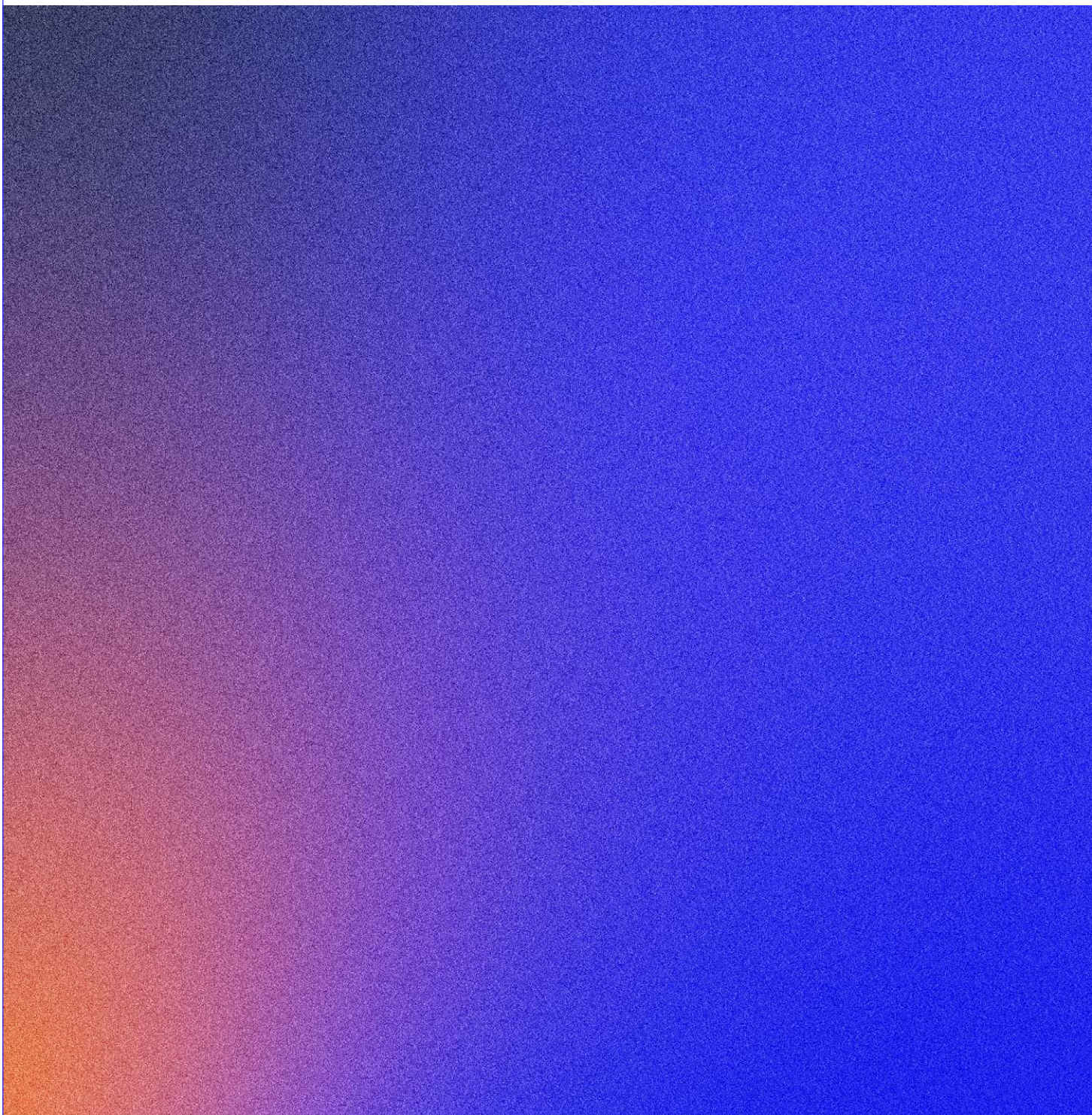
REGIONALE DYNAMIKEN IM WANDEL

Vor diesem günstigen monetären und makroökonomischen Hintergrund verstärken sich gewisse regionale Unterschiede. Der Anstieg der Wohn- und Gewerbemieten, der über jener der Inflation liegt, zeigt eine zunehmende Polarisierung des Marktes zwischen wirtschaftlich dynamischen Regionen wie der Genferseeregion, Zürich oder Basel und weniger attraktiven peripheren Gebieten.

Diese Differenzierung lässt sich durch die Wissensökonomie erklären, welche Arbeitsplätze und Aktivitäten mit hoher Wertschöpfung in die grossen urbanen Zentren zieht, wo Unternehmen und Talente Nähe und Synergien suchen. In diesem Kontext mögen Immobilien in dynamischen Regionen wie der Genferseeregion, Zürich oder Basel teuer erscheinen, doch dieser Aufpreis spiegelt langfristig bessere Wachstums- und Stabilitätsaussichten wider.

Schliesslich, in einem internationalen Umfeld, das durch neue US-Handelsspannungen, anhaltende Haushaltsungleichgewichte und explodierende Staatsverschuldung geprägt ist, präsentiert sich der Schweizer Immobilienmarkt als eine zugleich solide und leistungsstarke Anlageklasse.

Compartiments investisseurs
Teilvermögen Anlegeraktionäre



Politique et stratégie d'investissement

Le fonds TSS a pour objectif de générer des rendements stables à long terme tout en préservant le capital investi. Pour atteindre cet objectif, le fonds investit principalement dans des immeubles situés en Suisse, privilégiant la qualité des actifs, leur emplacement et leur potentiel de valorisation à long terme.

La politique d'investissement du fonds repose sur une gestion active et sélective d'un portefeuille immobilier diversifié, combinant stabilité des revenus et création de valeur. Les investissements se concentrent sur des immeubles commerciaux, résidentiels et mixtes, ainsi que sur des projets de développement ou de redéveloppement offrant un potentiel d'optimisation du rendement global du portefeuille.

Le fonds privilégie des biens immobiliers bien situés, notamment en Suisse romande, dans des zones bénéficiant de fondamentaux économiques solides, d'une demande locative soutenue et d'une bonne accessibilité. Les acquisitions sont réalisées selon une approche disciplinée, tenant compte de critères qualitatifs (emplacement, qualité du bâti, potentiel locatif) et quantitatifs (rendement attendu, structure de financement, valeur de marché).

La gestion active constitue un pilier essentiel de la stratégie. Elle vise à optimiser le rendement locatif par une réduction de la vacance, une amélioration continue de la qualité du parc immobilier et la mise en œuvre de mesures de rénovation ou de repositionnement lorsque cela s'avère pertinent. Cette approche permet d'assurer la pérennité des revenus et de préserver la valeur à long terme du portefeuille.

Le fonds peut également recourir à des apports en nature («swap») lors d'acquisitions, permettant à des propriétaires d'immeubles d'intégrer le fonds à la valeur nette d'inventaire (VNI), sans agio. Cette modalité contribue à la croissance progressive et maîtrisée du véhicule, tout en garantissant une cohérence dans la valorisation des actifs.

La gestion des risques repose sur une diversification adéquate des actifs selon leur usage, leur localisation et leur profil de rendement. Le niveau d'endettement est maintenu dans des limites prudentes, conformément à la stratégie de gestion et au cadre réglementaire applicable.

Le TrustStone Real Estate SICAV est un véhicule d'investissement non coté, réservé aux investisseurs qualifiés. Les actions sont valorisées à la valeur nette d'inventaire (VNI). Le fonds peut

Anlagepolitik und -strategie

Der Fonds TSS verfolgt das Ziel, langfristig stabile Renditen zu erzielen und das investierte Kapital zu schützen. Um dieses Ziel zu erreichen, investiert der Fonds vorwiegend in Immobilien in der Schweiz und legt dabei besonderen Wert auf die Qualität der Objekte, ihre Lage und ihr langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Die Anlagestrategie des Fonds basiert auf einer aktiven und selektiven Bewirtschaftung eines breit diversifizierten Immobilienportfolios, das stabile Erträge mit Wertschaffung verbindet. Die Investitionen konzentrieren sich auf Gewerbe-, Wohn- und Mischnutzungsimmobilien sowie auf Entwicklungs- oder Redevelopment-Projekte mit Potenzial zur Optimierung der Gesamtperformance des Portfolios.

Der Fonds bevorzugt gut gelegene Immobilien, insbesondere in der Romandie, in Gebieten mit soliden wirtschaftlichen Fundamenten, stabiler Mietnachfrage und guter Erreichbarkeit. Die Akquisitionen erfolgen nach einem disziplinierten Ansatz, der qualitative Kriterien (Lage, Bauqualität, Mietpotenzial) und quantitative Kriterien (erwartete Rendite, Finanzierungsstruktur, Marktwert) berücksichtigt.

Das aktive Management ist ein zentraler Pfeiler der Strategie. Es zielt darauf ab, die Mieterträge durch eine Verringerung der Leerstände, eine kontinuierliche Verbesserung der Immobilienqualität sowie durch Renovationen oder Repositionierungen zu optimieren, wenn dies sinnvoll erscheint. Dieser Ansatz sichert die Nachhaltigkeit der Erträge und erhält den langfristigen Wert des Portfolios.

Der Fonds kann bei Akquisitionen auch Sachübernahmen (Swaps) einsetzen, die es Immobilieneigentümern ermöglichen, Objekte zum Nettoinventarwert (NAV) ohne Agio in den Fonds einzubringen. Diese Vorgehensweise unterstützt ein kontrolliertes und kontinuierliches Wachstum und stellt gleichzeitig eine konsistente Bewertung der Vermögenswerte sicher.

Das Risikomanagement stützt sich auf eine angemessene Diversifikation der Vermögenswerte nach Nutzung, Standort und Renditeprofil. Der Verschuldungsgrad wird in einem prudenten Rahmen gehalten, im Einklang mit der Managementstrategie und den geltenden regulatorischen Vorgaben.

TrustStone Real Estate SICAV ist ein nicht kotiertes Anlagevehikel, das qualifizierten Anlegern vorbehalten ist. Die Anteile werden zum Nettoinventarwert (NIW) bewertet. Der Fonds kann

procéder à des augmentations de capital afin de financer de nouvelles acquisitions ou de renforcer sa structure financière. Compte tenu de son caractère non coté, la liquidité du véhicule est limitée. Les investisseurs doivent envisager un horizon d'investissement à moyen ou long terme, compatible avec la nature des actifs détenus et la stratégie de création de valeur du fonds.

Enfin, une attention particulière est portée à la durabilité des investissements. Le fonds s'attache à améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles, à réduire leur empreinte environnementale et à promouvoir une gestion responsable des ressources. Cette approche vise à renforcer la qualité et la résilience du portefeuille tout en contribuant à une performance durable sur le long terme.

Kapitalerhöhungen durchführen, um neue Akquisitionen zu finanzieren oder seine finanzielle Struktur zu stärken. Aufgrund seines nicht kotierten Charakters ist die Liquidität begrenzt. Anleger sollten daher einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont in Betracht ziehen, der mit der Natur der gehaltenen Vermögenswerte und der Wertschaffungsstrategie des Fonds übereinstimmt.

Besondere Aufmerksamkeit gilt der Nachhaltigkeit der Investitionen. Der Fonds arbeitet daran, die Energieeffizienz seiner Immobilien zu verbessern, ihren ökologischen Fussabdruck zu reduzieren und einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen zu fördern. Dieser Ansatz soll die Qualität und Resilienz des Portfolios stärken und zu einer langfristig nachhaltigen Performance beitragen.

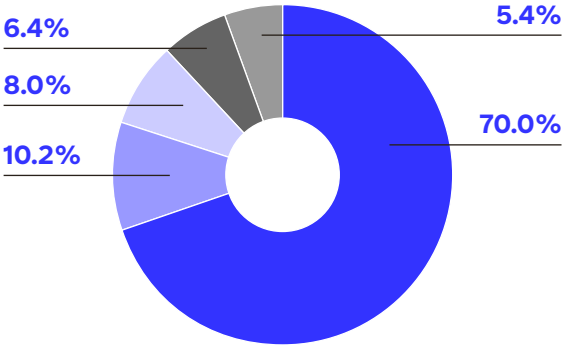


« La confiance se construit comme un immeuble : pierre après pierre, avec constance, exigence et vision à long terme. »

« Vertrauen baut sich wie ein Gebäude auf : Stein für Stein, mit Konstanz, Anspruch und langfristiger Vision. »

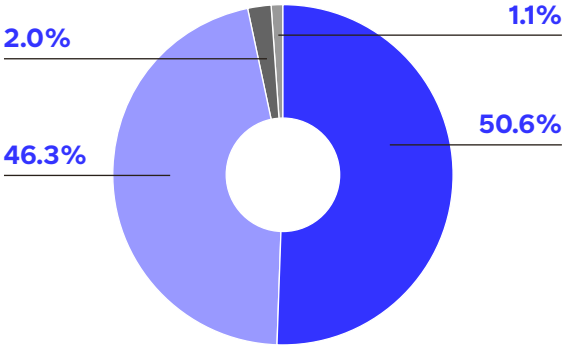
Diego Reyes
Senior Fund Manager

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



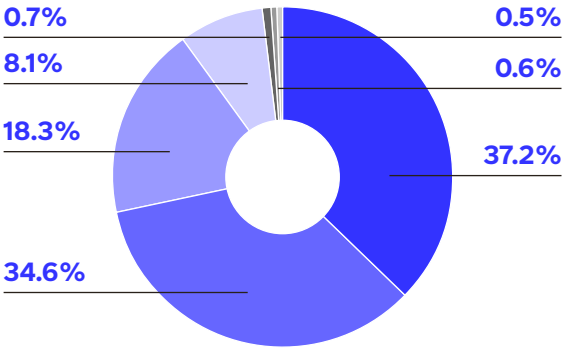
- Vaud / Waadt
- Fribourg / Freiburg
- Bâle / Basel
- Genève / Genf
- Tessin / Tessin

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, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction / Bauland, inkl. abzureissende Gebäude und Liegenschaften im Bau

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



- Appartements / Wohnungen
- Bureaux / Büros
- Commerces / Geschäfte
- Parkings / Parkplätze
- Gastronomie / Gastronomie
- Autre / Andere
- Vente / Verkauf

1 Base: valeur vénale au 30.09.2025 / Basis: Verkehrswert per 30.09.2025
2 Base: état locatif théorique au 30.09.2025 / Basis: Theoretischer Mietwert per 30.09.2025

Activités du fonds
Aktivitäten des Fonds



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

Changement de gestionnaire

Au cours du premier semestre de l'exercice comptable 2025, Dominicé & Co – Asset Management a repris la gestion du TrustStone Real Estate SICAV.

Cette reprise s'inscrivait dans une démarche visant à renforcer la stabilité et la diversification du véhicule, tout en poursuivant les efforts de réduction du taux d'endettement afin d'assurer sa conformité avec les exigences réglementaires de la FINMA.

La levée de fonds réalisée en juillet 2025 a permis l'acquisition de deux immeubles situés à Pully et à Orbe, contribuant ainsi à diversifier le portefeuille du fonds. Elle a également permis de ramener le taux d'endettement à un niveau conforme au cadre réglementaire et de renforcer la solidité financière du véhicule.

À la suite de l'approbation de cette reprise de gestion par l'Assemblée générale et de sa validation par la FINMA, Dominicé est devenu officiellement le gérant du fonds en août 2025.

En l'espace de quelques mois, Dominicé a apporté des réponses concrètes aux principaux défis du véhicule, démontrant sa capacité à agir avec rigueur et efficacité. Dominicé entend poursuivre cette trajectoire afin de restaurer durablement la performance du fonds et accélérer sa dynamique de croissance, dans un cadre de gestion discipliné et pérenne.

Acquisitions

AVENUE CHARLES-FERDINAND RAMUZ 43, 1009 PULLY / VD

Acquis pour CHF 18.7 millions, cet immeuble de bureaux récemment rénové bénéficie d'un emplacement privilégié sur l'une des principales avenues de Pully, à proximité du lac Léman et du centre-ville de Lausanne.

Il comprend environ 2'770 m² de surfaces locatives, 43 places de stationnement intérieures, 9 extérieures et plusieurs locaux de stockage. Les surfaces commerciales sont entièrement louées et présentent une durée moyenne résiduelle des baux d'environ trois ans, assurant une bonne visibilité sur les revenus locatifs. Trois des quatre locataires sont des institutions publiques, ce qui confère à l'immeuble un profil locatif solide et pérenne.

Wechsel des Fondsmanagers

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 hat Dominicé & Co – Asset Management die Verwaltung des TrustStone Real Estate SICAV übernommen.

Diese Übernahme erfolgte mit dem Ziel, die Stabilität und Diversifikation des Anlagevehikels zu stärken und gleichzeitig den Verschuldungsgrad weiter zu reduzieren, um die Einhaltung der FINMA-Vorgaben sicherzustellen.

