



# Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

## Factsheet détaillé : StoneEdge SICAV

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



## STONEEDGE SICAV :

StoneEdge SICAV, placement collectif de droit suisse lancé en octobre 2017, a décidé de procéder à une augmentation de capital. **Le volume d'émission est de CHF 43 millions au maximum, la période de souscription aura lieu du 21 novembre au 8 décembre 2023 (libération le 15 décembre 2023).**

La valeur de marché des immeubles à fin septembre 2023 est de CHF 255.65 millions et représente 466 appartements et 6'737 m2 de surfaces commerciales.

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir de nouveaux immeubles et de financer des projets de rénovation.

Le volume cible de fortune nette du fonds est de CHF 450 millions d'ici 5 ans qui pourront être déployés grâce au réseau local de l'équipe de gestion, à son importante expérience dans les transactions, dans le développement immobilier, et dans la recherche de surfaces constructibles.

---

## IMVESTIR PARTNERS SA

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

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

Une analyse approfondie du produit StoneEdge SICAV a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

---

**STYLE DE GESTION : « INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DANS LES CENTRES URBAINS EN SUISSE ROMANDE AVEC UNE BALANCE ENTRE IMMOBILIER DE RENDEMENT ET IMMOBILIER AVEC POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR ».**

L'équipe de StoneEdge SICAV investit **dans des immeubles patrimoniaux avec des emplacements stratégiques dans des centres urbains** avec une connexion immédiate aux transports publics.



De plus, elle axe ses investissements **sur des objets avec un potentiel de création de valeur grâce à un rendement supérieur au marché** (notamment des partenariats avec les services publics pour la location de logements meublés) **et par du développement additionnel** (création de nouveaux logements). L'objectif de ces acquisitions est **d'offrir au fonds un revenu locatif annuel supplémentaire et de pérenniser les rendements sur le long terme.**

En complément à la gestion courante, **le gestionnaire améliore le portefeuille** en développant des projets, et en transformant, rénovant et en repositionnant les immeubles.

#### OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS :

Le fonds étant non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement. En revanche, le gestionnaire préconise de le comparer à l'indice des fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds TR (SWIT Index).

StoneEdge SICAV axe sa stratégie en contrant l'effet de pression sur les VNI attendu pour les prochains exercices par le marché, en visant à générer un gain en VNI sur le portefeuille actuel, sur les acquisitions du pipeline et à terme en cristallisant des gains sur la vente de certains actifs du portefeuille.

L'équipe de gestion a ainsi pour objectif d'acquérir des immeubles de taille moyenne de CHF 5 à 30 millions et qui affichent un **rendement supérieur à 4% brut.**

LE PORTEFEUILLE AU 30.09.2023:

