



# Investir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen**

**Detailliertes Factsheet: StoneEdge SICAV**

Nicht kotierter, ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehaltener  
Fonds

## STONEEDGE SICAV:

Die StoneEdge SICAV, eine im Oktober 2017 lancierte kollektive Kapitalanlage schweizerischen Rechts, hat eine Kapitalerhöhung beschlossen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf höchstens CHF 85 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 8. bis zum 22. Mai 2026 (Liberierung am 1. Juni 2026).**

Der Marktwert der Liegenschaften per Ende März 2026 beläuft sich auf CHF 460 Millionen und stellt 863 Wohnungen und Gewerbeflächen von 10 313 m<sup>2</sup> dar.

Diese Kapitalerhöhung dient dazu, neue Liegenschaften zu erwerben, Sanierungsprojekte zu finanzieren und die Schulden abzubauen.

Ziel ist es, dank dem lokalen Netzwerk des Verwaltungsteams, dessen umfangreicher Erfahrung im Bereich der Transaktionen, der Immobilienentwicklung und der Suche nach Bauland in fünf bis sieben Jahren ein Nettovermögen von CHF 800 Millionen zu erreichen.

---

## IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank ihrer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Ausarbeitung einer Asset Allocation in kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt StoneEdge SICAV wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---

## MANAGEMENTSTIL: «INVESTITIONEN IN WOHNIMMOBILIEN IN STÄDTISCHEN ZENTREN IN DER WESTSCHWEIZ MIT EINEM GLEICHGEWICHT ZWISCHEN RENDITEIMMOBILIEN UND IMMOBILIEN MIT WERTSCHÖPFUNGSPOTENZIAL»

Das Team der StoneEdge SICAV investiert **in historische Gebäude an strategischen Lagen in städtischen Zentren** mit unmittelbarer Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Darüber hinaus konzentriert das Team seine Investitionen **auf Objekte mit Wertschöpfungspotenzial dank einer über dem Markt liegenden Rendite** (u. a. Partnerschaften mit öffentlichen Diensten für die Vermietung möblierter Wohnungen) und **durch zusätzliche Entwicklung** (Schaffung neuer Wohnungen). Ziel dieser Akquisitionen ist es, **dem Fonds zusätzliche jährliche Mieteinnahmen zu verschaffen und die Renditen langfristig zu sichern.**

Zusätzlich zum laufenden Management **optimiert die Verwalterin das Portfolio** durch die Entwicklung von Projekten und durch den Umbau, die Sanierung und die Repositionierung von Gebäuden.

#### ANLAGEZIEL DES FONDS:

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Die Verwalterin empfiehlt jedoch, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIT-Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen.

Die StoneEdge SICAV richtet ihre Strategie darauf aus, dem vom Markt für die nächsten Jahre erwarteten Druck auf die NIW entgegenzuwirken, indem sie mit dem aktuellen Portfolio, mit den Akquisitionen in der Pipeline und längerfristig mit den aus dem Verkauf bestimmter Vermögenswerte im Portfolio erzielten Gewinnen einen höheren NIW generieren will.

Das Verwaltungsteam verfolgt somit das Ziel, mittelgrosse Liegenschaften im Wert von CHF 5 bis 40 Millionen zu erwerben, die eine **Bruttorendite von über 4%** abwerfen.

**PORTFOLIO PER 31.3.2026:**

Das Portfolio besteht aus **47 Liegenschaften** mit einem Marktwert von insgesamt **CHF 460 Millionen**; es erzielt eine **Gesamtrendite von 4,28% brutto**. Die Leerstandsquote per 31.3.2026 beträgt 4,82%, was in erster Linie auf die leerstehenden Büroflächen in den Liegenschaften in Langenthal und Pully zurückzuführen ist, von denen einige bereits wieder vermietet sind.