Die Kapitalaufnahme im Juli 2025 ermöglichte den Erwerb zweier Immobilien in Pully und Orbe und trug damit zur breiteren Diversifikation des Portfolios bei. Sie führte zudem dazu, dass der Verschuldungsgrad wieder innerhalb des regulatorisch zulässigen Rahmens lag und die finanzielle Solidität des Vehikels gestärkt wurde.

Nach der Zustimmung der Generalversammlung und der anschliessenden Genehmigung durch die FINMA wurde Dominicé im August 2025 offiziell Fondsmanager.

Innerhalb weniger Monate hat Dominicé konkrete Antworten auf die zentralen Herausforderungen des Vehikels geliefert und seine Fähigkeit unter Beweis gestellt, mit Disziplin und Effizienz zu handeln. Dominicé wird diese Entwicklung weiterführen, um die Performance des Fonds nachhaltig zu verbessern und seine Wachstumsausrichtung in einem konsequenten und langfristig tragfähigen Managementrahmen zu beschleunigen.

Akquisitionen

AVENUE CHARLES-FERDINAND RAMUZ 43, 1009 PULLY / VD

Für CHF 18.7 Millionen erworben, verfügt dieses kürzlich renovierte Büroobjekt über eine bevorzugte Lage an einer Hauptachse von Pully, nahe dem Genfersee und dem Stadtzentrum von Lausanne.

Es umfasst rund 2'770 m² Mietflächen, 43 Innen- und 9 Aussenparkplätze sowie mehrere Lagerräume. Die Gewerbeflächen sind vollständig vermietet und weisen eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von rund drei Jahren auf, was eine gute Sichtbarkeit der Erträge bietet. Drei der vier Mieter sind öffentliche Institutionen, was dem Objekt ein solides und langfristiges Mietprofil verleiht.

Construit en 1987, il a fait l'objet d'un programme complet de rénovation en 2024-2025 pour un montant d'environ CHF 1.7 million, incluant la réfection de la toiture avec végétalisation, la rénovation des façades et des parties communes, la modernisation des installations techniques et sanitaires, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques. Ces travaux ont permis d'atteindre un niveau de performance énergétique CECB B, garantissant une exploitation efficiente et durable.

Bénéficiant d'une excellente accessibilité, à 200 mètres d'un arrêt de bus et à quelques minutes de la gare CFF de Pully, l'immeuble s'inscrit pleinement dans la stratégie du fonds visant à diversifier le portefeuille, renforcer sa solidité financière et améliorer le rendement moyen, tout en intégrant les principes de durabilité et de performance énergétique. Il offre un rendement brut de 5.0% sur prix d'achat.

PLACE DU MARCHÉ 6, 1350 ORBE / VD

Situé au cœur d'Orbe, à proximité immédiate de la gare et des commerces, cet immeuble mixte à dominante commerciale bénéficie d'un emplacement central et attractif dans une commune en développement du Nord vaudois.

Acquis pour un montant de CHF 6.50 millions, le bâtiment, construit en 1971, comprend cinq surfaces commerciales en rez-de-chaussée et six logements aux étages supérieurs, pour une surface locative d'environ 1'380 m². Il dispose également d'un dépôt et de trois places de stationnement extérieures. L'actif est entièrement loué et présente une durée moyenne résiduelle des baux d'environ trois ans. La composante commerciale, représentant près de 75% des loyers, assure une bonne stabilité des revenus grâce à des locataires solides financièrement.

L'immeuble a bénéficié de rénovations récentes (toiture, chaudière, ascenseur, menuiseries), garantissant un bon état technique et des besoins limités en CAPEX.

Offrant un rendement brut de 5.0% sur prix d'achat, cet actif contribue à la diversification régionale et fonctionnelle du portefeuille, en ligne avec la stratégie du fonds visant à renforcer la part d'immeubles mixtes rentables dans des centres urbains secondaires bien connectés.

Das Gebäude aus dem Jahr 1987 wurde 2024–2025 umfassend renoviert (Kosten rund CHF 1.7 Mio.): Sanierung des Daches mit Begrünung, Fassaden- und Innenbereichsrenovation, Modernisierung der technischen und sanitären Anlagen sowie Installation von Photovoltaikanlagen.

Dank dieser Arbeiten erreicht das Objekt den Energieeffizienzstandard CECB B, was eine nachhaltige und effiziente Nutzung sicherstellt.

Dank seiner hervorragenden Erreichbarkeit – 200 Meter von einer Bushaltestelle und wenige Minuten vom Bahnhof Pully – entspricht das Objekt vollumfänglich der Fondsstrategie: Diversifikation, Stärkung der finanziellen Stabilität, Verbesserung der durchschnittlichen Rendite sowie Integration von Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzkriterien. Die Bruttorendite beträgt 5.0% auf dem Kaufpreis.

PLACE DU MARCHÉ 6, 1350 ORBE / VD

Im Zentrum von Orbe gelegen, unmittelbar bei Bahnhof und Geschäften, profitiert dieses gemischt genutzte Objekt mit starkem Gewerbeanteil von einer zentralen und attraktiven Lage in einer wachsenden Gemeinde des Nordvaudois.

Das Gebäude wurde für CHF 6.50 Millionen erworben. Es wurde 1971 erbaut und umfasst fünf Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie sechs Wohnungen in den oberen Etagen, mit einer Gesamtmietfläche von rund 1'380 m². Zusätzlich verfügt es über ein Depot und drei Aussenparkplätze. Das Objekt ist voll vermietet und zeigt eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von rund drei Jahren.

Der Gewerbeanteil, der rund 75% der Mieterträge ausmacht, bietet dank finanziell solider Mieter hohe Stabilität.

Das Gebäude wurde kürzlich renoviert (Dach, Heizung, Lift, Fenster), was einen guten technischen Zustand und begrenzten künftigen CAPEX-Bedarf sicherstellt.

Mit einer Bruttorendite von 5.0% auf dem Kaufpreis trägt dieses Objekt zur regionalen und funktionalen Diversifikation des Portfolios bei – im Einklang mit der Fondsstrategie, rentable gemischt genutzte Immobilien in gut angebundenen Sekundärzentren zu stärken.

Marché secondaire

Le marché secondaire du TSS a connu une activité soutenue à la suite du transfert de la gestion à Dominicé.

Des investisseurs souhaitant entrer dans le fonds ont pu acquérir des actions auprès d'actionnaires sortants, pour un montant total de CHF 1.3 million via le marché secondaire (gré à gré) organisé par Swiss Finance & Property Group (SFP), ainsi que 71'531 actions échangées en *livraison contre paiement*.

Cette reprise d'activité reflète la volonté de Dominicé de dynamiser le marché secondaire par un suivi proactif des investisseurs et une meilleure transparence du prix des actions, afin de renforcer la liquidité du fonds.

L'histogramme ci-dessous illustre les échanges réalisés en livraison contre paiement, représentant 71'531 actions pour un montant total de CHF 4.9 millions.

Le second histogramme présente les échanges effectués via le marché secondaire, soit 18'806 actions pour un montant total de CHF 1.3 million.

Au total, 90'337 actions ont été échangées sur la période, pour un volume global de CHF 6.2 millions, marquant une hausse de 2.19% du prix de l'action (dernier prix enregistré à CHF 70, contre CHF 68.50 en début d'exercice).

Sekundärmarkt

Der Sekundärmarkt des TSS verzeichnete nach dem Übergang des Fondsmanagements an Dominicé eine lebhafte Aktivität.

Investoren, die in den Fonds eintreten wollten, konnten Aktien von ausscheidenden Aktionären erwerben – insgesamt CHF 1.3 Millionen über den ausserbörslichen Sekundärmarkt, organisiert durch Swiss Finance & Property Group (SFP), sowie 71'531 Aktien, die im Modus Lieferung-gegen-Zahlung gehandelt wurden.

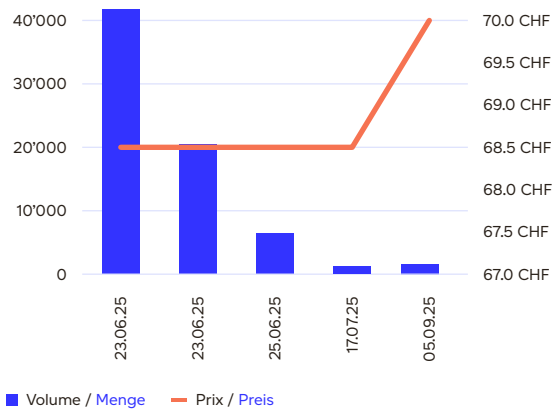
Diese Wiederbelebung der Aktivität spiegelt die Absicht von Dominicé wider, den Sekundärmarkt durch proaktives Investor-Management und grössere Preistransparenz zu dynamisieren und damit die Liquidität des Fonds zu stärken.

Das untenstehende Histogramm zeigt die im DVP-Modus gehandelten Transaktionen: 71'531 Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 68.50, was einem Gesamtvolumen von CHF 4.9 Millionen entspricht.

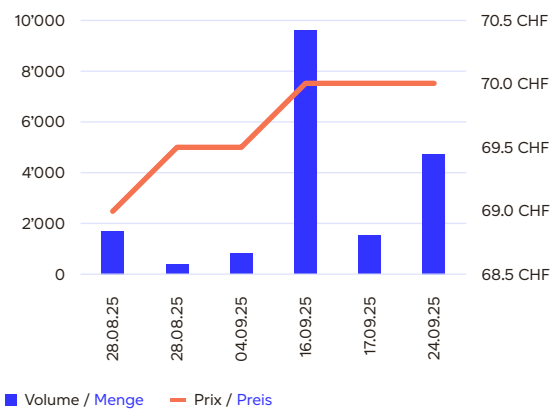
Das zweite Histogramm zeigt die über den Sekundärmarkt getätigten Transaktionen, insgesamt 18'806 Aktien für einen Gesamtbetrag von CHF 1.3 Millionen.

Insgesamt wurden im Zeitraum 90'337 Aktien gehandelt, bei einem Gesamtvolumen von CHF 6.2 Millionen. Dies entspricht einem Anstieg des Aktienkurses um 2.19% (letzter erfasster Preis bei CHF 70 gegenüber CHF 68.50 zu Beginn des Geschäftsjahres).

ÉCHANGES LIVRAISON CONTRE PAIEMENT
LIEFERUNG GEGEN ZAHLUNG



ÉCHANGES GRÉ À GRÉ
AUSSERBÖRSLICHE GESCHÄFTE



Analyse de la performance
Performance-analyse



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

FORTUNE ET INVESTISSEMENTS

Au 30 septembre 2025, la fortune totale du fonds atteint CHF 153.75 millions, en hausse de 23.54% sur douze mois. Cette progression s'explique principalement par l'acquisition de deux immeubles pour une valeur vénale cumulée de CHF 26.64 millions, ainsi que par la livraison des projets de Caudray 34, 36 à Renens (VD) et de Ruisselet 18, 20, 22 à Pully (VD), dont les opérations de développement ont généré une création de valeur de CHF 4.71 millions par rapport au 30 septembre 2024.

À périmètre constant, le portefeuille continue de s'apprécier avec une croissance de 2.50% par rapport au 30 septembre 2024. Cette évolution est toutefois atténuée par la baisse de valeur de l'immeuble En Courta-Rama 10 à Etoy, actif dont la vacance est historiquement élevée. Sa valeur a reculé de CHF 3.35 millions (-9.53%) entre le 31 mars 2025 et le 31 mars 2024, puis s'est globalement stabilisée, n'enregistrant qu'une baisse marginale supplémentaire de CHF 0.37 million entre le 31 mars 2025 et le 30 septembre 2025. L'immeuble demeure au cœur de nos priorités et a fait l'objet de mesures ciblées visant à résorber la vacance et à repositionner l'actif. En neutralisant l'effet d'Etoy, la croissance à périmètre constant ressort à 7.92%, confirmant la solidité sous-jacente du portefeuille et la pertinence des actions mises en œuvre.

VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire par action progresse de CHF 71.87 au 31 mars 2025 à CHF 72.44 au 30 septembre 2025, malgré le versement d'un dividende de CHF 0.65 par action. Cette évolution résulte principalement de la contribution du résultat net (+CHF 0.71 par action), des variations positives de valeur des immeubles (+CHF 0.43 par part) et des impôts latents (+CHF 0.03 par part). L'augmentation du nombre de parts consécutive à la levée de capitaux génère un effet légèrement positif sur la VNI par part (+CHF 0.05 par part). Au total, la VNI par part s'apprécie de CHF 0.57, attestant d'une création de valeur nette sur la période.

VERMÖGEN UND INVESTITIONEN

Per 30. September 2025 beträgt das Gesamtvermögen des Fonds CHF 153.75 Millionen, was einem Anstieg von 23.54% über zwölf Monate entspricht. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf den Erwerb von zwei Liegenschaften mit einem kumulierten Marktwert von CHF 26.64 Millionen sowie auf die Fertigstellung der Projekte Caudray 34, 36 in Renens (VD) und Ruisselet 18, 20, 22 in Pully (VD) zurückzuführen. Die Entwicklungsprojekte generierten gegenüber dem 30. September 2024 eine Wertschöpfung von CHF 4.71 Millionen.

Auf vergleichbarer Basis verzeichnet das Portfolio weiterhin eine Wertsteigerung von 2.50% gegenüber dem 30. September 2024. Diese Entwicklung wird jedoch durch die Wertminderung der Liegenschaft En Courta-Rama 10 in Etoy beeinträchtigt, einem Objekt mit historisch hoher Leerstandsquote. Der Wert ging zwischen dem 31. März 2025 und dem 31. März 2024 um CHF 3.35 Millionen (-9.53%) zurück und stabilisierte sich danach weitgehend, mit einem weiteren marginalen Rückgang von CHF 0.37 Millionen zwischen dem 31. März 2025 und dem 30. September 2025. Die Liegenschaft bleibt eine Priorität und wurde Gegenstand gezielter Massnahmen zur Reduktion der Leerstände und zur Neupositionierung des Objekts. Unter Ausklammerung des Effekts von Etoy steigt das Wachstum auf vergleichbarer Basis auf 7.92% und bestätigt damit die zugrunde liegende Stärke des Portfolios sowie die Wirksamkeit der ergriffenen Massnahmen.

NETTOINVENTARWERT

Der Nettoinventarwert pro Aktie steigt von CHF 71.87 per 31. März 2025 auf CHF 72.44 per 30. September 2025 – trotz der Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.65 pro Aktie. Diese Entwicklung resultiert hauptsächlich aus dem Beitrag des Nettoergebnisses (+CHF 0.71 pro Aktie), den positiven Neubewertungen der Liegenschaften (+CHF 0.43 pro Aktie) und den latenten Steuern (+CHF 0.03 pro Aktie. Die Erhöhung der Aktienzahl infolge der Kapitalaufnahme wirkt sich leicht positiv auf den NIW pro Aktie aus (+CHF 0.05 pro Aktie). Insgesamt steigt der NAV pro Aktie um CHF 0.57 und bestätigt eine Netto-Wertschöpfung über die Berichtsperiode.

STRUCTURE D'ENDETTEMENT ET FLEXIBILITÉ FINANCIÈRE

Le coefficient d'endettement s'établit à 30.37%, en recul par rapport à l'exercice précédent (33.39% au 31 mars 2025), ce qui traduit une structure bilancielle solide et laisse au fonds une marge de manœuvre confortable pour financer ses projets de développement et saisir d'éventuelles opportunités d'acquisition.

Cette dynamique s'accompagne d'une amélioration notable du coût de la dette : le taux moyen pondéré passe de 1.78% au 30 septembre 2024 à 1.18% au 31 mars 2025, puis à 1.00% au 30 septembre 2025. Cette baisse reflète l'optimisation continue du financement et la renégociation active des lignes de crédit. L'ensemble renforce la flexibilité financière du fonds et soutient la création de valeur à long terme.

REVENUS LOCATIFS ET DYNAMIQUE DE COMMERCIALISATION

Les revenus locatifs atteignent CHF 2.55 millions au 30 septembre 2025, en progression de 23.21% par rapport aux CHF 2.07 millions un an plus tôt. Cette croissance provient principalement de l'intégration progressive des acquisitions récentes ainsi que de la mise en location des logements issus de la surélévation du Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 à Pully (VD). L'amélioration du taux de vacance de l'immeuble En Courta-Rama 10 à Etoy (VD) contribue également à cette hausse : après 53.88% au 30 septembre 2024, il a reculé à 50.51% au 31 mars 2025 puis à 38.87% au 30 septembre 2025.

Le repositionnement de l'immeuble St. Jakobs-Strasse 90 à Muttenz (BL) a également généré un effet positif sur la dynamique locative. À la suite du départ du locataire unique Autohaus Wederich, Donà AG au 31 mars 2025, la stratégie retenue a été de relouer le bâtiment en plusieurs lots. Cette approche a permis de relever l'état locatif théorique de CHF 647'352 à CHF 920'868 par an, soit une hausse de 42.25%. L'immeuble affiche actuellement un taux de remplissage de 80.56%, avec un objectif de 95% d'ici au 31 mars 2026.

