RAPPORT SEMESTRIEL AU 30.09.2025
TRUSTSTONE REAL ESTATE SICAV

(ISIN CH0487961606)

Morges, 28.11.2025

TrustStone Real Estate SICAV accélère sa croissance et renforce sa performance opérationnelle.

TrustStone Real Estate SICAV publie des résultats semestriels en nette progression, portés par une gestion rigoureuse de son portefeuille, un contrôle strict des coûts et une allocation sélective du capital mis en œuvre par son nouveau gestionnaire, Dominicé & Co – Asset Management.

Performance opérationnelle en amélioration

Les revenus locatifs atteignent CHF 2.55 millions, en hausse de 23.21% sur douze mois, reflétant l'intégration progressive des acquisitions et la mise en location de nouvelles surfaces. Le résultat net distribuable s'établit à CHF 1.04 million, contre CHF 0.35 million un an plus tôt, soutenu par la réduction du taux de vacance et l'amélioration des marges. Le rendement de placement ressort à 1.71%, confirmant la capacité du portefeuille à générer une performance stable dans un environnement sélectif.

Marges en hausse et discipline financière

La marge EBIT progresse nettement pour atteindre 52.40 %, contre 40.50 % un an auparavant. Le coût moyen de la dette recule à 1.00 % et le taux d'endettement diminue également pour s'établir à 30.37 %, traduisant une maîtrise stricte des coûts et un pilotage financier rigoureux.

Impact mesurable sur l'exploitation et la rentabilité

La réduction du taux de vacance, notamment à Etoy (En Courta Rama 10), ainsi que le repositionnement du site de Muttenz (St. Jakobsstrasse 90) qui a entraîné une hausse de 42 % de l'état locatif théorique et un taux de remplissage supérieur à 80 %, ont contribué directement à l'augmentation des revenus locatifs et à l'amélioration du résultat opérationnel. Les projets livrés à Pully (Ruisselet 18,20,22) et à Renens (Caudray 34,36) soutiennent également la progression de la marge EBIT.

Croissance du patrimoine liée aux investissements immobiliers

Au 30 septembre 2025, la fortune totale du fonds s'élève à CHF 153.75 millions, en hausse de 23.54 % sur douze mois. Cette évolution résulte des investissements immobiliers réalisés durant la période, notamment l'acquisition de deux immeubles pour CHF 26.64 millions ainsi que la livraison de projets de développement à Renens et Pully générant CHF 4.71 millions de création de valeur. Par ailleurs, la valeur nette d'inventaire par action progresse à CHF 72.44 contre CHF 71.87 six mois plus tôt, malgré le versement d'un dividende de CHF 0.65.

Acquisitions sélectives et contribution rapide

L'augmentation de capital réalisée durant l'été a permis l'acquisition de deux actifs immédiatement générateurs de revenus : un immeuble de bureaux rénové et entièrement loué à Pully, affichant un rendement brut de 5.0% sur prix d'achat et une performance énergétique CECB B, ainsi qu'un immeuble commercial à Orbe offrant un rendement brut de 5.0% sur prix d'achat. Le marché secondaire affiche un volume échangé de CHF 6.2 millions et une hausse de 2.19 % du prix moyen des actions, témoignant d'un regain d'intérêt des investisseurs.

Perspectives de marché et trajectoire à long terme

Porté par des fondamentaux solides, le marché immobilier suisse bénéficie d'une immigration nette soutenue, d'une demande durablement élevée dans les centres urbains et d'un environnement de taux plus attractif depuis l'abaissement du taux directeur de la Banque nationale suisse à zéro. Cette dynamique renforce la polarisation en faveur de l'Arc lémanique, de Zurich et de Bâle, où la demande locative demeure particulièrement robuste, offrant une bonne visibilité sur les revenus et un potentiel de valorisation pour les actifs bien situés.

Dans ce contexte, TrustStone Real Estate SICAV poursuit une stratégie orientée vers la performance durable, privilégiant à court terme des actifs à rendement immédiat, principalement dans le secteur commercial, et visant à moyen terme un rééquilibrage progressif du portefeuille vers un mix cible de 60 % commercial et 40 % résidentiel, soutenu par la croissance du parc et la livraison des projets en cours.

« Notre ambition est claire : inscrire TrustStone Real Estate SICAV dans une trajectoire de croissance solide et pérenne. Nous sommes convaincus que la combinaison d'une gestion active, d'investissements sélectifs et d'une vision à long terme sera la clé d'un développement durable au service de nos investisseurs », souligne Michel Dominicé, Associé senior.

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

Contacts

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