Location	Address	Year of construction	Use	Purchase price	Market value	Gross yield on MV	Vacancy rate
Vevey	Rue du Simplon 45, Vevey	1970	Mixte	8 600 000	9 731 000	4,50%	0%
Pfäffikon	Hofacker 6-17, Pfäffikon	1984	Résidentiel	11 150 000	12 149 000	3,78%	2,00%
Genève	Rue des Plantaporrêts 7, Genève	1900	Résidentiel	12 180 000	15 626 000	3,54%	0%
Bienne	Mittelstrasse 10a, 12a, Bienne	1900	Résidentiel	2 085 000	2 200 000	4,35%	16,30%
Langenthal	Bahnhofstr. 5, Langenthal	1903	Commercial	2 280 000	1 674 000	6,80%	84,80%
Hindelbank	Dorfstrasse 25b, Hindelbank	1990	Mixte	4 360 000	3 855 000	5,44%	22,40%
Morges	Charpentiers 32, Morges	1900	Résidentiel	5 150 000	4 915 000	4,06%	0%
Crans-près-Céligny	Artisan 9-11, Crans prés Céligny	1996	Résidentiel	8 910 000	9 500 000	4,14%	3,90%
Pully	Av. Charles Ferdinand Ramuz 1, Pully	1950	Résidentiel	8 800 000	9 530 000	4,04%	0%
Versoix	Rte de Suisse 38, Versoix	1880	Mixte	6 500 000	8 100 000	3,72%	0%
Hindelbank	Dorfstrasse 25a, Hindelbank	1993	Mixte	3 800 000	3 741 000	6,67%	5,80%
Lausanne	Tunnel 11, Lausanne	1840	Mixte	4 400 000	4 914 000	3,85%	0%
Lausanne	France 69, Lausanne	1929	Résidentiel	4 917 170	5 250 000	3,79%	0%
Lausanne	Reposoir 9, Lausanne	1932	Résidentiel	5 682 830	6 510 000	3,75%	0%
Lausanne	Bois de Vaux, Lausanne	1932	Commercial	9 000 000	8 790 000	11,43%	0%
Lausanne	Chemin de Florimont 2, Lausanne	1928	Résidentiel	14 450 000	15 360 000	3,87%	0%
Genève	Rue de Muzy 15, Genève	1919	Résidentiel	17 000 000	17 400 000	3,40%	15,60%
Lausanne	Rue Haldimand 2, Lausanne	1880	Commercial	12 720 000	12 493 000	3,75%	0%
Lausanne	Rue Grand Saint Jean 11, Lausanne	1956	Commercial	9 750 000	10 333 000	5,24%	0%
Chêne-Bourg	Avenue de Thônex 4, Chêne-Bourg	1960	Mixte	6 500 000	6 995 000	3,75%	0%
Lausanne	Chemin des Fauconnières 5, Lausanne	1908	Résidentiel	8 000 000	7 390 000	3,55%	0,50%
Rolle	Avenue de la Gare 2-4, Rolle	1782	Mixte	4 300 000	4 147 000	3,85%	0%
Belfaux	Champ-Bonjard 97, Belfaux	2009	Résidentiel	5 828 000	5 770 000	4,20%	1,20%