L'immeuble de l'Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43 à Pully (VD), acquis le 31 juillet 2025 avec jouissance économique au 30 juillet, a généré une contribution partielle au semestre. À l'inverse, l'immeuble de la Place du Marché 6 à Orbe (VD), acquis le 29 septembre 2025 pour une jouissance au 1er octobre, n'a pas encore impacté cette période, mais représente un relais de croissance immédiat pour la suite de l'exercice. Enfin, la livraison récente de la

VERSCHULDUNGSSTRUKTUR UND FINANZIELLE FLEXIBILITÄT

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 30.37% und damit unter dem Vorjahreswert (33.39% per 31. März 2025). Dies unterstreicht eine solide Bilanzstruktur und bietet dem Fonds ausreichend Spielraum zur Finanzierung seiner Entwicklungsprojekte sowie zur Nutzung potenzieller Akquisitionschancen.

Parallel dazu verbessert sich die durchschnittliche Fremdkapitalkostenquote deutlich: Der gewichtete Durchschnittszinssatz sinkt von 1.78% per 30. September 2024 auf 1.18% per 31. März 2025 und weiter auf 1.00% per 30. September 2025. Diese Entwicklung reflektiert eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierung und eine aktive Neuverhandlung der Kreditlinien. Insgesamt stärkt dies die finanzielle Flexibilität des Fonds und unterstützt die langfristige Wertschöpfung.

MIETERTRÄGE UND VERMIETUNGSDYNAMIK

Die Mieterträge erreichen per 30. September 2025 CHF 2.55 Millionen, ein Anstieg von 23.21% gegenüber CHF 2.07 Millionen ein Jahr zuvor. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die schrittweise Integration der jüngsten Akquisitionen sowie die Vermietung der neu geschaffenen Wohnungen aus der Aufstockung am Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 in Pully (VD) zurückzuführen.

Auch die Verbesserung der Leerstandsquote der Liegenschaft En Courta-Rama 10 in Etoy (VD) trägt dazu bei: Diese sank von 53.88% per 30. September 2024 auf 50.51% per 31. März 2025 und weiter auf 38.87% per 30. September 2025.

Das Repositionierungskonzept der Liegenschaft St. Jakobs-Strasse 90 in Muttenz (BL) erzeugte ebenfalls positive Effekte. Nach dem Wegzug des Einzelmieters Autohaus Wederich, Donà AG per 31. März 2025 wurde beschlossen, das Gebäude in mehreren Einheiten zu vermieten. Diese Strategie erhöhte den theoretischen Sollmietertrag von CHF 647'352 auf CHF 920'868 pro Jahr (+42.25%). Die Liegenschaft weist derzeit eine Belegungsquote von 80.56% auf, mit einem Ziel von 95% bis zum 31. März 2026.

Die Liegenschaft an der Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43 in Pully (VD), erworben am 31. Juli 2025 mit wirtschaftlichem Übergang per 30. Juli, leistete einen teilweisen Beitrag zum Semester. Im Gegensatz dazu hatte die Liegenschaft an der Place du Marché 6 in Orbe (VD), erworben am 29. September 2025 mit Nutzen- und Lastenübergang per 1. Oktober, noch keinen Einfluss auf die

surélévation de l'immeuble au Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 à Pully renforce la dynamique locative du portefeuille.

TAUX DE PERTES SUR LOYERS

Le taux de pertes sur loyer poursuit sa trajectoire d'amélioration et s'établit à 18.55%, contre 26.02% au 31 mars 2025 et 18.30% au 31 mars 2024. Cette évolution confirme la réduction des vacances structurelles dans plusieurs immeubles du portefeuille ainsi que l'effet du pilotage locatif proactif mis en place depuis la phase de transition de gestion.

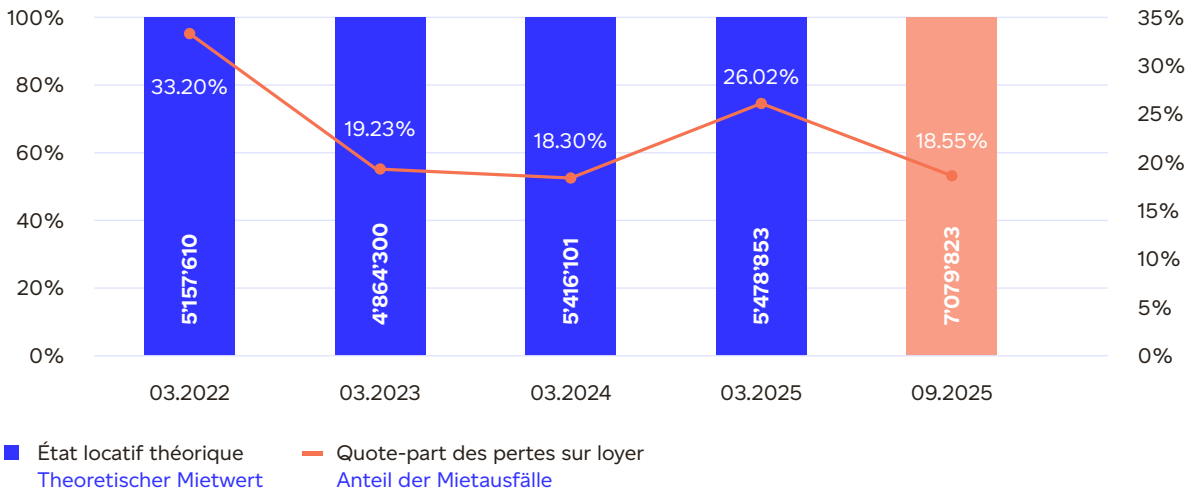
Berichtsperiode, stellt jedoch einen unmittelbaren Wachstumstreiber für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres dar. Die kürzlich erfolgte Fertigstellung der Aufstockung am Chemin du Ruisselet 18, 20, 22 in Pully verstärkt zusätzlich die Vermietungsdynamik des Portfolios.

MIETVERLUSTQUOTE

Die Mietverlustquote setzt ihren Verbesserungstrend fort und beträgt 18.55 %, verglichen mit 26.02% per 31. März 2025 und 18.30% per 31. März 2024. Diese Entwicklung bestätigt die Reduktion struktureller Leerstände in mehreren Objekten sowie die Wirksamkeit des proaktiven Vermietungsmanagements seit der Übergangsphase.

QUOTE-PART DES PERTES SUR LOYER

ANTEIL DER MIETAUSFÄLLE



OPTIMISATION DES COÛTS OPÉRATIONNELS

La maîtrise des charges opérationnelles contribue sensiblement à l'amélioration du résultat. Les charges hypothécaires diminuent de CHF 0.32 million à CHF 0.24 million, en lien avec la baisse du taux moyen pondéré de la dette à 1.00% au 30 septembre 2025. Les frais liés aux immeubles reculent également (CHF 0.32 million contre CHF 0.42 million un an plus tôt), traduisant un contrôle renforcé des dépenses d'entretien, de gestion technique et d'administration. Parallèlement, l'attribution aux provisions pour débiteurs douteux baisse nettement, passant de CHF 77'000 à CHF 15'000, soutenue par une amélioration continue du profil locatif et une gestion plus rigoureuse du risque crédit.

Ces optimisations se traduisent par une marge EBIT en hausse marquée à 52.40% (contre

OPTIMIERUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Die konsequente Kontrolle der operativen Kosten trägt wesentlich zur Ergebnisverbesserung bei. Die Hypothekaraufwendungen sinken von CHF 0.32 Millionen auf CHF 0.24 Millionen, im Einklang mit dem Rückgang des durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes auf 1.00% per 30. September 2025. Auch die Liegenschaftskosten gehen zurück (CHF 0.32 Millionen gegenüber CHF 0.42 Millionen im Vorjahr), was auf eine verstärkte Kostenkontrolle in den Bereichen Unterhalt, technische Bewirtschaftung und Administration hinweist. Gleichzeitig reduziert sich die Zuweisung zu den Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen deutlich von CHF 77'000 auf CHF 15'000, unterstützt durch ein verbessertes Mieterprofil und ein strengeres Kreditrisikomanagement.

40.50% l'an dernier), confirmant l'efficacité des mesures mises en œuvre pour renforcer la performance opérationnelle. Le TER REF GAV s'établit à 0.70% (0.81% un an plus tôt) et le TER REF NAV à 1.05% (1.16% précédemment). Cette évolution reflète l'effet d'échelle induit par la croissance du portefeuille et une structure de coûts maîtrisée, en ligne avec la stratégie de gestion active du fonds.

RÉSULTAT NET EN HAUSSE

Le résultat net distribuable s'élève à CHF 1.04 million, contre CHF 0.35 million à la même période en 2024. Cette progression résulte de l'augmentation de la capacité locative du portefeuille, portée par les acquisitions et les nouvelles mises en service, ainsi que de l'amélioration de la marge opérationnelle.

RENDEMENT DE PLACEMENT, PERFORMANCE BOURSIÈRE ET DISTRIBUABLE

Le rendement de placement atteint 1.71%, en nette progression par rapport aux 0.44% de l'exercice précédent. Cette amélioration reflète l'évolution positive de la VNI par action, la performance opérationnelle du portefeuille ainsi que la distribution versée aux investisseurs. Cet indicateur confirme la capacité du fonds à générer une performance stable et résiliente dans un environnement de marché sélectif.

Sur le plan boursier, le fonds a réalisé une performance de 1.54%, grâce au versement d'un coupon de CHF 0.65 et à l'augmentation de capital de juillet 2025.

L'expansion du portefeuille immobilier (+CHF 26.64 millions en 12 mois) se traduit par un distribuable par action de CHF 0.71 au 30 septembre 2025, avec 1'462'663 actions en circulation contre 1'143'612 un an plus tôt. Ce niveau de distribuable dépasse largement le budget du fonds, confirmant la capacité du portefeuille élargi à générer une rentabilité supérieure aux attentes.

AVANTAGES FISCAUX 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

Diese Optimierungen führen zu einer deutlich höheren EBIT-Marge von 52.40% (gegenüber 40.50% im Vorjahr) und bestätigen die Wirksamkeit der ergriffenen Massnahmen zur Stärkung der operativen Performance. Die TER REF GAV beträgt 0.70% (0.81% im Vorjahr), die TER REF NAV 1.05% (1.16% im Vorjahr). Diese Entwicklung spiegelt den Skaleneffekt des wachsenden Portfolios sowie eine kontrollierte Kostenstruktur wider – im Einklang mit der aktiven Managementstrategie des Fonds.

STEIGENDES NETTORESULTAT

Das ausschüttungsfähiges Nettoergebnis beträgt CHF 1.04 Millionen, gegenüber CHF 0.35 Millionen in der gleichen Periode 2024. Dieser Anstieg resultiert aus der erhöhten Ertragskraft des Portfolios, getragen durch Akquisitionen, Inbetriebnahmen und eine verbesserte operative Marge.

ANLAGERENDITE, BÖRSENPERFORMANCE UND AUSSCHÜTTBARES ERGEBNIS

Die Anlagerendite beträgt 1.71%, ein deutlicher Anstieg gegenüber 0.44% im Vorjahr. Diese Verbesserung spiegelt die positive Entwicklung des NIW pro Aktie, die operative Performance des Portfolios und die Ausschüttung an die Anleger wider. Der Indikator bestätigt die Fähigkeit des Fonds, in einem selektiven Marktumfeld eine stabile und widerstandsfähige Performance zu erzielen.

An der Börse erzielte der Fonds eine Performance von 1.54%, getragen durch die Ausschüttung eines Coupons von CHF 0.65 sowie die Kapitalerhöhung im Juli 2025.

Die Erweiterung des Immobilienportfolios (+CHF 26.64 Millionen in 12 Monaten) führt zu einem ausschüttbaren Ergebnis von CHF 0.71 pro Aktie per 30. September 2025, bei 1'462'663 ausstehenden Aktien gegenüber 1'143'612 im Vorjahr. Dieses Niveau liegt deutlich über dem Budget des Fonds und bestätigt die hohe Ertragskraft des erweiterten Portfolios.

STEUERVORTEILE DES FONDS

Der TrustStone Real Estate SICAV verfolgt eine steuerlich vorteilhafte Strategie, indem die Liegenschaften direkt im Immobilienvermögen gehalten werden. Dies ermöglicht den Anlegern erhebliche Steuervorteile, da die Erträge und der Nettovermögenswert der Liegenschaften auf Fondsebene besteuert werden – häufig zu günstigeren Konditionen als bei privaten Anlegern.

actionnaires 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 actionnaires 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 actionnaires. La valeur fiscale par action était de CHF 1.49 au 31 décembre 2024.

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.

Wichtig ist, dass Anleger mit Wohnsitz in der Schweiz weder auf Dividenden eine Einkommenssteuer noch eine Verrechnungssteuer entrichten müssen, da die Steuerlast vollständig vom Fonds getragen wird. Die ausgeschütteten Dividenden unterliegen somit keiner Verrechnungssteuer.

Lediglich die Erträge aus mobilen Anlagen sowie der mobilienbezogene Vermögensanteil des Fondsvermögens werden direkt bei den Anlegern besteuert. Der steuerliche Wert pro Aktie lag per 31. Dezember 2024 bei CHF 1.49.

Eine Investition in den TrustStone Real Estate SICAV ermöglicht den Zugang zu einem hochwertigen Schweizer Immobilienportfolio, das aktiv und selektiv mit Fokus auf langfristige Wertschöpfung bewirtschaftet wird, und bietet zugleich eine steuerlich optimierte Struktur für die Anleger.

Rue du Caudray 32, 34, 36, 1020 Renens / VD



Perspectives du fonds
Perspektiven des Fonds



En Courta Rama 10, 1163 Etoy / VD

À court terme, le fonds concentre sa politique d'investissement sur des actifs à rendement attractif, principalement dans le secteur commercial, afin d'optimiser le rendement global du portefeuille. Cette approche vise à saisir des opportunités offrant une rentabilité immédiate, tout en maintenant un niveau de risque maîtrisé. Les acquisitions ciblées privilégient des immeubles faiblement vacants, à besoins en CAPEX limités, garantissant ainsi une gestion efficiente et une stabilité locative durable.

À moyen terme, la stratégie de développement du fonds prévoit un rééquilibrage progressif du portefeuille afin d'atteindre une mixité cible de 60% d'actifs commerciaux et 40% résidentiels. Ce repositionnement reposera sur des investissements résidentiels complémentaires, destinés à renforcer la diversification fonctionnelle et la résilience du portefeuille face aux cycles économiques.

Sur le plan opérationnel, le fonds concentre ses efforts sur la revalorisation de l'immeuble En Courta-Rama 10 à Etoy, dont la réduction de la vacance constitue une priorité. À l'issue d'un appel d'offres conduit auprès de plusieurs courtiers, un acteur local expérimenté, bien implanté dans la région et maîtrisant le marché du Littoral Parc, a été mandaté afin d'accélérer la commercialisation des surfaces et améliorer durablement le taux d'occupation.

Les efforts de gestion active déployés depuis la reprise de gestion commencent déjà à porter leurs fruits : le taux de vacance s'établit à 14.75% au 30 septembre 2025, en baisse de 20.3% depuis le 31 mars 2025. Cette évolution reflète la qualité accrue du portefeuille et la pertinence de la stratégie

Kurzfristig richtet der Fonds seine Anlagestrategie auf renditestarke Vermögenswerte aus, vor allem im Gewerbesektor, um die Gesamtperformance des Portfolios zu optimieren. Dieser Ansatz zielt darauf ab, Chancen mit sofortiger Rentabilität zu nutzen und gleichzeitig ein kontrolliertes Risikoniveau beizubehalten. Die gezielten Akquisitionen konzentrieren sich auf Immobilien mit geringer Leerstandsquote und begrenztem CAPEX-Bedarf, was eine effiziente Bewirtschaftung und langfristige Stabilität der Mieterträge ermöglicht.

Mittelfristig sieht die Entwicklungsstrategie des Fonds eine schrittweise Neugewichtung des Portfolios vor, um eine Zielverteilung von 60% Gewerbeimmobilien und 40% Wohnimmobilien zu erreichen. Diese Anpassung stützt sich auf zusätzliche Wohninvestitionen, die darauf abzielen, die funktionale Diversifikation und die Widerstandsfähigkeit des Portfolios gegenüber wirtschaftlichen Zyklen zu stärken.

Operativ konzentriert der Fonds seine Bemühungen auf die Aufwertung der Immobilie En Courta-Rama 10 in Etoy, bei der die Reduktion des Leerstands oberste Priorität hat. Nach einer Ausschreibung unter mehreren Maklern wurde ein erfahrener lokaler Anbieter mit guter regionaler Verankerung und fundierter Kenntnis des Marktes Littoral Parc beauftragt, um die Vermarktung der Flächen zu beschleunigen und die Belegungsquote nachhaltig zu verbessern.

