TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV
JAHRESBERICHT ZUM 31.03.2026

(ISIN CH0487961606)

Morges, 26. Juni 2026

TrustStone real estate SICAV – Jahresbericht 2025–2026

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

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

Wachstum durch zwei vollständig gezeichnete Kapitalerhöhungen

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

Eine operative Trendwende, bestätigt durch die Zahlen

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

Solide Finanzstruktur, erhaltene Flexibilität

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

Eine aktive und gesicherte Wachstumspipeline

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

Ein Nachhaltigkeitsansatz, verankert in messbaren Ergebnissen

Die CO_2-Emissionen sinken um 18,13% auf 14,50 kgCO_2/m², was das Exposure des Portfolios gegenüber dem Energietransitionsrisiko reduziert und den langfristigen Wert der Liegenschaften stärkt. Die Energieintensität nimmt um 6,33% ab auf 105,17 kWh/m², was die Betriebskosten senkt und die Attraktivität der Liegenschaften für Mieter verbessert. Die Abdeckungsquote der Umweltdaten erreicht 97,88%, was eine verlässliche und vergleichbare Berichterstattung gewährleistet. Erstmals nimmt der Fonds am GRESB-Benchmark teil, womit TrustStone real estate SICAV im internationalen Referenzrahmen positioniert wird und der Vergleich mit Mitbewerbern erleichtert wird. Das Ziel einer Emissionsreduktion von 35% bis 2030 und der Klimaneutralität bis 2050 verankert die Strategie in einer langfristigen Entwicklung, die mit den wachsenden Nachhaltigkeitserwartungen der Investoren übereinstimmt.
„Innerhalb eines Geschäftsjahres haben wir die Grundlagen für ein stärker diversifiziertes Portfolio, eine solidere Kapitalbasis und eine gesicherte Entwicklungspipeline geschaffen. Unser Ziel ist es, TrustStone Real Estate SICAV durch eine kontinuierliche Ausschüttungspolitik und eine nachhaltige Wertschöpfung langfristig Mehrwert für unsere Anleger zu schaffen“, erklärt Diego Reyes, Senior Fund Manager.

Über TrustStone real estate SICAV

Stellungnahme der Vermögensverwalterin „TrustStone real estate SICAV ist ein schweizerischer Immobilienfonds, der ausschliesslich qualifizierten Anlegern vorbehalten ist und seit August 2025 von Dominicé & Co – Asset Management verwaltet wird. Der Fonds investiert in ein diversifiziertes Portfolio aus Wohn-, Misch- und Gewerbeobjekten mit einem Schwerpunkt auf der Westschweiz. Er strebt eine Netto-Zielrendite von 3,0–3,5% in einer steuerlich optimierten Struktur an. Investoren erhalten Zugang zum Nettoinventarwert ohne Ausgabeaufschlag.“

Der umfassende Geschäftsbericht ist auf der Homepage der Fondsleitung abrufbar : www.solutionsandfunds.com

Kontakte

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