Genève	Chaponnière 5, Genève	1919	Mixte	9 250 000	11 112 000	3,91%	0%
Bernex	Chemin de Saule 55-55c	1968	Résidentiel	11 805 000	13 205 000	3,82%	0%
Lutry	Rue du Bourg 5	1750	Résidentiel	4 300 000	4 173 000	4,07%	0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 92	2004	Résidentiel	9 794 000	11 319 000	3,11%	0%
Petit-Lancy	Chemin des Esserts 5-7	2001	Résidentiel	13 075 100	17 575 000	3,62%	2,30%
Satigny	Chemin du Pré-Gentil 34, 36, 38, 46	2005	Résidentiel	13 457 900	14 901 000	4,25%	0%
Collonge-Bellerive	Route de Thonon 60, 60A, 60B	2000	Mixte	8 673 000	9 781 000	4,23%	0%
Paudex	Rue de la Fontaine 5-7-9-11, Simplon 16	1993	Mixte	24 500 000	26 270 000	4,00%	1,80%
Pully	Av. Charles Ferdinand Ramuz 90	2007	Mixte	12 000 000	11 551 000	4,36%	47,20%
Lausanne	Av. de France 68 / Ch. De Montétan 13	1930	Résidentiel	8 700 000	9 880 000	3,79%	0%
Lausanne	Av. des Oiseaux 2-4	1951	Résidentiel	8 450 000	9 639 000	4,05%	3,70%
Lausanne	Chemin des Allinges 6	1931	Résidentiel	6 000 000	6 460 000	3,82%	0%
Lausanne	Rue de la Borde 29	1970	Résidentiel	7 800 000	8 489 000	4,27%	0%
Genève	Rue Hugo-de-Senger 5	1971	Résidentiel	11 025 000	13 200 000	3,67%	0,50%
Vevey	Rue du Tilleuls 10	1904	Résidentiel	11 125 000	12 092 000	4,19%	0%
Lucens	Chemin des Bergères 2-16	2010	Résidentiel	33 000 000	35 236 000	4,58%	0,90%
Pully	Chemin du Caudoz 39	1961	Résidentiel	5 350 000	5 850 000	3,91%	12,80%
Trimbach	Niederamtstrasse 58-60	1957	Résidentiel	6 665 000	7 107 000	3,99%	0,80%
Montreux	Avenue de Belmont 38	1900	Résidentiel	6 200 000	9 746 000	3,33%	3,00%
Grand-Lancy	Chemin des Semailles 18	2025	Résidentiel	8 783 188	6 325 000	4,13%	0%
Morges	Rue Centrale 9	1955	Mixte	8 500 000	8 974 000	4,07%	0%
Sainte-Croix	Rue du Centre 3	2016	Résidentiel	7 300 000	7 773 000	4,25%	0,00%
Möhlin	Hintere Dammstrasse 13-15	1959	Résidentiel	5 995 000	6 392 000	3,71%	0%
Sainte-Croix	Rue du Centre 1b	2018	Résidentiel	6 130 000	6 440 000	4,36%	1,20%
<b>Subtotal:</b>				<b>424 241 188</b>	<b>459 863 000</b>	<b>4,28%</b>	<b>4,82%</b>