Die seit der Übernahme des Mandats eingeleiteten aktiven Managementmassnahmen zeigen bereits Wirkung: Die Leerstandsquote lag am 30. September 2025 bei 14.75%, ein Rückgang von 20.3% seit dem 31. März 2025. Diese Entwicklung

St. Jakobsstrasse 90, 4132 Muttenz / BL



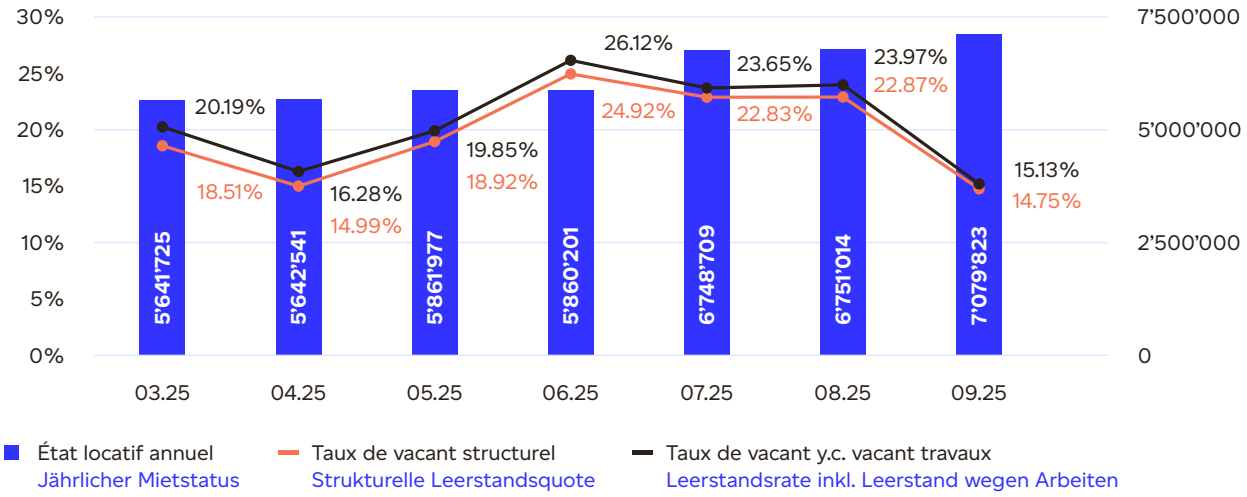
gie d'investissement mise en œuvre.

La structure actuelle de la vacance montre une prépondérance des bureaux (39%) et des surfaces commerciales (35%), confirmant le profil encore principalement commercial du portefeuille. Cette configuration s'inscrit dans la phase de transition du fonds, avant le rééquilibrage progressif vers le résidentiel prévu à moyen terme.

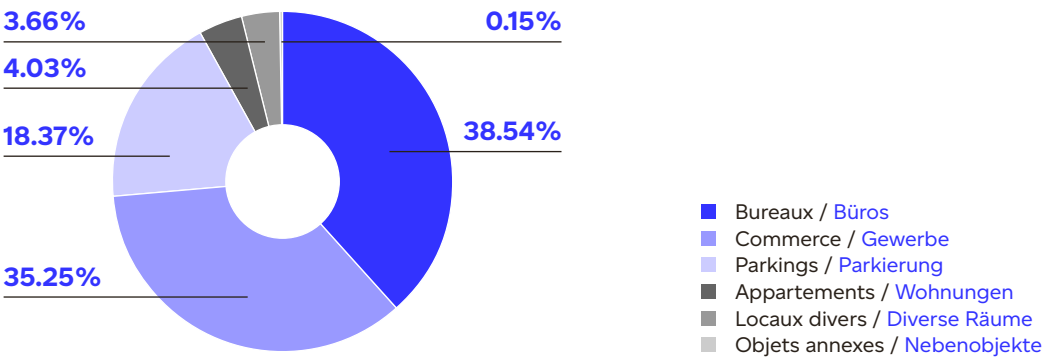
spiegelt die höhere Qualität des Portfolios und die Treffsicherheit der umgesetzten Anlagestrategie wider.

Die aktuelle Struktur des Leerstands zeigt einen hohen Anteil an Bueros (39%) und Gewerbeflaechen (35%) und bestaetigt damit den nach wie vor deutlich gewerblichen Charakter des Portfolios. Diese Ausgangslage entspricht der Uebergangsphase des Fonds, bevor die mittelfristig geplante schrittweise Neugewichtung hin zu Wohnimmobilien erfolgt.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE ET DE L'ÉTAT LOCATIF THÉORIQUE DE MARS 2025 À SEPTEMBRE 2025
ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE UND DES THEORETISCHEN MIETERTRAGS VON MÄRZ 2025 BIS SEPTEMBER 2025



DÉCOMPOSITION EN % DU TYPE DE VACANT «ÉCONOMIQUE»
AUFSCHLUESSELUNG IN % DES LEERSTANDSTYPS «OEKONOMISCH»



Développements et rénovations
Entwicklungen und Renovationen



Chemin de Rennier 28, 1009 Pully / VD

Projets livrés

CHEMIN DE RUISSELET 18, 20, 22,
1009 PULLY / VD

Les immeubles situés au Chemin du Ruisselet 18, 20 et 22 à Pully, construits en 1954, ont fait l'objet d'un important programme de rénovation énergétique et de surélévation entre mai 2024 et mars 2025. Les travaux ont été réalisés avec le maintien des locataires sur site, garantissant la continuité locative durant toute la durée du chantier. Ce projet a permis de valoriser durablement le patrimoine tout en renforçant la performance énergétique du site.

Les interventions ont porté sur :

- La rénovation complète de l'enveloppe thermique (isolation des façades et remplacement des fenêtres),
- La mise aux normes incendie,
- Et le remplacement de la chaudière à mazout par une pompe à chaleur.

En parallèle, la surélévation des trois bâtiments a permis la création de six nouveaux logements (quatre appartements de 2.5 pièces et deux de 1.5 pièce), livrés au printemps 2025.

L'investissement total s'est élevé à CHF 6.1 millions, dont CHF 2.4 millions consacrés directement à la rénovation énergétique.

Les nouveaux appartements issus des surélévations, non soumis à la LPPPL, ont été commercialisés sur le marché libre dès avril 2025, pour un revenu locatif net annuel de CHF 139'560.

Abgeschlossene Projekte

CHEMIN DU RUISSELET 18, 20, 22,
1009 PULLY / VD

Die Gebäude am Chemin du Ruisselet 18, 20 und 22 in Pully, erbaut 1954, wurden zwischen Mai 2024 und März 2025 einer umfassenden energetischen Sanierung und Aufstockung unterzogen. Die Arbeiten erfolgten unter Aufrechterhaltung der Bewohnung, wodurch die Mietkontinuität während der gesamten Bauphase sichergestellt wurde. Dieses Projekt ermöglichte eine nachhaltige Aufwertung des Immobilienbestands und eine deutliche Verbesserung der energetischen Leistung des Standorts.

Die Arbeiten umfassten :

- komplette Sanierung der thermischen Hülle (Fassadendämmung und Fensteraustausch),
- Erfüllung der Brandschutznormen,
- Ersatz der Ölheizung durch eine Wärmepumpe.

Parallel dazu führte die Aufstockung der drei Gebäude zur Schaffung von sechs neuen Wohnungen (vier 2.5-Zimmer und zwei 1.5-Zimmer), die im Frühjahr 2025 fertiggestellt wurden.

Die Gesamtinvestition belief sich auf CHF 6.1 Millionen, davon CHF 2.4 Millionen direkt für die energetische Sanierung.

Die neuen, nicht der LPPPL unterstellten Wohnungen wurden ab April 2025 auf dem freien Markt vermietet und generieren einen jährlichen Nettomietertrag von CHF 139'560.



Chemin du Ruisselet 18, 20, 22, 1009 Pully, avant / après l'achèvement des rénovations énergétiques et de surélévation
Chemin du Ruisselet 18, 20, 22, 1009 Pully, Vorher / Nachher nach Abschluss der energetischen Sanierungen und Aufstockungen

RUE DU CAUDRAY 34, 36, 1020 RENENS / VD

Les immeubles situés rue du Caudray 34 et 36 à Renens, construits en 1971, ont bénéficié d'importants travaux de rénovation réalisés entre juillet 2023 et mars 2025, avec le maintien des locataires en place.

L'investissement, d'un montant total de CHF 4.6 millions, a permis une modernisation complète comprenant :

- La rénovation des cuisines et des sanitaires,
- La mise aux normes incendie,
- Le remplacement de l'enveloppe extérieure et des fenêtres,
- Le raccordement au chauffage à distance (CAD Ouest) en remplacement de la chaudière à mazout.

Conformément à la LPPPL (Loi vaudoise de protection des locataires), les immeubles seront soumis à un contrôle des loyers pendant cinq ans, limitant les augmentations annuelles à environ CHF 45'500. Cette hausse a été notifiée en octobre 2025 et appliquée selon les échéances contractuelles. Au-delà de cette période, les loyers pourront être adaptés au marché progressivement, lors des rotations de locataires.

RUE DU CAUDRAY 34, 36, 1020 RENENS / VD

Die Gebäude an der Rue du Caudray 34 und 36 in Renens, erbaut 1971, wurden zwischen Juli 2023 und Maerz 2025 umfassend renoviert – ebenfalls bei fortgesetzter Bewohnung.

Die Gesamtinvestition von CHF 4.6 Millionen ermöglichte eine vollständige Modernisierung:

- Renovation der Küchen und Sanitäranlagen,
- Brandschutzanpassungen,
- Erneuerung der Fassade und der Fenster,
- Anschluss an die Fernwärme (CAD Ouest) als Ersatz der Ölheizung.

Gemäss LPPPL unterliegen die Gebäude fünf Jahre lang einer Mietkontrolle, welche die jährlichen Erhöhungen auf rund CHF 45'500 begrenzt. Diese Erhöhung wurde im Oktober 2025 angekündigt und gemäss Mietverträgen umgesetzt. Danach können die Mieten schrittweise bei Mieterwechsel an den Markt angepasst werden.



Rue du Caudray 34, 36, 1020 Renens, avant / après l'achèvement des rénovations énergétiques
Rue du Caudray 34, 36, 1020 Renens, Vorher / Nachher nach Abschluss der energetischen Sanierungen

Projets en cours

CHEMIN DE RENNIER 28, 1009 PULLY / VD

Le site, actuellement occupé par une villa, fait l'objet d'un projet de reconstruction résidentielle. Une demande de permis complémentaire a été approuvée en mai 2025 pour la réalisation de sept appartements PPE de grande surface.

La démolition de la villa existante est prévue pour la fin de l'année 2025, afin de permettre le lancement du nouveau développement.

RUE DU CAUDRAY 32, 1020 RENENS / VD

Un projet de développement est en cours sur la parcelle rue du Caudray 32 à Renens. Il prévoit la construction d'un immeuble locatif labellisé Minergie, d'une surface locative nette d'environ 1'350 m², réparti sur cinq niveaux et comprenant 14 logements, du studio au 3 pièces, avec de spacieux balcons.

La demande de permis de construire a été déposée le 27 juin 2025, et le démarrage des travaux est envisagé pour l'été 2026.

Laufende Projekte

CHEMIN DE RENNIER 28, 1009 PULLY / VD

Auf dem derzeit mit einer Villa bebauten Grundstück ist ein Wohnneubau geplant. Ein zusätzliches Baugesuch wurde im Mai 2025 genehmigt und sieht die Erstellung von sieben grosszügigen PPE-Wohnungen vor.

Der Abbruch der bestehenden Villa ist für Ende 2025 vorgesehen, damit der Neubau gestartet werden kann.

RUE DU CAUDRAY 32, 1020 RENENS / VD

Auf dem Grundstück an der Rue du Caudray 32 entsteht ein Entwicklungsprojekt für ein Minergie-zertifiziertes Mietgebäude mit rund 1'350 m² Nettomietfläche. Das Gebäude wird über fünf Etagen 14 Wohnungen umfassen (vom Studio bis 3-Zimmer), mit grosszügigen Balkonen.

Das Baugesuch wurde am 27. Juni 2025 eingereicht; der Baustart ist für Sommer 2026 vorgesehen.



Visualisation du projet de construction,
Chemin de Rennier 28, 1009 Pully
Visualisierung des Projekts am Chemin
de Rennier 28, 1009 Pully



Visualisation du projet de construction,
Rue du Caudray 32, 1020 Renens
Visualisierung des Projekts an der Rue
du Caudray 32, 1020 Renens

RUE VOLTAIRE 22, 1201 GENÈVE / GE

L'immeuble situé rue Voltaire 22 à Genève, acquis en juillet 2023, fait l'objet d'un projet complet de rénovation énergétique associé à la création de deux logements supplémentaires dans les combles. Une demande de permis de construire a été déposée en avril 2025 pour l'aménagement des combles, la rénovation de l'enveloppe du bâtiment et la préparation du raccordement au chauffage à distance dès sa mise à disposition dans le quartier.

Le projet prévoit la création de deux appartements de 4 pièces, représentant chacun une surface brute de plancher d'environ 115 m². À terme, l'immeuble bénéficiera d'une amélioration significative de son efficacité énergétique, avec un passage des classes CECB G–E–G à C–B–A, et une réduction des émissions de CO_2 de 42 à 9 kg/m²/an, selon la méthodologie KBOB 2022.

Les travaux envisagés comprennent :

- L'isolation thermique des façades côté cour et du sous-sol,
- Le remplacement des menuiseries extérieures côté rue,
- L'installation de panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture,
- L'ajout d'une ventilation mécanique hygroréglable,

RUE VOLTAIRE 22, 1201 GENF / GE

Das im Juli 2023 erworbene Gebäude an der Rue Voltaire 22 wird einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen, einschliesslich der Schaffung von zwei neuen Wohnungen im Dachgeschoss. Das Baugesuch – Dachgeschossausbau, Gebäudehüllen-Sanierung und Vorbereitung des Fernwärmeanschlusses – wurde im April 2025 eingereicht. Das Projekt sieht zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 115 m² BGF vor.

Nach Abschluss wird das Gebäude energetisch deutlich verbessert: von CECB G–E–G zu C–B–A und eine Reduktion der CO_2-Emissionen von 42 auf 9 kg/m²/Jahr (KBOB 2022).

Die Arbeiten umfassen:

- Wärmedämmung der Hoffassade und des Untergeschosses,
- Erneuerung der Fenster zur Strasse hin,
- Installation von PV- und thermischen Solarpanels,
- Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung,
- Brandschutz-, Sicherheits- und Erdbebenanpassungen,
- Vorbereitungen für den Fernwärmeanschluss (CAD).



Rue Voltaire 22, 1201 Genève, avant / après. Image de synthèse avec la création de deux logements dans les combles et de quatre lucarnes.
Rue Voltaire 22, 1201 Genf, vorher / nachher. Synthesebild mit der Schaffung von zwei Wohnungen im Dachgeschoss und vier Gauben.

- La mise en conformité avec les normes de sécurité incendie, de protection physique et sismique,
- Ainsi que les travaux préparatoires au raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD).

L'ensemble des interventions vise à obtenir la certification Haute Performance Énergétique (HPE), permettant à l'immeuble de bénéficier d'une exonération fiscale de 20 ans.

Le dossier de permis de construire est en cours d'instruction et a été actualisé pour intégrer les remarques formulées par les services de la Ville de Genève.

ST. JAKOBSSTRASSE 90, 4132 MUTTENZ / BL

Plan de quartier en cours d'élaboration
Le site situé à la St. Jakobsstrasse 90 à Muttenz s'inscrit dans un plan de quartier en cours de développement, mené en concertation avec la commune de Muttenz. L'objectif est de requalifier la zone d'activités existante en quartier résidentiel mixte.

Depuis la présentation publique du projet lauréat du mandat d'étude urbanistique, le 31 octobre 2023, plusieurs séances d'échanges ont eu lieu avec les riverains. Ces discussions ont conduit à une adaptation du projet, dont la version révisée a été approuvée par le conseil municipal en juin 2025.

La rédaction du plan de quartier se poursuit tout au long de l'année 2025, avec une ratification visée début 2026. Les avant-projets architecturaux

Ziel ist die HPE-Zertifizierung, die eine 20-jaehrige Steuerbefreiung ermöglicht.

Der Bauantrag befindet sich in Prüfung und wurde entsprechend den Rückmeldungen der Stadt Genf aktualisiert.