Portfolio as of 30.09.2023				
Address	Canton	Acquisition date	Market value	Gross yield
Rue du Simplon 45, Vevey	VD	01.12.2017	9 352 000	4.39%
Rue des Merisiers 2, Monthey	VS	01.12.2017	7 322 000	4.66%
Grand-Rue 35-37, Orbe	VD	01.12.2017	3 785 000	5.37%
Sentier des Baumes 2, Glion	VD	01.07.2018	2 197 000	6.01%
Hofacker 6-17, Pfäffikon	SZ	01.08.2018	11 773 000	3.81%
Rue des Plantaporrêts 7, Genève	GE	01.10.2018	15 172 000	3.47%
Rue des Pêcheries 15, Genève	GE	01.10.2018	10 202 000	3.66%
Rue de Neuchâtel 29, Genève	GE	01.10.2018	11 917 000	3.72%
Mittelstrasse 10a, 12a, Bienne	BE	01.11.2019	2 187 000	4.28%
Bahnhofstr. 5, Langenthal	BE	01.11.2019	2 293 000	5.11%
Impasse des Remparts 1/4, Estavayer le lac	FR	01.11.2019	2 581 000	4.99%
Hauptstrasse 211, Orpund	BE	02.12.2019	4 505 000	4.59%
Dorfstrasse 25b, Hindelbank	BE	01.05.2020	3 911 000	5.32%
Charpentiers 32, Morges	VD	15.06.2020	4 729 000	4.23%
Artisan 9-11, Crans près Céligny	VD	17.08.2020	9 427 000	4.11%
Av. Charles Ferdinand Ramuz 1, Pully	VD	01.10.2020	9 497 000	3.91%
Rte de Suisse 38, Versoix	GE	01.01.2021	6 679 000	4.23%
Dorfstrasse 25a, Hindelbank	BE	18.02.2021	3 753 000	6.55%
Tunnel 11, Lausanne	VD	01.06.2021	4 795 000	3.67%
France 69, Lausanne	VD	01.07.2021	5 159 000	3.61%
Reposoir 9, Lausanne	VD	01.07.2021	5 970 000	3.38%
Bois de Vaux, Lausanne	VD	01.07.2021	9 503 000	9.89%
Chemin de Florimont 2, Lausanne	VD	01.12.2021	15 196 000	3.78%
Rue de Muzy 15, Genève	GE	01.11.2021	18 658 000	3.18%
Rue Haldimand 2, Lausanne	VD	01.01.2022	12 359 000	3.72%
Rue Grand Saint Jean 11, Lausanne	VD	01.02.2022	10 292 000	4.21%
Avenue de Thônex 4, Chêne-Bourg	GE	16.05.2022	6 809 000	3.79%
Chemin des Fauconnières 5, Lausanne	VD	15.06.2022	8 305 000	3.05%
Avenue de la Gare 2-4, Rolle	VD	15.09.2022	4 113 000	3.77%
Champ-Bonjard 97, Belfaux	FR	15.12.2022	5 700 000	4.18%
Chaponnière 5, Genève	GE	01.02.2023	10 931 000	3.89%
Chemin de Saule 55-55c	GE	15.02.2023	12 454 000	3.55%
Rue du Bourg 5	VD	01.07.2023	4 121 000	4.48%
<b>TOTAL</b>			<b>255 647 000</b>	<b>4.16%</b>

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de **33 immeubles** pour une valeur de marché de **CHF 255.65 millions** ; il génère un **rendement global brut de 4.16%**. Le taux de vacance au 30.09.2023 est

de 3.87%, ce qui s'explique essentiellement par Versoix en raison de l'incendie intervenu sur cet immeuble en novembre 2021 et Hindelbank en raison d'une surface de bureau vacante.

### Immeubles acquis en début 2023 :

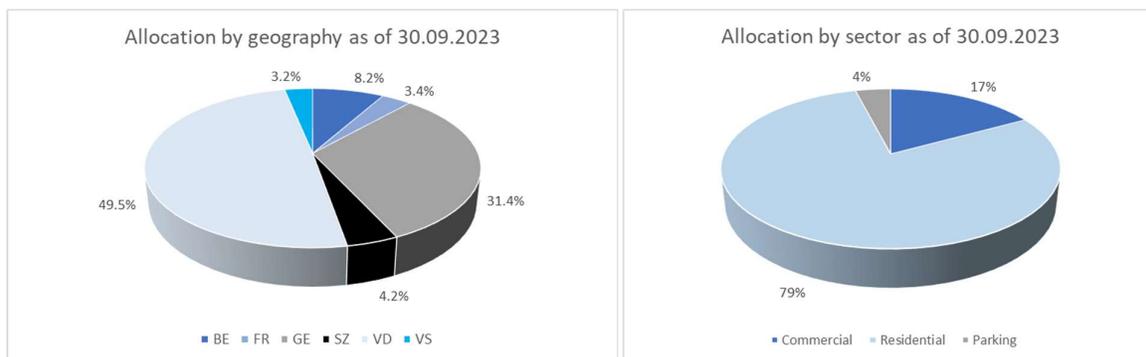
Durant le premier trimestre 2023, 3 immeubles ( deux à Genève et un dans le canton de Vaud) ont été acquis pour un prix d'acquisition total de CHF 25'355'000.-. Ces immeubles génèrent un rendement global brut de 4.31% et entrent pleinement dans la politique d'investissement de StoneEdge SICAV :

-Le premier immeuble bénéficie d'une situation centrale à proximité immédiate de la gare de Cornavin. Il est constitué de 22 appartements et 3 surfaces commerciales pour un total de 1'285 m<sup>2</sup>. La réserve locative est estimée à plus de 39%

-Le second immeuble se situe à Bernex à proximité de la nouvelle extension de la ligne de tram. Il est constitué de 30 appartements pour un total de 2'200 m<sup>2</sup> et bénéficie d'un potentiel de développement qui pourra être réalisé dans les années à venir grâce à la surélévation d'un étage.