## Transaktionen 2025

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Portfolio durch acht Akquisitionen im Marktwert von über CHF 92 Millionen erweitert, während drei Objekte für rund CHF 13 Millionen veräussert wurden. Diese Transaktionen sind Teil einer aktiven Anlagestrategie, die darauf abzielt, die Qualität des Portfolios zu verbessern und gleichzeitig Möglichkeiten zur langfristigen Wertsteigerung zu schaffen.

### Ende 2025 erworbene Liegenschaften:

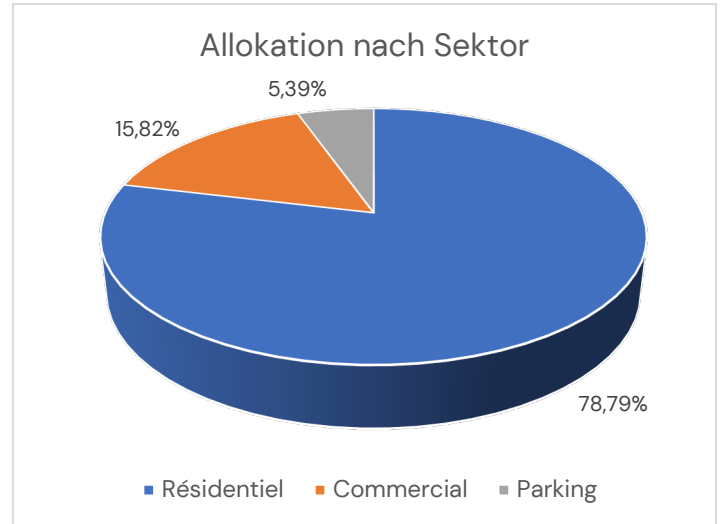
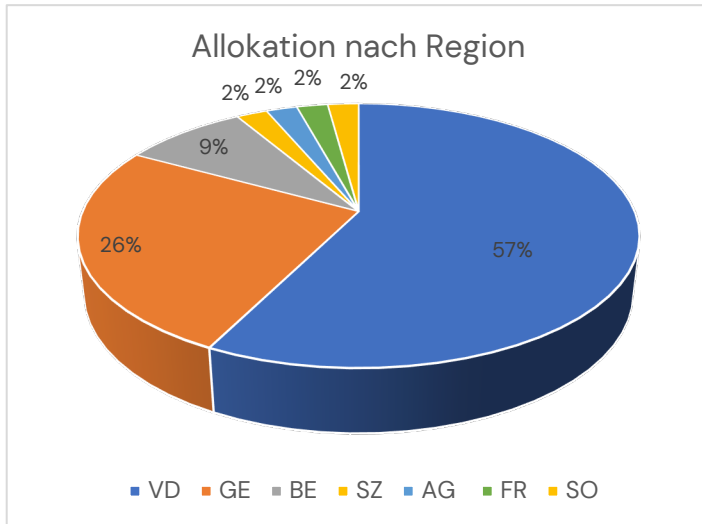
In **Grand-Lancy** erwarb der Fonds für CHF 8,8 Millionen eine neue Wohnliegenschaft mit einer Fläche von 1199 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft weist eine solide Energieeffizienz, einen Fernwärmeanschluss und auf lange Sicht ein Mietzinspotenzial von 50,2% auf.

In **Montreux** erwarb der Fonds für CHF 6,2 Millionen eine 950 m<sup>2</sup> grosse Wohnliegenschaft, die sich an guter Lage in einem etablierten Stadtzentrum befindet. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte und Infrastruktur sowie das Mietzinspotenzial von 11,4% versprechen eine schrittweise Optimierung der Erträge. Die Begründung von StWE ist bereits erfolgt; dies stellt einen Hebel für die mittelfristige Wertsteigerung dar.

In **Morges** erwarb der Fonds für CHF 8,5 Millionen eine gemischt genutzte Liegenschaft mit einer Fläche von 1086 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich an bester zentraler Lage zwischen dem Bahnhof und dem See. Die Kombination aus gemischter Nutzung und einem Mietzinspotenzial von 20,2% verspricht eine nachhaltige Optimierung der Erträge.

Zu guter Letzt erwarb der Fonds in **Sainte-Croix** für CHF 7,3 Millionen ein 2016 erbautes, modernes Wohngebäude mit einer Fläche von 1332 m<sup>2</sup>. Es bietet eine sofortige Stabilität der Mieteinnahmen und eine gute Visibilität im Hinblick auf künftige Erträge. Der Sanierungsbedarf ist gering. Das Objekt wirft zudem eine Bruttorendite von 4,4% ab und weist ein Mietzinspotenzial von 6,2% auf.

### Geografische und sektorielle Diversifikation per 31.3.2026



Quelle: IMvestir Partners SA

**Die Anlagestrategie** des Fonds ist **langfristig ausgerichtet**. Die Verwalterin investiert in erster Linie in **Wohnimmobilien**. Die Objekte befinden sich in Zentren von Grossstädten oder bergen Entwicklungspotenzial.

#### ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS:

In den letzten Jahren hat das Team für ein qualitatives Wachstum des Portfolios gesorgt. Nachdem die Gesellschaft im Jahr 2020 die FINMA-Lizenz als Verwalterin erhalten hatte, wurde das Team verstärkt und führte über einen **Zeitraum von sechs Jahren Transaktionen im Wert von CHF 376 Millionen** durch.