ST. JAKOBSSTRASSE 90, 4132 MUTTENZ / BL

Quartierplan in Ausarbeitung
Das Areal an der St. Jakobsstrasse 90 in Muttenz ist Teil eines in Entwicklung befindlichen Quartierplans, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Muttenz. Ziel ist die Umwandlung der bestehenden Gewerbeflächen in ein gemischt genutztes Wohnquartier.

Seit der öffentlichen Präsentation des Siegerprojekts (31. Oktober 2023) fanden mehrere Austauschgespräche mit Anwohnern statt. Die daraus resultierenden Anpassungen wurden vom Gemeinderat im Juni 2025 genehmigt.

Die Ausarbeitung des Quartierplans läuft 2025 weiter; eine Genehmigung wird Anfang 2026 angestrebt.

Die Vorprojekte sollen danach erarbeitet werden, mit einem Baugesuch – im günstigsten Fall – im Jahr 2027.

Der Plan sieht den Bau von acht Gebäuden vor, davon sechs auf Parzellen der TrustStone Real Estate SICAV, mit einer Gesamt-BGF von ca. 14'700 m², entsprechend rund 140 Wohnungen sowie einigen Gewerbeflächen.



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

devraient ensuite être élaborés en vue du dépôt des demandes de permis de construire, attendu, dans le scénario le plus favorable, à l'horizon 2027.

Le plan prévoit la construction de huit immeubles, dont six sur les parcelles appartenant à TrustStone Real Estate SICAV, représentant une surface brute de plancher d'environ 14'700 m², soit environ 140 logements, accompagnés de quelques surfaces commerciales. L'état locatif potentiel est estimé à CHF 3.1 millions, pour un volume d'investissement global compris entre CHF 65 et 70 millions.

Situation locative actuelle
En parallèle au développement du projet, le site reste exploité en location, assurant un revenu locatif régulier.

Le locataire principal historique (Autohaus Wederich, Donà AG) a libéré ses locaux en début d'année 2025, représentant une surface d'environ 6'750 m². À ce jour, environ 4'950 m² (78 %) ont déjà été reloués, pour un loyer dépassant celui versé précédemment pour la totalité des surfaces.

L'état locatif théorique annuel du site atteint désormais CHF 920'000, soit une hausse de 42 % par rapport à la situation antérieure.

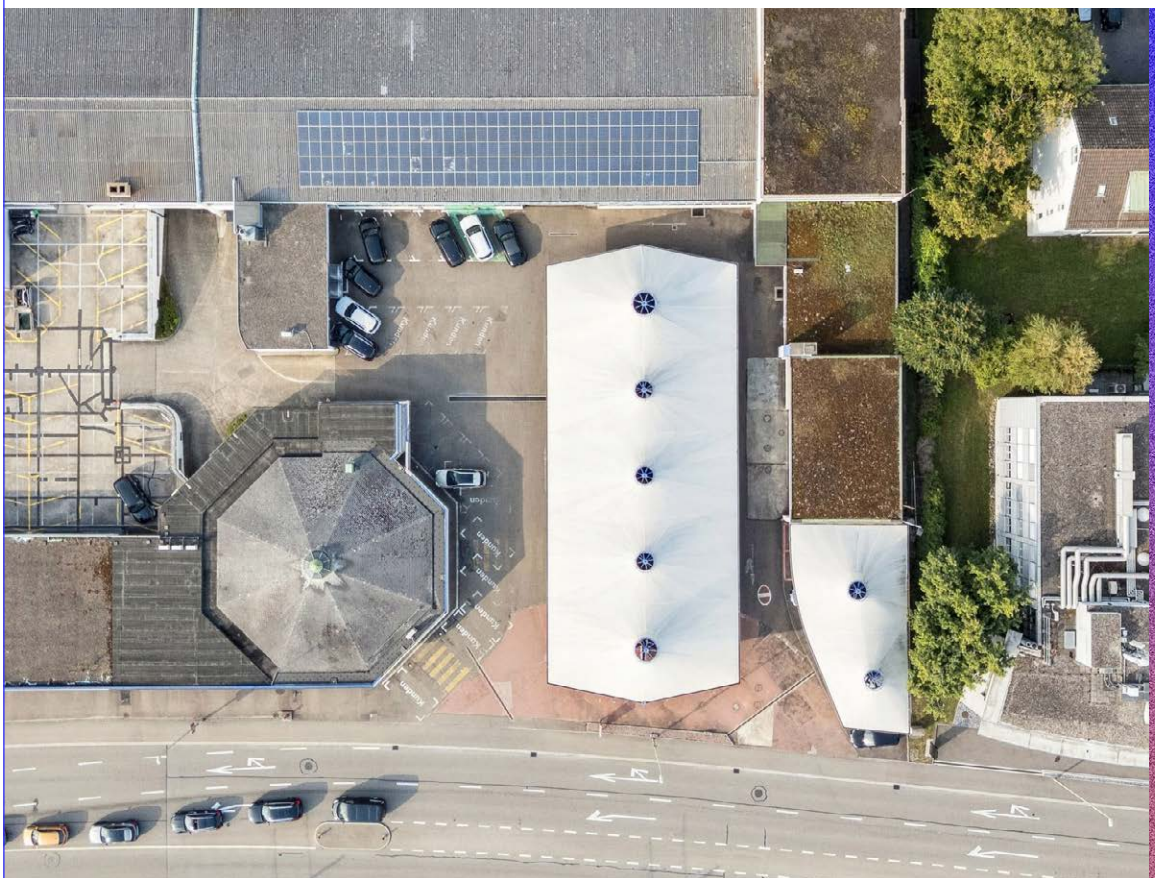
Der theoretische jährliche Mietwert wird auf CHF 3.1 Millionen geschätzt, bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 65–70 Millionen.

Aktuelle Vermietungssituation
Parallel zur Entwicklung wird das Areal weiterhin vermietet und generiert stabile Einnahmen.

Der historische Hauptmieter (Autohaus Wederich, Donà AG) hat Anfang 2025 seine Flächen (ca. 6'750 m²) geräumt. Bis heute wurden rund 4'950 m² (78 %) neu vermietet – zu einem höheren Mietzins als zuvor für die gesamte Fläche.

Der theoretische jährliche Mietertrag beträgt nun CHF 920'000, eine Steigerung von 42 % gegenüber der früheren Situation.

St. Jakobsstrasse 90, 4132 Muttenz / BL



États financiers
Swiss Real Estate I
Compartiment investisseurs

Jahresabschluss
Swiss Real Estate I
Teilvermögen Anlegeraktionäre



Place du Marché 6, 1350 Orbe/VD

COMPARTIMENT INVESTISSEURS

Chiffres-clés

TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

Kennzahlen

		30.09.2025	30.09.2024
Fortune totale Gesamtfondsvermögen	CHF	153'745'125.93	124'450'621.62
Fortune nette Nettofondsvermögen	CHF	105'955'333.42	83'730'651.37
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	147'970'000.00	118'353'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	1'580'000.00	1'560'000.00

INFORMATIONS DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

INFORMATIONEN AUS DEN VORJAHREN

	Actions en circulation Ausstehende Aktien	**Fortune nette** Nettovermögen	**Valeur nette d'inventaire d'une action** Nettoinventarwert pro Aktie (NIW)	**Distribution du gain en capital par action** Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Aktie	**Distribution du revenu net par action** Ausschüttung des Nettoertrags pro Aktie	**Distribution totale** Gesamtausschüttung
30.09.2023	1'143'612	CHF 85'695'182.60	CHF 74.93	N/A	N/A	N/A
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

Via Angelo Nessi 9, 6600 Locarno / TI



INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE AMAS

NACH AMAS-RICHTLINIE BERECHNETE KENNZAHLEN

	30.09.2025	30.09.2024
Quote-part des pertes sur loyer[1] Mietzinsausfallrate[1]	18.55%	19.62%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	30.37%	31.57%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	52.40%	40.50%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.70%	0.81%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF NAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF NAV)	1.05%	1.16%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	1.86%	0.43%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.64%	-0.55%
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	1.71%	0.44%

PERFORMANCE TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

PERFORMANCE TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

	Depuis la création du fonds Seit der Auflegung des Fonds	30 septembre 2024 30. September 2024	31 décembre 2024[2] 31. Dezember 2024[2]	30 septembre 2025[3] 30. September 2025[3]
TrustStone real estate SICAV	4.92%	0.44%	-1.45%	1.54%
SXI Real Estate® Funds TR	28.03%	3.69%	17.61%	3.28%

1 Ce taux exclut les vacants pour travaux.
2 Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.
3 Calculés sur la période sous revue.

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 Dieser Satz schliesst Leerstände aufgrund von Arbeiten aus.
2 Vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.
3 Berechnet über den geprüften Zeitraum.

Die Hinweise auf vergangene Performance und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performance oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten berücksichtigen keine Kommissionen und Gebühren, die bei der Zeichnung und Rücknahme von Anteilen anfallen können, und werden unter der Annahme berechnet, dass die ausgeschüttete Bruttodividende sofort wieder in den Fonds reinvestiert wurde.

COMPARTIMENT INVESTISSEURS

Compte de fortune

TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

Vermögensrechnung

		30.09.2025	30.09.2024
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	396'548.95	169'378.19
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in: Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF	69'219'000.00	45'547'000.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	75'721'000.00	52'472'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF	3'030'000.00	20'334'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	1'580'000.00	1'560'000.00
Total des immeubles **Total Grundstücke**	**CHF**	**149'550'000.00**	**119'913'000.00**
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Darlehen	CHF	2'000'000.00	2'000'000.00
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	CHF	1'798'576.98	2'368'243.43
Fortune totale du compartiment, dont à déduire Gesamtvermögen des Teilfonds, davon abzuziehen	**CHF**	**153'745'125.93**	**124'450'621.62**
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	42'099'300.00	29'266'300.00
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	2'583'100.51	2'690'110.25
Engagements à long terme 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	3'314'560.00	8'592'560.00
Fortune nette du compartiment avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettovermögen des Teilfonds vor Schätzung der im Fall einer Liquidation fälligen Steuern	CHF	105'748'165.42	83'901'651.37
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	207'168.00	-171'000.00
Fortune nette du compartiment / Nettovermögen des Teilfonds	**CHF**	**105'955'333.42**	**83'730'651.37**
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS DES TEILFONDS		**01.04.2025 30.09.2025**	**01.04.2024 30.09.2024**
Fortune nette du compartiment au début de l'exercice Nettovermögen des Teilfonds zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	82'193'111.68	84'054'805.80
Distribution Ausschüttung	CHF	-950'730.95	-686'167.20
Solde des mouvements d'actions Saldo der Aktienbewegungen	CHF	22'758'464.78	0.00
Résultat total Gesamterfolg	CHF	1'954'487.91	362'012.77
Fortune nette du compartiment à la fin de l'exercice Nettovermögen des Teilfonds am Ende des Geschäftsjahres	**CHF**	**105'955'333.42**	**83'730'651.37**
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION ANZAHL UMLAUFENDER ANTEILE		**01.04.2025 30.09.2025**	**01.04.2024 30.09.2024**
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	1'143'612	1'143'612
Nombre d'actions émises Anzahl ausgegebener Anteile	CHF	381'204	0
Nombre d'actions rachetées Anzahl zurückgenommener Anteile	CHF	62'153	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	**CHF**	**1'462'663**	**1'143'612**
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL	**CHF**	**72.44**	**73.22**

COMPARTIMENT INVESTISSEURS

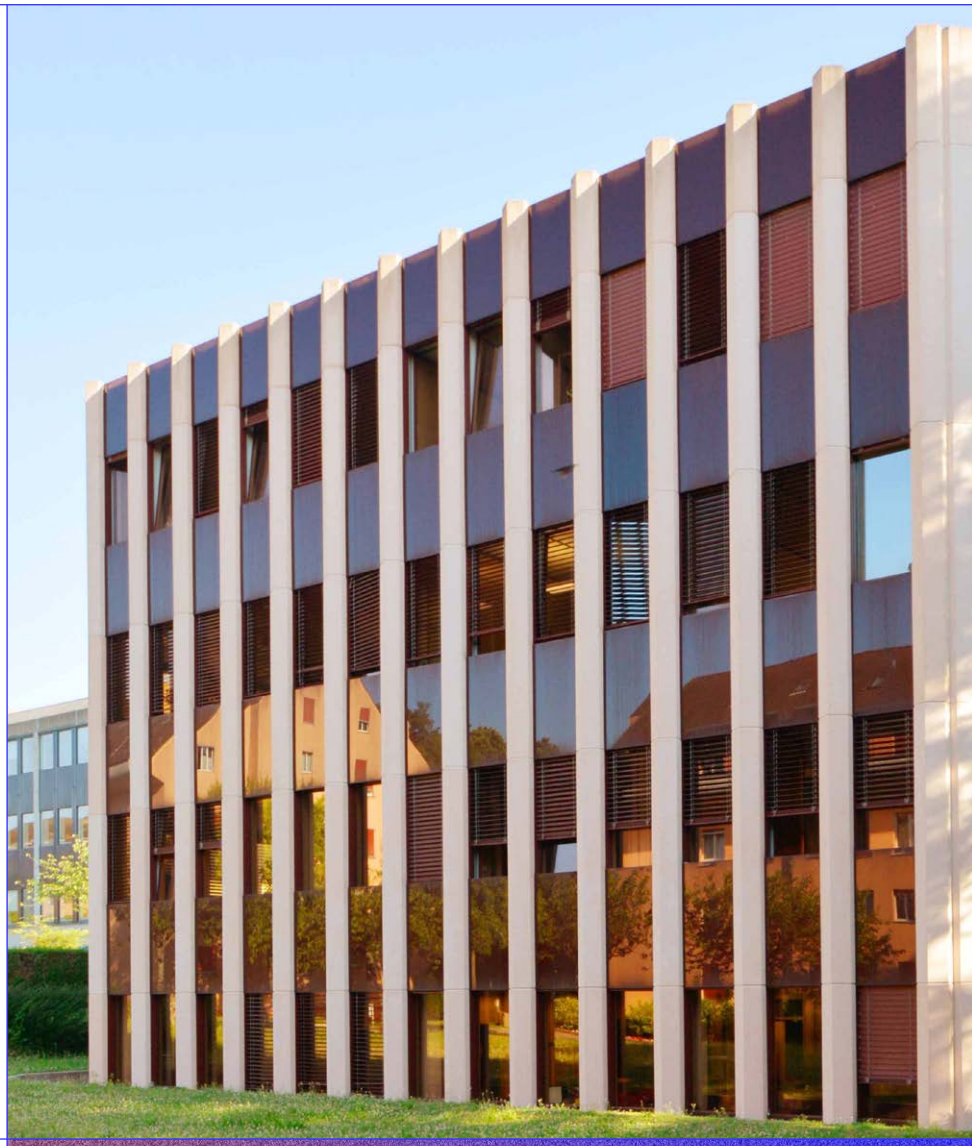
Compte de résultat

TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

Erfolgsrechnung

REVENUS / ERTRAG		01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	0.65	79.45
Loyers (rendements bruts) Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	2'550'041.68	2'069'725.70
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen	CHF	36'685.21	0.00
Autres revenus Übrige Erträge	CHF	36'203.52	127'814.49
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	358'520.55	0.00
Total des revenus, dont à déduire: Total Erträge abzüglich:	**CHF**	**2'981'451.61**	**2'197'619.64**
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	236'261.11	319'740.80
Rentes de droits de superficie Baurechtszinsen	CHF	63'704.60	63'704.60
Entretien et réparations Unterhalt und Reparaturen	CHF	222'067.11	202'908.15
Administration des immeubles, divisés en: Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in: Frais liés aux immeubles Liegenschaftsaufwand	CHF	324'335.38	417'711.81
Impôts fonciers Liegenschaftssteuern	CHF	105'434.00	114'183.00
Frais d'administration Verwaltungsaufwand	CHF	93'641.20	71'238.45
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	CHF	14'982.90	77'487.30
Impôts revenus et fortune Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	172'884.00	168'183.00
Frais d'estimation et d'audit Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	51'443.38	45'886.55
Rémunérations réglementaires versées: Reglementarische Vergütungen: À la direction An die Fondsleitung	CHF	288'200.86	280'239.77
À la banque dépositaire An die Depotbank	CHF	21'474.71	19'931.63
Autres charges Sonstiger Aufwand	CHF	101'303.75	66'131.38
Total des charges / Total Aufwand	**CHF**	**1'695'733.00**	**1'847'346.44**
RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG	**CHF**	**1'285'718.61**	**350'273.20**
RÉSULTAT RÉALISÉ / REALISIERTER ERFOLG	**CHF**	**1'285'718.61**	**350'273.20**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	630'290.30	-17'059.43
Impôts en cas de liquidation (variation) Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	38'479.00	28'799.00
Résultat total / Gesamterfolg	**CHF**	**1'954'487.91**	**362'012.77**
UTILISATION DU RÉSULTAT / VERWENDUNG DES ERFOLGES			
Résultat net Nettoertrag	CHF	1'285'718.61	350'273.20
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	130'444.79	121'651.28
Distribution de revenus de l'exercice précédent aux actions émises avant paiement du dividende Ausschüttung der Erträge des Vorjahres an die vor Dividendenauszahlung ausgegebenen Anteile	CHF	-247'782.60	0.00
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**CHF**	**1'168'380.80**	**471'924.48**