-Le dernier immeuble est situé à Lutry au bord du lac. Il est composé d'une surface de bureaux et 9 appartements destinés à être loués meublés.

### Diversification géographique et sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA

**La stratégie d'investissement** du fonds est axée sur le long terme et est opportuniste. Le gestionnaire concentre ses investissements essentiellement sur le **segment résidentiel**. Les

objets sont soit situés aux centres de grandes villes ou soit présentent un potentiel de développement.

#### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS :

Durant ces dernières années, l'équipe a effectué une croissance qualitative du portefeuille. À la suite de l'obtention de la licence FINMA en tant que gestionnaire en 2020, l'équipe s'est renforcée et a effectué **des transactions à hauteur de CHF 177 millions sur 3 ans**.

Le fonds prévoit une croissance conservatrice en investissant environ **CHF 60 millions par an** pour atteindre une **fortune nette de CHF 450 millions d'ici 5 ans**.

#### LE PIPELINE:

Le pipeline du fonds provient du réseau du gestionnaire (off-market et courtiers) et est composé principalement de **6 objets immobiliers dont un portefeuille** pour un volume d'acquisition de **CHF 81.5 millions et un rendement brut de 4,21%**.

City	Use	Acquisition price	Gross yield on purchase price
Geneva	Residential	8 673 000	4.77%
Geneva	Residential	9 794 000	3.55%
Geneva	Residential	13 075 100	4.05%
Geneva	Residential	13 457 900	4.59%
Vaud	Residential	24 500 000	4.15%
Vaud	Residential	12 000 000	4.20%
<b>TOTAL</b>		<b>81 500 000</b>	<b>4.21%</b>

Source : IMvestir Partners SA



#### PERFORMANCE ATTENDUE :

Le fonds a généré sur l'exercice 2022, un rendement de placement de 4.03% et un rendement sur distribution de 2.23% (ratio de distribution de 97.08%).

StoneEdge SICAV vise à générer, à terme, **un dividende net de 3 CHF tout en travaillant sur une augmentation de la VNI grâce aux projets en cours sur le portefeuille actuel.**

#### ESG :

A ce jour, l'équipe de gestion a mis en place un **partenariat avec un mandataire spécialisé** afin d'effectuer un relevé technique des éléments constitutifs de chacun des bâtiments ainsi qu'une collecte des données de consommations effectives. Ce travail d'analyse a pour but d'identifier le potentiel d'amélioration technique des bâtiments puis de prioriser les rénovations afin d'estimer leurs incidences environnementales et financières sur le portefeuille.

#### L'EQUIPE DE STONEEDGE SICAV:

L'équipe de gestion est composée **de passionnés de l'immobilier** et de **spécialistes en développement, en acquisition, en finances, en gestion immobilière, en expertise immobilière et en gestion de fonds immobiliers**. En effet, deux d'entre eux ont travaillé auparavant pour le compte de fonds immobiliers romands. Cette petite équipe travaille sur la base **de processus très stricts et optimisés** et offre une **fluidité de l'information, une rapidité d'exécution** dans les transactions ainsi qu'un **gain de temps au niveau de la gestion**.

Ces professionnels ont une **vision long terme** et bénéficient de nombreuses années d'expérience dans l'immobilier résidentiel et notamment **dans le développement**. Elle est capable de **créer de la valeur en exploitant les réserves constructibles** afin de contrebalancer dans le portefeuille l'effet de contribution des immeubles très bien centrés affichant des rendements inférieurs avec des immeubles à potentiel.



Enfin, le large réseau romand du gestionnaire contribue à favoriser des **transactions « off-market »** à travers toute la Suisse romande et à appliquer sa stratégie de croissance conservatrice.

**Le Conseil d'Administration bénéficie également d'une large expérience** au niveau des investissements, de la finance, de l'architecture et du développement durable, ainsi qu'en matière juridique.

#### NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS :

Le fonds n'est pas coté en bourse mais un marché secondaire est organisé par la BCV. De plus, le gestionnaire aura prochainement recours à la plateforme de Property Match.

A ce stade, le gestionnaire ne prévoit pas d'effectuer à terme une cotation du véhicule.

---

## Disclaimer

*Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright Novembre 2023.*

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

---