TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV
RAPPORT ANNUEL AU 31.03.2026

(ISIN CH0487961606)

Morges, le 26 juin 2026

TrustStone real estate SICAV – Rapport annuel 2025-2026

Premier exercice sous gestion Dominicé : croissance du portefeuille et progression des résultats

TrustStone real estate SICAV publie ses résultats annuels pour l'exercice clos au 31 mars 2026, premier exercice partiel sous la gestion de Dominicé. En douze mois, le fonds a significativement renforcé sa trajectoire opérationnelle et financière.

Une croissance portée par deux levées de capitaux intégralement souscrites

La fortune totale atteint CHF 219.0 millions au 31 mars 2026, contre CHF 125.9 millions un an plus tôt, soit une progression de 74% qui élargit la base d'actifs et renforce la capacité du fonds à diversifier ses revenus. Deux augmentations de capital entièrement souscrites : CHF 27.6 millions en juillet 2025 et CHF 64.2 millions en mars 2026. Elles ont permis de lever CHF 91.8 millions en huit mois, finançant cinq acquisitions et accélérant la constitution d'un portefeuille générateur de rendement. Le portefeuille compte désormais 15 immeubles au 31 mars 2026, avec un WAULT de 4.73 ans sur les baux commerciaux qui assure une visibilité concrète sur les flux locatifs à moyen terme.

Un retournement opérationnel confirmé par les chiffres

Le rendement de placement ressort à 3.09%, contre -1.41% un an plus tôt, marquant un retour en territoire positif qui confirme la pertinence des choix d'allocation. La marge EBIT progresse de 39.57% à 58.29%, reflétant une rentabilité opérationnelle en nette amélioration. Le résultat net s'élève à CHF 3.89 millions, contre CHF 0.75 million lors de l'exercice précédent, élargissant significativement la base distribuable. Le taux de perte sur loyer recule de 26.02% à 16.03%, reflétant la diminution progressive de la vacance structurelle sur plusieurs immeubles du portefeuille. Une distribution de CHF 1.60/action est prévue, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 16 juillet 2026, contre CHF 0.65 l'exercice précédent. Avec une marge opérationnelle en progression, un portefeuille en croissance et un taux de vacance qui continue de se réduire, le fonds dispose des leviers nécessaires pour poursuivre cette trajectoire de distribution dans les exercices à venir.

Une structure financière solide, une flexibilité préservée

Le taux d'endettement s'établit à 30.10%, contre 33.39% un an plus tôt, ce qui traduit une structure bilancielle solide et ce qui permet à la SICAV de disposer de liquidité. Le coût moyen de la dette recule à 1.01%, allégeant les charges financières et préservant davantage de revenus locatifs au niveau du résultat. La valeur nette d'inventaire par action progresse de CHF 71.87 à CHF 73.42, attestant que la croissance du fonds crée de la valeur nette pour chaque actionnaire. Sur le marché secondaire, plus de 150'000 actions ont été échangées depuis la reprise de la gestion, représentant un volume de CHF 10.6 millions, avec des transactions atteignant jusqu'à CHF 75 par action — une prime sur la VNI qui reflète la confiance du marché dans la trajectoire du fonds.

Un pipeline de croissance actif et sécurisé

Trois acquisitions post-clôture : deux parcs commerciaux à Collombey-Muraz et Etoy à 6.0% de rendement brut et taux de vacance nul, et un immeuble mixte au cœur de Lausanne — portent la valeur vénale à CHF 231.9 millions et contribuent immédiatement aux revenus. Une nouvelle augmentation de capital d'environ CHF 35 millions est prévue mi-juillet 2026, avec la plupart des acquisitions déjà sécurisées par actes notariés. Le fonds amorce par ailleurs sa deuxième phase stratégique : après avoir constitué un socle de revenus commerciaux robuste et totalement en ligne avec les critères de durabilité du fonds, il s'oriente désormais vers un mix cible inférieur à 60% commercial et supérieur à 40% résidentiel, soutenu par les livraisons prévues à Pully, Renens et le projet de quartier de Muttenz — offrant aux investisseurs une lisibilité claire sur la trajectoire à moyen terme.

Une démarche de durabilité ancrée dans des résultats mesurables

Les émissions de CO_2 reculent de 18.13%, à 14.50 kgCO_2/m², réduisant l'exposition du portefeuille au risque de transition énergétique et renforçant la valeur à long terme des actifs. L'intensité énergétique diminue de 6.33%, à 105.17 kWh/m², abaissant les charges d'exploitation et améliorant l'attractivité locative des immeubles. Le taux de couverture des données environnementales atteint 97.88%, garantissant un reporting fiable et comparable. Pour la première fois, le fonds participe au benchmark GRESB, positionnant TrustStone real estate SICAV dans le cadre de référence international et facilitant la comparaison avec ses pairs. L'objectif de réduction des émissions de 35% d'ici 2030 et de neutralité carbone à l'horizon 2050 ancre la stratégie dans une trajectoire de long terme cohérente avec les attentes croissantes des investisseurs en matière de durabilité.
« En un exercice, nous avons posé les bases d'un portefeuille plus diversifié, mieux capitalisé et doté d'un pipeline sécurisé. Notre objectif est d'inscrire TrustStone real estate SICAV dans une politique de distribution régulière et de création de valeur progressive pour ses investisseurs », déclare Diego Reyes, Senior Fund Manager.

À propos de TrustStone real estate SICAV

Mot du gestionnaire : « TrustStone real estate SICAV est un fonds immobilier de droit suisse réservé aux investisseurs qualifiés, géré par Dominicé & Co – Asset Management depuis août 2025. Le fonds investit dans un portefeuille diversifié d'actifs résidentiels, mixtes et commerciaux, avec une orientation marquée pour la Suisse romande. Il vise un rendement net cible de 3,0–3,5% dans une structure fiscalement optimisée. Les investisseurs y accèdent à la valeur nette d'inventaire, sans agio.»

Le rapport annuel complet est disponible sur le site de la Direction de fonds : www.solutionsandfunds.com

Contacts

Direction de fonds

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