Portefeuille immobilier
Immobilienportfolio



Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43, 1009 Pully / VD

Immeubles d'habitation
Wohnbauten







	Genève (GE) Rue Voltaire 22	Fribourg (FR) Route du Champ-des-Fontaines 5, 7, 9	Fribourg (FR) Route du Champ-des-Fontaines 15, 17, 19
Logements / Wohnungen	12	24	22
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'022	1'590	1'428
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	149	-	26
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	186'330	139'829	154'038
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	378'804	292'416	308'076
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	9'011'897	5'923'382	5'982'031
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	9'600'000	6'360'000	6'409'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.20%	4.94%	5.15%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.95%	4.60%	4.81%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.00%	0.00%







	Pully (VD) Chemin de Ruisselet 18, 20, 22	Renens (VD) Rue du Caudray 32, 34, 36	Locarno (TI) Via Angelo Nessi 9
Logements / Wohnungen	28	34	25
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'685	1'844	2'147
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	883	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	265'973	262'876	185'028
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	551'490	535'977	389'240
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	13'814'201	19'983'330	7'434'034
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	15'570'000	18'560'000	8'050'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.99%	2.68%	5.24%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.54%	2.89%	4.84%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.70%	0.25%	1.02%



	Montreux (VD) Rue du Mûrier 13, 15	**Totaux / Total**
Logements / Wohnungen	13	158
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	486	10'202
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	1'058
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	88'665	1'282'739
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	180'059	2'636'062
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	4'522'087	66'670'962
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	4'670'000	69'219'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	3.98%	3.95%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.86%	3.81%
Taux de vacant / Leerstände [4]	1.33%	0.46%

Immeubles à usage commercial
Kommerziell genutzte Liegenschaften







	Muttenz (BL) [5] St. Jakobsstrasse 90	Bulle (FR) Rue Pierre-Sciobéret 11	Etoy (VD) En Courta Rama 10
Logements / Wohnungen	6	-	-
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	787	-	-
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	7'416	948	9'401
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	348'339	57'477	595'650
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	920'868	115'656	1'887'699
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	10'078'113	1'769'082	37'995'756
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	11'970'000	2'470'000	31'437'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	9.14%	6.54%	4.97%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	7.69%	4.68%	6.00%
Taux de vacant / Leerstände [4]	19.44%	0.00%	38.87%







	Pully (VD) Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43	Yverdon-les-Bains (VD) Rue du Lac 18	Orbe (VD) Place du Marché 6
Logements / Wohnungen	-	5	6
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	-	375	346
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	2'742	269	1'032
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	135'230	71'722	-
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	933'157	145'440	323'172
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	19'603'100	3'239'533	6'897'467
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	19'670'000	3'200'000	6'974'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.76%	4.49%	4.69%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	4.74%	4.55%	4.63%
Taux de vacant / Leerstände [4]	12.88%	0.00%	0.00%

	Totaux / Total
Logements / Wohnungen	17
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	1'508
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	21'808
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	1'208'418
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	4'325'992
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	79'583'051
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	75'721'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	5.44%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	5.71%
Taux de vacant / Leerstände [4]	17.68%

Immeubles à usage mixte
Gemischte Bauten



	Lutry (VD) Route de la Conversion 289	**Totaux / Total**
Logements / Wohnungen	4	4
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	139	139
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	290	290
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	58'885	58'885
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	117'769	117'769
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	2'909'711	2'909'711
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	3'030'000	3'030'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.05%	4.05%
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	3.89%	3.89%
Taux de vacant / Leerstände [4]	0.00%	0.00%

Terrains à bâtir
Bauland



	Pully (VD) Chemin de Rennier 28	**Totaux / Total**
Logements / Wohnungen	-	-
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	-	-
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	-	-
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	-	-
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	1'194'638	1'194'638
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	1'580'000	1'580'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	-	-
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	-	-
Taux de vacant / Leerstände [4]	-	-

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

	Locarno (TI) Quartiere Nuovo	Totaux / Total
Logements / Wohnungen	-	-
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	-	-
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	-	-
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	-	-
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	-	-
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	2'000'000	2'000'000
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	2'000'000	2'000'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	-	-
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	-	-
Taux de vacant / Leerstände [4]	-	-

Globaux
Gesamttotal

	Totaux / Total
Logements / Wohnungen	179
Surfaces logements / Fläche «Wohnen»	11'849
Surfaces comm. / Fläche «Gewerbe»	23'156
Produits bruts / Bruttoerlöse (CHF) [1]	2'550'042
États locatifs / Mieterspiegel (CHF) [2]	7'079'823
Prix de revient / Gestehungskosten (CHF)	152'358'362
Valeur vénale / Verkehrswert (CHF)	151'550'000
RATIO EL/PR / Verhältnis MS/EP [3]	4.75% [6]
RATIO EL/VV / Verhältnis MS/VW [3]	4.78% [6]
Taux de vacant / Leerstände [4]	14.75%

1 Du 01.04.2025 au 30.09.2025.
2 État locatif théorique annualisé au 30.09.2025.
3 Sur la base de l'état locatif théorique annualisé au 30.09.2025.
4 Vacant du mois de septembre 2025 sans les vacants pour travaux.
5 Immeuble en droit de superficie.
6 Hors terrains à bâtir et hypothèques.

1 Vom 01.04.2025 bis 30.09.2025.
2 Annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.09.2025.
3 Auf annualisierter theoretischer Mieterspiegel per 30.09.2025.
4 Leerstand des Monats September 2025 ohne renovationsbedingten Leerstände.
5 Liegenschafte im Baurecht.
6 Ohne Bauland und Hypotheken.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs
Abt Automobile AG (5.68%)
Ecole Montessori La Côte SàrL (6.08%)

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen
Abt Automobile AG (5.68%)
Ecole Montessori La Côte SàrL (6.08%)

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.

Durabilité
Nachhaltigkeit



Avenue Charles-Ferdinand Ramuz 43, 1009 Pully / VD

Introduction

En 2025, TrustStone Real Estate SICAV a renforcé son engagement durable en intégrant une gouvernance responsable et une méthodologie ESG structurée. Bien que la SICAV ne soit pas classée comme produit durable au sens réglementaire, elle considère que performance économique et durabilité peuvent et doivent se renforcer mutuellement.

La transition vers un immobilier plus efficace et résilient constitue un axe stratégique majeur pour le fonds et les actions menées visent à optimiser l'exploitation du parc existant, réduire les émissions de CO_2 et améliorer le confort des locataires. La SICAV s'aligne ainsi sur la trajectoire climatique suisse et les objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050 de la Confédération. D'ici 2026, la SICAV définira une trajectoire de réduction progressive des émissions, en priorité via la diminution des énergies fossiles et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Einführung

Im Jahr 2025 hat die TrustStone Real Estate SICAV ihr nachhaltiges Engagement weiter gestärkt, indem sie eine verantwortungsvolle Governance sowie eine strukturierte ESG-Methodik integriert hat. Obwohl die SICAV nicht als nachhaltiges Produkt im regulatorischen Sinne klassifiziert ist, geht sie davon aus, dass wirtschaftliche Performance und Nachhaltigkeit sich gegenseitig verstärken können und müssen.

Der Übergang zu einer effizienteren und widerstandsfähigeren Immobilienbewirtschaftung bildet einen zentralen strategischen Schwerpunkt des Fonds. Die umgesetzten Massnahmen zielen darauf ab, den Betrieb des bestehenden Portfolios zu optimieren, die CO_2-Emissionen zu reduzieren und den Komfort der Mieterinnen und Mieter zu verbessern. Damit richtet sich die SICAV an der Schweizer Klimastrategie sowie am Ziel der Klimaneutralität des Bundes bis 2050 aus. Bis 2026 wird die SICAV eine progressive Reduktionspfadplanung definieren, prioritär durch den Rückgang fossiler Energien und die Verbesserung der Energieeffizienz.

Notre engagement



ENVIRONNEMENT

Nos mesures visent, dans la mesure du possible, à nous affranchir des énergies fossiles et à décarboner notre parc immobilier, avec pour cible d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050.

UMWELT

Unsere Maßnahmen zielen darauf ab, soweit möglich, auf fossile Energien zu verzichten und unseren Immobilienbestand zu dekarbonisieren, mit dem Ziel, bis 2050 CO_2-Neutralität zu erreichen.



GOUVERNANCE

Nous nous engageons en faveur de la transparence et d'une éthique exemplaire à travers nos communications et notre rapport annuel.

GOUVERNANCE

Wir setzen uns für Transparenz und vorbildliche Ethik in unseren Mitteilungen und unserem Jahresbericht ein.

Unser Engagement



SOCIAL

Nous consacrons des investissements visant à améliorer le bien-être de nos locataires, en mettant à leur disposition une variété de services.

SOZIALES

Wir tätigen Investitionen, um das Wohlbefinden unserer Mieter zu verbessern, indem wir ihnen eine Vielzahl von Dienstleistungen zur Verfügung stellen.



ÉCONOMIES

En investissant dans la rénovation énergétique et la construction de nouveaux immeubles, nous générons des économies au bénéfice de nos locataires tout en préservant les rendements de nos investisseurs.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Durch Investitionen in die energetische Sanierung und den Bau neuer Gebäude erzielen wir Einsparungen zugunsten unserer Mieter, während wir gleichzeitig die Renditen unserer Investoren sichern.

Nos partenaires

La stratégie de durabilité du fonds s'appuie sur des partenaires spécialisés dont l'expertise renforce la qualité des analyses et des actions menées.

- **Signa-Terre SA**: partenaire historique de Dominicé, ils assurent le suivi énergétique via ImmoLabel® (certifié ISAE 3000), permettant de prioriser les interventions et mesurer leur impact.
- **pom+ Consulting SA**: Dès fin 2025, ils accompagneront la SICAV dans la préparation de sa première participation au benchmark GRESB. Les premiers résultats sont attendus en 2026.
- **NeoVac SA**: Dès fin 2025, leur système FairPlay permettra des décomptes de chauffage individualisés, encourageant une consommation responsable et une répartition équitable des charges.

Unsere Partner

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds stützt sich auf spezialisierte Partner, deren Expertise die Qualität der Analysen und der umgesetzten Massnahmen stärkt.

- **Signa-Terre SA**: Langjähriger Partner von Dominicé. Sie gewährleisten das energetische Monitoring über ImmoLabel® (ISAE 3000 zertifiziert), wodurch Massnahmen priorisiert und deren Wirkung gemessen werden können.
- **pom+ Consulting SA**: Ab Ende 2025 begleiten sie die SICAV bei der Vorbereitung auf ihre erste Teilnahme am GRESB-Benchmark. Erste Ergebnisse werden 2026 erwartet.
- **NeoVac SA**: Ab Ende 2025 ermöglicht ihr FairPlay-System eine individuelle Heizkostenabrechnung, welche einen verantwortungsvollen Verbrauch sowie eine faire Kostenverteilung fördert.

Stratégie d'intégration des facteurs durables

Depuis 2025, TrustStone Real Estate SICAV applique une stratégie systématique d'intégration ESG fondée sur:

- une analyse détaillée de chaque nouvelle acquisition (énergie, potentiel de rénovation, état technique);
- un suivi régulier des indicateurs clés du parc existant;
- une matrice de priorisation orientant les investissements vers les actions au plus fort impact durable.

Cette approche vise à réduire les émissions et la consommation énergétique, en cohérence avec les objectifs de l'Accord de Paris et la trajectoire climatique suisse. Les actions initiées en 2024 se poursuivent afin de consolider cette dynamique.

Pour chaque immeuble, les critères suivants sont suivis afin de mesurer l'impact réel des actions engagées:

- Surface locative (m^2)
- Émissions de CO_2 (kg CO_2)
- Consommation d'eau (m^3)

Strategie zur Integration nachhaltiger Faktoren

Seit 2025 wendet die TrustStone Real Estate SICAV eine systematische ESG-Integrationsstrategie an, die auf drei Grundpfeilern basiert:

- einer detaillierten Analyse jeder neuen Akquisition (Energie, Sanierungspotenzial, technischer Zustand);
- einem regelmässigen Monitoring der wichtigsten Kennzahlen des bestehenden Portfolios;
- einer Priorisierungsmatrix, welche Investitionen auf Massnahmen mit dem grössten nachhaltigen Impact ausrichtet.

Dieser Ansatz zielt darauf ab, Emissionen und Energieverbrauch zu reduzieren – im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens und der Schweizer Klimastrategie. Die im Jahr 2024 eingeleiteten Massnahmen werden fortgeführt, um diese Dynamik zu festigen.

Für jedes Gebäude werden folgende Kriterien überwacht, um die tatsächliche Wirkung der umgesetzten Massnahmen zu messen:

- Vermietbare Fläche (m^2)
- CO_2-Emissionen (kg CO_2)

- Sources d'énergie utilisées pour la production de chaleur
- Consommation énergétique: électricité et chaleur (MWh)
- Surface de référence énergétique (m²)
- Intensité énergétique (kWh/m²)
- Intensité des émissions (kg CO_2/m²)

Indicateurs et normes de référence

Les données énergétiques du portefeuille s'appuient sur deux standards reconnus:

- Méthode SIA 2031 – facteur KBOB 2022;
- Norme AMAS/REIDA – facteur INTEP.

Depuis 2022, l'AMAS impose quatre indicateurs comparables: taux de couverture, intensité énergétique, intensité carbone et mix énergétique. La REIDA complète ce cadre pour assurer une lecture homogène entre acteurs du marché.

Prochaines étapes

La SICAV poursuit la mise en œuvre de sa stratégie ESG et orientera ses investissements vers:

- la réduction des émissions de CO_2, notamment via l'amélioration de l'enveloppe thermique et l'intégration d'énergies renouvelables;
- des travaux de densification lorsque pertinents;
- le développement de solutions de mobilité durable (bornes de recharge EV).

Un effort particulier sera consacré à l'amélioration de la qualité des données (énergie, GES, eau, déchets), en vue de la participation au benchmark GRESB. La SICAV vise également un alignement progressif avec des standards internationaux tels que CRREM et SBTi.

La gestion énergétique sera affinée en collaboration avec pom+ et Signa-Terre, avec une attention accrue portée aux matériaux à faible impact carbone dans les rénovations. Lorsque pertinent, la SICAV cherchera à obtenir des certifications reconnues (Minergie®, SNBS, BREEAM, HPE/THPE).

Enfin, la feuille de route prévoit la mise en place d'un système de management environnemental, la définition d'objectifs ESG clairs, et le ren-

- Wasserverbrauch (m³)
- Energiequellen zur Wärmeproduktion
- Energieverbrauch: Strom und Wärme (MWh)
- Energiebezugsfläche (m²)
- Energieintensität (kWh/m²)
- Emissionsintensität (kg CO_2/m²)

Indikatoren und Referenznormen

Die Energiedaten des Portfolios basieren auf zwei anerkannten Standards:

- SIA 2031 – KBOB-Faktor 2022
- AMAS/REIDA – INTEP-Faktor

Seit 2022 schreibt die AMAS vier vergleichbare Indikatoren vor: Deckungsgrad, Energieintensität, Kohlenstoffintensität und Energiemix. Die REIDA ergänzt diesen Rahmen, um eine einheitliche Vergleichbarkeit zwischen den Marktteilnehmern sicherzustellen.

Nächste Schritte

Die SICAV setzt die Umsetzung ihrer ESG-Strategie fort und wird ihre Investitionen insbesondere auf folgende Massnahmen ausrichten:

- die Reduktion von CO_2-Emissionen, insbesondere durch Verbesserungen an der Gebäudehülle und die Integration erneuerbarer Energien;
- Verdichtungsprojekte, sofern sie sinnvoll sind;
- die Entwicklung nachhaltiger Mobilitätslösungen (z. B. EV-Ladestationen).

Ein besonderer Fokus liegt auf der Verbesserung der Datenqualität (Energie, Treibhausgase, Wasser, Abfall) im Hinblick auf die Teilnahme am GRESB-Benchmark. Zudem strebt die SICAV eine schrittweise Angleichung an internationale Standards wie CRREM und SBTi an.

Das Energiemanagement wird in Zusammenarbeit mit pom+ und Signa-Terre weiter verfeinert, mit erhöhter Aufmerksamkeit für CO_2-arme Materialien bei Sanierungen. Wo sinnvoll, wird die SICAV anerkannte Zertifizierungen anstreben (Minergie®, SNBS, BREEAM, HPE/THPE).

Schliesslich sieht die Roadmap die Einführung eines Umweltmanagementsystems, die Definition

forcement du dialogue avec les parties prenantes. En tant qu'employeur responsable, la SICAV s'engage à promouvoir la formation, le bien-être et l'égalité des chances.

klarer ESG-Ziele sowie die Stärkung des Dialogs mit den Stakeholdern vor. Als verantwortungsbewusste Arbeitgeberin engagiert sich die SICAV für Weiterbildung, Wohlbefinden und Chancengleichheit.

Indicateurs AMAS/REIDA

AMAS/REIDA-Indikatoren

Indicateurs AMAS «REIDA» et «KBOB 2022» AMAS-Indikatoren AMAS «REIDA» und «KBOB 2022»	**AMAS/ «REIDA» 2024[1]**	**AMAS/ «REIDA» 2023[2]**	**Δ 2024 - 2023**	**AMAS/ «KBOB 2022» 2024[1]**	**AMAS/ «KBOB 2022» 2023[2]**	**Δ 2024 - 2023**
Taux de couverture Erfassungsquote	**94.31%**	**92.24%**	**2.25%**	**95.09%**	**91.62%**	**3.79%**
Taux de couverture Thermique en % Deckungsgrad Thermisch in %	96.84%	92.24%	4.99%	98.06%	91.62%	7.03%
Taux de couverture Electricité en % Deckungsgrad Elektrizität in %	97.47%	96.64%	0.86%	97.03%	96.32%	0.74%
Taux de couverture Eau en % Deckungsgrad Wasser in %	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%	100.00%	0.00%
Nombre total d'objets Gesamtzahl der Objekte	19	17	11.76%	19	17	11.76%
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²] **Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m²]**	**33'757**	**21'760**	**55.14%**	**26'468**	**19'965**	**32.57%**
Nombre d'objet pris en compte Anzahl der berücksichtigten Objekte	17	13	30.77%	17	13	30.77%
Surface de référence énergétique déterminante [m²] **Maßgebliche Energiebezugsfläche [m²]**	**31'836**	**20'071**	**58.62%**	**25'168**	**18'292**	**37.59%**
Mix énergétique - Scope 1 + 2 Energiemix - SCOPE 1 + 2						
Gaz Gas	17.29%	25.02%	-30.90%	17.25%	20.29%	-14.98%
Mazout Heizöl	49.03%	51.17%	-4.18%	47.97%	40.72%	17.80%
Chaleur ambiante Umgebungswärme	18.32%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
PAC PAC	0.00%	0.00%	0.00%	26.24%	27.10%	-3.17%
Électricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	7.22%	0.00%	0.00%	8.53%	11.89%	-28.26%
Électricité Elektrizität	8.14%	10.60%	-23.21%	0.00%	0.00%	0.00%
Électricité des habitants Elektrizität der Bewohner	100%	13.21%	657.00%	99.99%	100.00%	-0.01%
Intensité énergétique (kWh/m²) - Scope 1 + 2 Energieintensität (kWh/m²) - Scope 1 + 2	**112.28**	**92.53**	**21.35%**	**120.21**	**112.80**	**6.57%**
Consommation énergie totale (MWh) Gesamtenergieverbrauch (MWh)	3'574	1'857	92.48%	3'026	2'063	46.63%

1 01.01.2024 - 31.12.2024
2 01.01.2023 - 31.12.2023

1 01.01.2024 - 31.12.2024
2 01.01.2023 - 31.12.2023

Indicateurs AMAS «REIDA» et «KBOB 2022» AMAS-Indikatoren AMAS «REIDA» und «KBOB 2022»	**AMAS / «REIDA» 2024**[1]	**AMAS / «REIDA» 2023**[2]	**Δ 2024 - 2023**	**AMAS / «KBOB 2022» 2024**[1]	**AMAS / «KBOB 2022» 2023**[2]	**Δ 2024 - 2023**
Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 + 2 Treibhausgasemissionen - Scope 1 + 2						
Gaz Gas	19.98%	25.52%	-21.71%	18.37%	22.87%	-19.68%
Mazout Heizöl	78.28%	72.10%	8.57%	71.85%	64.55%	11.31%
PAC PAC	0.00%	0.00%	0.00%	4.80%	5.25%	-8.57%
Électricité des communs Elektrizität der Gemeinschaftsräume	0.82%	1.32%	-37.88%	4.97%	7.33%	-32.20%
Électricité Elektrizität	0.92%	1.06%	-13.21%	0.00%	0.00%	0.00%
Électricité des habitants Elektrizität der Bewohner	100%	100.00%	0.00%	99.99%	100.00%	-0.01%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2/m²) - Scope 1 Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - Scope 1	**17.40**	**16.14**	**7.81%**	**23.46**	**20.15**	**16.43%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1 CO_2-Emissionen (t CO2) - Scope 1	554	324	70.97%	591	369	60.19%
Part de renouvelable - Scope 1 **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1**	**N/A**	**N/A**	**0.00%**	**0.92%**	**0.87%**	**5.75%**
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	**17.71**	**16.54**	**7.07%**	**26.01**	**23.05**	**12.84%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1 + 2 CO_2-Emissionen (t CO_2) - Scope 1 + 2	564	332	69.85%	655	422	55.20%
Part de renouvelable - Scope 1 + 2 **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2**	**15.03%**	**19.02%**	**-20.98%**	**21.15%**	**22.34%**	**-5.33%**
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2/m²) - Scope 1 + 2 + 3[1] Intensität der treibhausgasemissionen (kg CO_2/m²) - Scope 1 + 2 + 3[1]	**22.85**	**21.40**	**6.78%**	**28.15**	**25.33**	**11.13%**
CO_2 émissions (t CO_2) - Scope 1 + 2 + 3[3] CO_2-Emissionen (t CO_2) - Scope 1 + 2 + 3[3]	727	429	69.39%	708	463	52.89%
Part de renouvelable - Scope 1 + 2 + 3[3] **Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2 + 3**[3]	**13.11%**	**16.15%**	**-18.82%**	**21.13%**	**22.05%**	**-4.17%**

1 01.01.2024 - 31.12.2024
2 01.01.2023 - 31.12.2023
3 Dans le scope 3, seule la consommation électrique des locataires est considérée.

1 01.01.2024 - 31.12.2024
2 01.01.2023 - 31.12.2023
3 In Scope 3 wird nur des Stromverbrauch der Mieter berücksichtigt.

Annexes
Anhänge



Rue Voltaire 22, 1201 Genève / GE

Liste des achats et des ventes

ACHATS

IMMEUBLES ACHETÉS

Canton Kanton	Localité Ortschaft	Adresse Adresse	Date[1] Datum[1]	Date de jouissance Nutzungsbeginn	Prix d'achat (CHF) Kaufpreis (CHF)
VD	Pully	Avenue Charles Ferdinand Ramuz 43	31.07.25	30.07.25	18'700'000.00
VD	Orbe	Place du Marché 6	29.09.25	01.10.25	6'500'000.00

VENTE

Aucune vente sur la période sous revue.

1 Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Liste der Käufe und Verkäufe

KÄUFE

ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

VERKAUF

Keine Verkäufe im geprüften Zeitraum.

1 Datum der im Grundbuch eingetragenen Eigentumsübertragung.

Détail des dettes hypothécaires

Detail der Hypothekarschulden

Taux Zinssatz	**Date d'emprunt** Aufnahmedatum	**Échéance** Fälligkeit	**Capital au 31.03.2025** Kapital per 31.03.2025	**Tiré** Bezogen	**Remboursé** Zurückbezahlt	**Capital au 30.09.2025** Kapital per 30.09.2025
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)						
1.08%	20.01.2025	22.04.2025	415'000	0	415'000	0
1.06%	18.02.2025	22.04.2025	130'000	0	130'000	0
1.06%	19.02.2025	22.04.2025	974'000	0	974'000	0
0.95%	22.04.2025	22.05.2025	0	1'520'000	1'520'000	0
0.73%	26.06.2025	31.07.2025	0	4'000'000	4'000'000	0
0.74%	10.07.2025	31.07.2025	0	1'800'000	1'800'000	0
0.90%	30.01.2025	31.07.2025	6'000'000	0	6'000'000	0
0.99%	10.01.2025	31.07.2025	150'000	0	150'000	0
0.99%	21.01.2025	31.07.2025	7'806'300	0	7'806'300	0
0.99%	23.01.2025	31.07.2025	320'000	0	320'000	0
0.94%	26.03.2025	31.07.2025	300'000	0	300'000	0
0.81%	06.05.2025	06.08.2025	0	100'000	100'000	0
0.76%	22.05.2025	22.08.2025	0	1'520'000	1'520'000	0
0.90%	28.02.2025	28.08.2025	5'845'000	0	5'845'000	0
0.73%	31.07.2025	29.08.2025	0	6'576'300	6'576'300	0
0.73%	06.08.2025	29.08.2025	0	100'000	100'000	0
0.70%	22.08.2025	29.08.2025	0	1'520'000	1'520'000	0
0.65%	31.07.2025	31.08.2025	0	6'000'000	6'000'000	0
0.70%	29.08.2025	30.09.2025	0	8'196'300	8'196'300	0
0.70%	02.09.2025	30.09.2025	0	325'000	325'000	0
0.70%	26.09.2025	31.10.2025	0	6'438'000	0	6'438'000
0.70%	30.09.2025	31.10.2025	0	8'521'300	0	8'521'300
0.65%	28.08.2025	28.11.2025	0	5'845'000	0	5'845'000
0.65%	31.08.2025	31.12.2025	0	6'000'000	0	6'000'000
1.29%	31.01.2025	02.02.2026	4'135'000	0	35'000	4'100'000
2.10%	07.10.2020	31.03.2026	5'250'000	0	0	5'250'000
1.00%	31.12.2024	31.03.2026	5'945'000	0	0	5'945'000
0.96%[1]			**37'270'300**	**58'461'900**	**53'632'900**	**42'099'300**
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)						
1.60%	31.07.2023	16.10.2026	332'560	0	0	332'560
1.90%	07.10.2020	30.09.2027	700'000	0	0	700'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	705'000	0	5'000	700'000
1.20%	01.05.2022	11.05.2028	40'000	0	0	40'000
1.39%	01.05.2022	11.05.2028	1'551'000	0	9'000	1'542'000
1.48%[1]			**3'328'560**	**0**	**14'000**	**3'314'560**
1.00%[1]		**0.40[2]**	**40'598'860**	**58'461'900**	**53'646'900**	**45'413'860**

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

Informationen über den effektiven Vergütungssatz

Rémunération à la direction de fonds Vergütung an die Fondsleitung	**Taux maximum** Maximalsatz	**Taux effectif** Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungsgebühr	1.10% (min. CHF 450'000.-)	0.64%
Commission d'émission Ausgabeaufschlag	3.00%	0.50%
Commission de rachat Rücknahmegebühr	5.00%	5.00%
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Gebühr für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.26%
Commission de gestion des immeubles Liegenschaftsverwaltungsgebühr	5.00%	3.67%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Gebühr für den Aufwand im Zusammenhang mit Bau-, Renovations- oder Umbaumassnahmen	3.00%	N/A
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 im Zusammenhang mit der Anlage des einbezahlten Betrags oder dem Verkauf von Anlagen entstanden sind		
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 Vergütung an die Depotbank		
Commission pour la conservation de la fortune du compartiment, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Gebühr für die Verwahrung des Teilfondsvermögens, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	0.05% (min. CHF 30'000.-)	0.0476%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Gebühr für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	0.25%	0.00%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Gebühr 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 zum Bilanzstichtag für Liegenschaftskäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Mandats de construction et investissements dans les immeubles Bauaufträge und Investitionen in die Liegenschaften	CHF 945'496.00

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.

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

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.

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 Swizerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Lie-genschaften 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 Zeitraum. 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

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.

MÉTHODE DE CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux d 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 détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles se situaient entre 3.82% et 5.27% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.76% (termes nominaux). L'évolution de ce taux est dû à un réharmonisation des taux du portefeuille suite au changement d'outil sur Immopac par l'expert. Le but étant de bénéficier de bases d'évaluation saines tout en conservant la continuité de la valeur. Le taux d'escompte nominal découle d'un modèle fondé sur des primes de risque, et dépend directement des hypothèses liées aux loyers, aux rénovations et aux charges, ce qui influence, au final, le taux de capitalisation réel de l'immeuble.

Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den « richtigen Wert » dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Be-dingungen 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.

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 angewand-ten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.82% und 5.27% (nominal).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.76% (nominal). Die Entwicklung dieses Satzes ist auf eine Neuharmonisierung der Portfoliosätze infolge der Änderung des von Immopac verwendeten Instruments durch den Sachverständigen zurückzuführen. Ziel ist es, von soliden Bewertungsgrundlagen zu profitieren und gleichzeitig die Kontinuität des Wertes zu gewährleisten. Der nominale Diskontsatz ergibt sich aus einem auf Risikoprämien basierenden Modell und hängt direkt von den Annahmen in Bezug auf Mieten, Renovierungen und Nebenkosten ab, was letztlich den tatsächlichen Kapitalisierungssatz der Immobilie beeinflusst.

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 cash-flows 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 3.70% (termes réels), qui équivaut à 3.63% et 4.74% (termes nominaux).

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.04% (termes réels), qui équivaut à 4.07% (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.

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.

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 3.70% (real), was nominal 3.63% und 4.74% entspricht.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.04% (real), was nominal 4.07% 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.

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 des Statuts et du Préambule avec règlement de placement, telles que publiées le 14.08.2025 sur Swiss Fund Data, ont été approuvées par la FINMA le 04.08.2025.

La nouvelle documentation de fonds, entrée en vigueur le 04.08.2025, porte principalement sur les changements suivants : la nouvelle version des Statuts contient la modification approuvée concernant le changement du siège (Crissier à Morges) et la nouvelle version du préambule avec règlement de placement contient notamment les modifications approuvées concernant le changement de gestionnaire (Dominicé & Co - Asset Management remplace Patrimonium Asset Management AG), le siège, la durabilité ainsi que les adaptations AMAS.

Le détail des présentes et autres modifications opérées peut être consulté dans le prospectus avec contrat de fonds intégré d'août 2025 ainsi que les statuts d'août 2025.

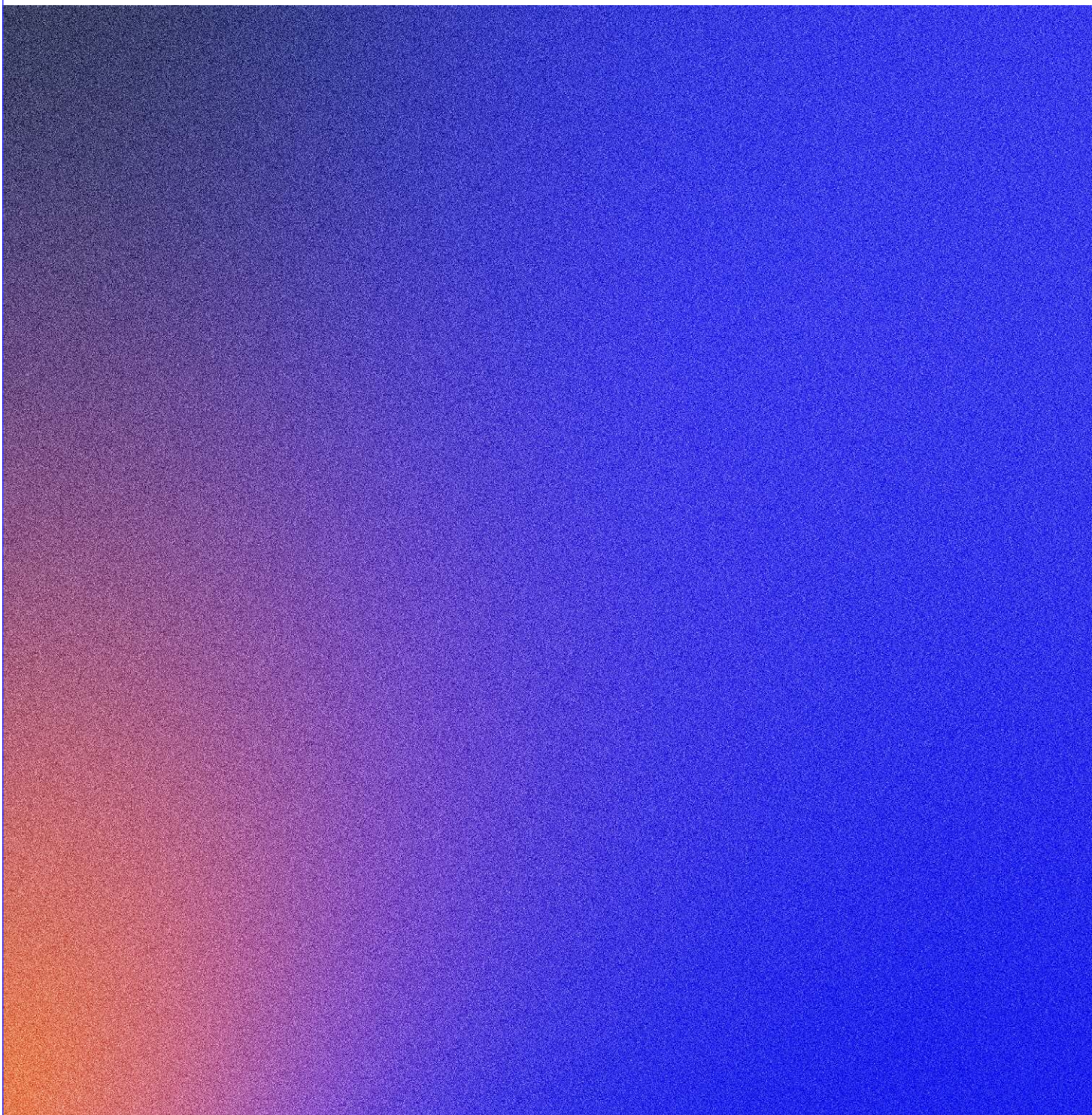
MITTEILUNG ZU VORGÄNGEN MIT BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Am 04.08.2024 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen der Statuten und des Prospekts mit integriertem Anlagereglement genehmigt, wie sie am 14.08.2025 auf Swiss Fund Data publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 14.08.2025 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen: die neue Version der Statuten beinhaltet die Änderung betreffend dem Sitz (Morges anstelle Crissier) und die neue Fassung des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag wesentlich die bewilligten Änderungen betreffend dem Wechsel des Verwalters (Dominicé & Co - Asset Management ersetzt Patrimonium Asset Management AG), dem Sitz, der Nachhaltigkeit sowie den AMAS-Anpassungen.

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag von August 2025 und den Statuten von August 2025 zu entnehmen.

Compartiment entrepreneurs
Teilvermögen Unternehmensaktionäre



COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

Bilan

TEILFONDS ENTREPRENEURS

Bilanz

ACTIFS AKTIVEN		**30.09.2025**	**30.09.2024**
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	251'245.00
Autres actifs Übrige Aktiven	CHF	300.84	415.00
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtvermögen des Fonds, davon abzuziehen	**CHF**	**252'371.11**	**251'660.00**
PASSIFS PASSIVEN			
Fonds propres: Eigenmittel: Capital actions Aktienkapital	CHF	250'000.00	250'000.00
Résultat reporté Vortrag	CHF	2'285.69	0.00
Résultat de l'exercice Jahresergebnis	CHF	85.42	1'660.00
Total des passifs Total der Passiven	**CHF**	**252'371.11**	**251'660.00**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION ANZAHL UMLAUFENDER ANTEILE		**01.04.2025** **30.09.2025**	**01.04.2024** **30.09.2024**
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	250'000	250'000
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Geschäftsjahres	CHF	250'000	250'000
Valeur nette d'inventaire par action Nettoinventarwert pro Anteil	**CHF**	**1.01**	**1.01**

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions.
Dominicé & Co Asset Managment (100%)

Unternehmeraktionäre mit mehr als 5% der Anteile.
Dominicé & Co Asset Management (100%)

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

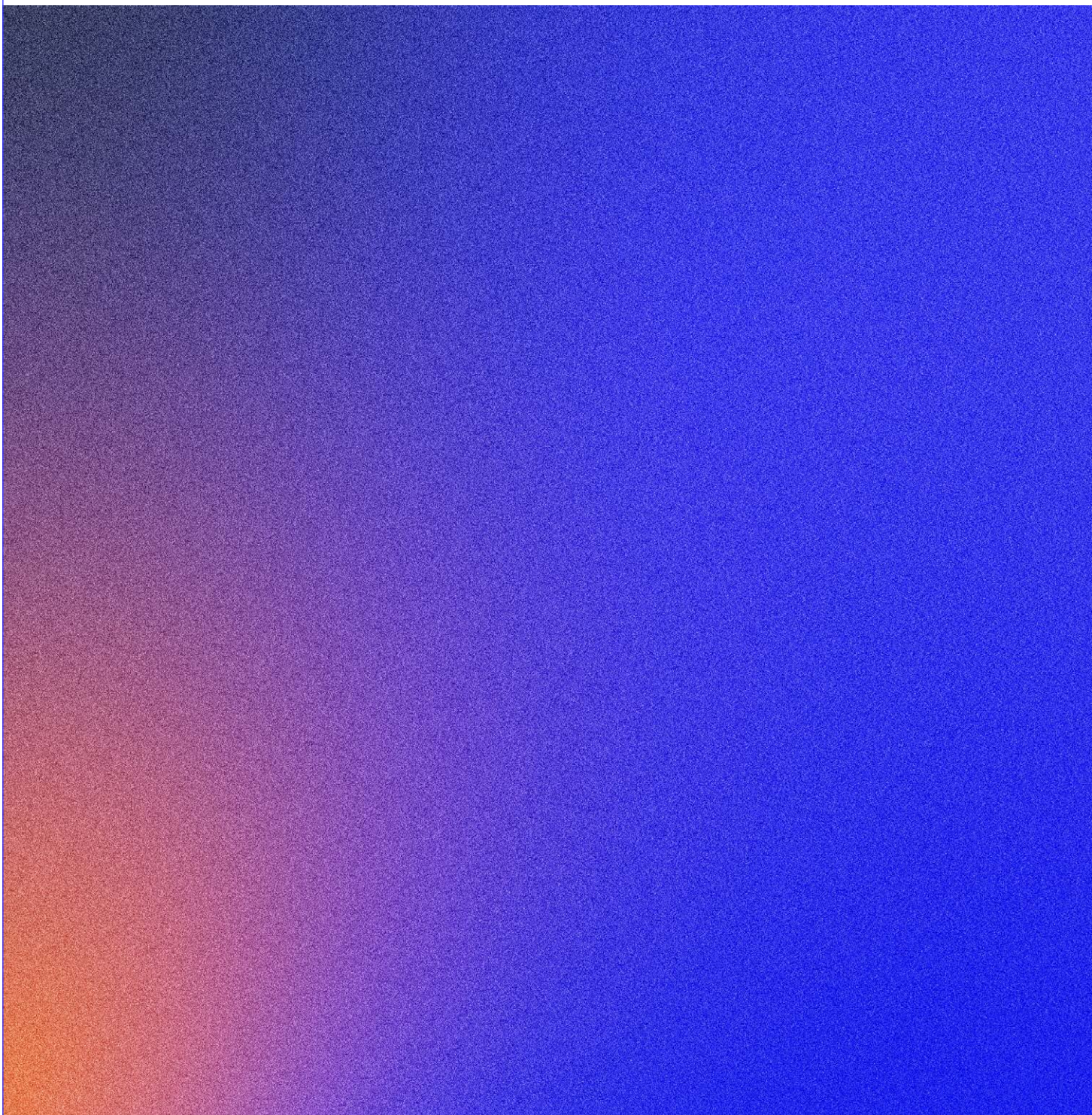
Compte de résultat

TEILFONDS ENTREPRENEURS

Erfolgsrechnung

REVENUS ERTRÄGE		**01.04.2025** **30.09.2025**	**01.04.2024** **30.09.2024**
Produits des avoirs postaux et bancaires Erträge aus Post- und Bankguthaben	CHF	85.42	1'660.00
Total des revenus, dont à déduire Total der Erträge, davon abzuziehen	**CHF**	**85.42**	**1'660.00**
Total des charges Total der Aufwendungen	**CHF**	**0.00**	**0.00**
Résultat net Nettorergebnis	CHF	85.42	1'660.00
Résultat réalisé Realisierter Ertrag	CHF	85.42	1'660.00
RÉSULTAT TOTAL GESAMTERGEBNIS	**CHF**	**85.42**	**1'660.00**

Comptes globaux de la SICAV
Gesamtrechnung der SICAV



COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

Compte de fortune

GESAMTRECHNUNG DER SICAV

Vermögensrechnung

		30.09.2025	30.09.2024
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	648'619.22	420'623.19
Immeubles, divisés en: Grundstücke, aufgeteilt in:	CHF	69'219'000.00	45'547'000.00
Immeubles d'habitation Wohnbauten			
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	75'721'000.00	52'472'000.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF	3'030'000.00	20'334'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	1'580'000.00	1'560'000.00
Total des immeubles **Total Grundstücke**	**CHF**	**149'550'000.00**	**119'913'000.00**
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Darlehen	CHF	2'000'000.00	2'000'000.00
Autres actifs Sonstige Vermögenswerte	CHF	1'798'877.82	2'368'658.43
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	**CHF**	**153'997'497.04**	**124'702'281.62**
Engagements à court terme, divisés selon: Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	CHF	42'099'300.00	29'266'300.00
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten			
Autres engagements à court terme Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	2'583'100.51	2'690'110.25
Engagements à long terme terme, divisés selon: Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	CHF	3'314'560.00	8'592'560.00
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten			
Fortune nette du compartiment avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettovermögen des Teilfonds vor Schätzung der im Fall einer Liquidation fälligen Steuern	CHF	106'000'536.53	84'153'311.37
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	207'168.00	-171'000.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	**CHF**	**106'207'704.53**	**83'982'311.37**

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION - COMPARTIMENT INVESTISSEURS ANZAHL UMLAUFENDER ANTEILE – TEILFONDS INVESTOREN		01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	1'143'612	1'143'612
Nombre d'actions émises Anzahl ausgegebener Anteile	CHF	381'204	0
Nombre d'actions rachetées Anzahl zurückgenommener Anteile	CHF	62'153	0
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Geschäftsjahres	**CHF**	**1'462'663**	**1'143'612**
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION - COMPARTIMENT ENTREPRENEURS ANZAHL UMLAUFENDER ANTEILE – TEILFONDS ENTREPRENEURS			
Situation au début de l'exercice Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	CHF	250'000	250'000
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Geschäftsjahres	**CHF**	**250'000**	**250'000**

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

Compte de résultat

GESAMTRECHNUNG DER SICAV

Erfolgsrechnung

REVENUS / ERTRAG		01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Produits des avoirs postaux et bancaires Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	86.07	1'739.45
Loyers (rendements bruts) Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	2'550'041.68	2'069'725.70
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen	CHF	36'685.21	0.00
Autres revenus Übrige Erträge	CHF	36'203.52	127'814.49
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	358'520.55	0.00
Total des revenus, dont à déduire : Total Erträge abzüglich:	**CHF**	**2'981'537.03**	**2'199'279.64**
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	236'261.11	319'740.80
Rentes de droits de superficie Baurechtszinsen	CHF	63'704.60	63'704.60
Entretien et réparations Unterhalt und Reparaturen	CHF	222'067.11	202'908.15
Administration des immeubles, divisés en : Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in : Frais liés aux immeubles Liegenschaftsaufwand	CHF	324'335.38	417'711.81
Impôts fonciers Liegenschaftssteuern	CHF	105'434.00	114'183.00
Frais d'administration Verwaltungsaufwand	CHF	93'641.20	71'238.45
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	CHF	14'982.90	77'487.30
Impôts revenus et fortune Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	172'884.00	168'183.00
Frais d'estimation et d'audit Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	51'443.38	45'886.55
Rémunérations réglementaires versées : Reglementarische Vergütungen : À la direction An die Fondsleitung	CHF	288'200.86	280'239.77
À la banque dépositaire An die Depotbank	CHF	21'474.71	19'931.63
Autres charges Sonstiger Aufwand	CHF	101'303.75	66'131.38
Total des charges / Total Aufwand	**CHF**	**1'695'733.00**	**1'847'346.44**
RÉSULTAT NET / NETTOERTRAG	**CHF**	**1'285'804.03**	**351'933.20**
RÉSULTAT RÉALISÉ / REALISIERTER ERFOLG	**CHF**	**1'285'804.03**	**351'933.20**
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	630'290.30	-17'059.43
Impôts en cas de liquidation (variation) Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	38'479.00	28'799.00
RÉSULTAT TOTAL / GESAMTERFOLG	**CHF**	**1'954'573.33**	**363'672.77**
UTILISATION DU RÉSULTAT / VERWENDUNG DES ERFOLGES			
Résultat net Nettoertrag	CHF	1'285'804.03	351'933.20
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	132'730.48	122'318.14
Distribution de revenus de l'exercice précédent aux actions émises avant paiement du dividende Ausschüttung der Erträge des Vorjahres an die vor Dividendenauszahlung ausgegebenen Anteile	CHF	-247'782.60	0.00
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	**CHF**	**1'170'751.91**	**474'251.34**
REPORT À NOUVEAU / VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG			
Revenu ordinaire Ordentlicher Ertrag	CHF	1'170'751.91	474'251.34
Report total à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	**CHF**	**1'170'751.91**	**474'251.34**

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 & Co - Asset Management («Dominicé & Co») 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. Un investissement dans le fonds est spéculatif et implique des risques substantiels, y compris celui de la perte complète de son investissement.

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 & Co 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 USA ou à une U.S. Person telle que définie par les lois applicables aux USA. Les «US Persons», y compris les citoyens US et les personnes domiciliées aux USA, 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.

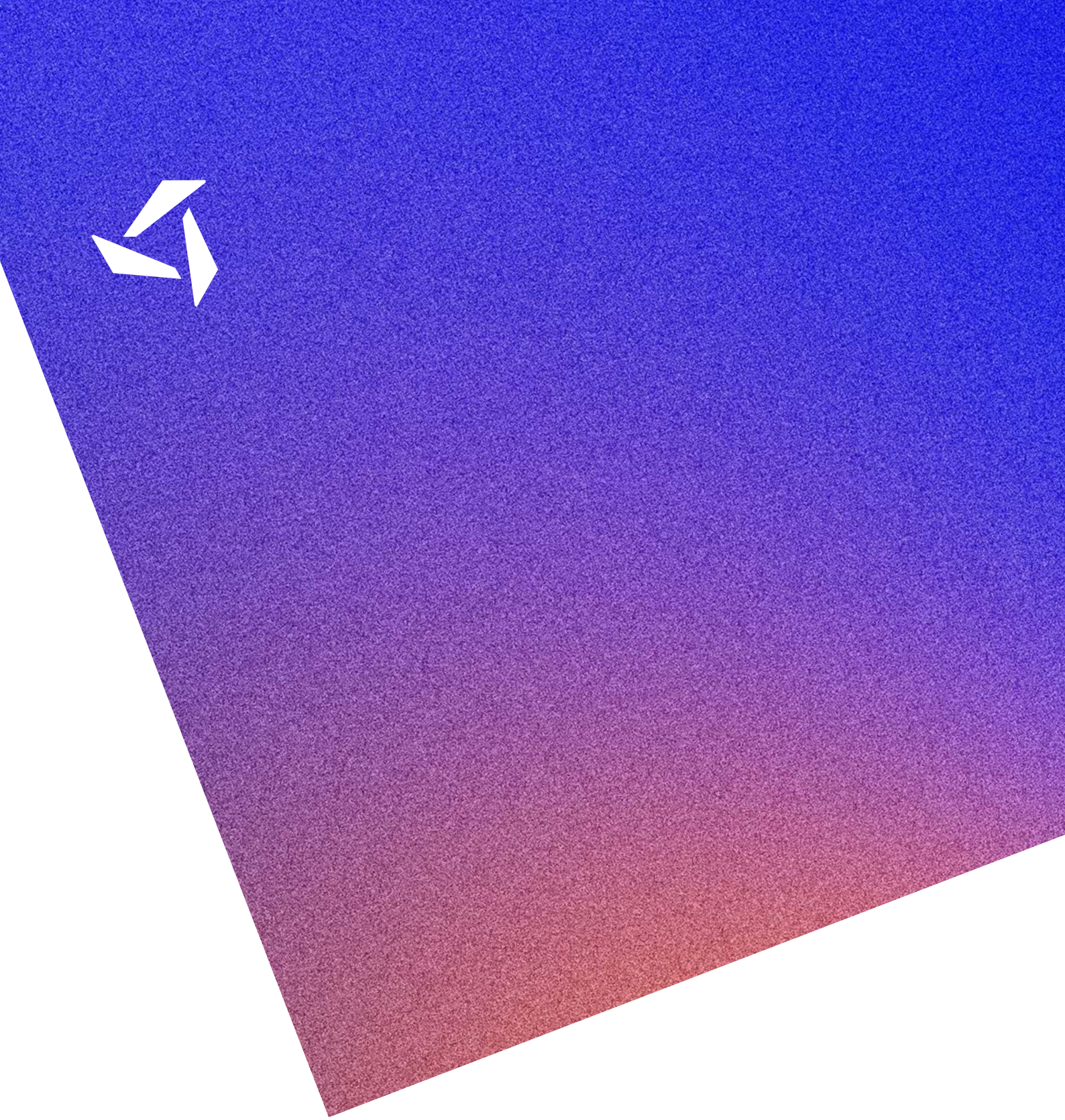
Warnhinweis

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.



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

Invest like us.