Der Fonds plant ein konservatives Wachstum mit Investitionen von etwa **CHF 80 Millionen pro Jahr**, um **in fünf bis sieben Jahren ein Nettovermögen von CHF 800 Millionen** zu erreichen.

#### PIPELINE:

Die Pipeline des Fonds ist auf das Netzwerk der Verwalterin (Off-Market und Makler) zurückzuführen und besteht aus einem **Portfolio von 9 Immobilienobjekten** mit einem Anschaffungswert von insgesamt **CHF 108,2 Millionen** und einer **Bruttorendite von 4,08%**.

Nb. of properties	Canton	Use	Purchase price	Gross yield
1	SO	Résidentiel	17 550 000,00 CHF	4,24%
2	VD	Résidentiel	11 650 000,00 CHF	4,07%
3	FR	Résidentiel	11 000 000,00 CHF	4,03%
4	VD	Résidentiel	24 000 000,00 CHF	4,14%
5	GE	Mixed residential	9 650 000,00 CHF	4,11%
6	VD	Résidentiel	7 000 000,00 CHF	4,05%
7	VD	Résidentiel	5 100 000,00 CHF	4,08%
8	VD	Résidentiel	10 250 000,00 CHF	3,97%
9	VD	Résidentiel	12 000 000,00 CHF	4,00%
<b>Subtotal:</b>			<b>108 200 000,00 CHF</b>	<b>4,08%</b>

Quelle: IMvestir Partners SA

#### ERWARTETE PERFORMANCE:

Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr 2025 eine Anlagerendite von 3,12% und eine Ausschüttungsrendite von 2,41% (Ausschüttungsquote 104,38%).

Die StoneEdge SICAV strebt langfristig eine **Nettodividende von CHF 3 an und arbeitet gleichzeitig daran, dank den laufenden Projekten im aktuellen Portfolio den NIW zu erhöhen.**

#### ESG:

##### ESG: Neuigkeiten im Jahr 2025

Im Jahr 2025 setzte die StoneEdge SICAV ihren Ansatz in den drei Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) weiter um.

**Bereich Umwelt (E):** Der Fonds erzielte Fortschritte bei mehreren Projekten zur energetischen Sanierung und Verdichtung, lancierte Ausschreibungen für vier Photovoltaikanlagen, deren Inbetriebnahme für 2026 vorgesehen ist, setzte die Analyse der Fernwärmeanschlüsse fort und führte Optimierungsmassnahmen an bestimmten Heizungsanlagen durch.

**Bereich Soziales (S):** Der Fonds behielt seine Präsenz in städtischen Gebieten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bei und rief mehrere Initiativen für Mieter ins Leben, namentlich in Lucens, darunter Gemeinschaftsgärten, Einrichtungen für sanfte Mobilität und die Fortsetzung des Öko-Wohnungsprogramms.

**Bereich Governance (G):** Im Jahr 2025 wurde ein ESG-Komitee gegründet, trat die Gesellschaft Swiss Sustainable Finance bei, nahm der Fonds am REIDA-Benchmark teil und wurde ein Bericht über Nachhaltigkeitsrisikomanagement veröffentlicht.

#### DAS TEAM DER STONEEDGE SICAV:

Das Managementteam besteht aus **Immobilienenthusiasten und Spezialisten in den Bereichen Entwicklung, Akquisition, Finanzen, Immobilienbewirtschaftung, Immobilienbewertung und Immobilienfondsmanagement**. Zwei Teammitglieder haben zuvor für Immobilienfonds in der Romandie gearbeitet. Dieses kleine Team arbeitet nach **sehr strikten und optimierten Prozessen** und bietet einen **reibungslosen Informationsfluss, eine rasche Transaktionsabwicklung** sowie eine **Zeitersparnis beim Management**.

Die Teammitglieder haben eine **langfristige Vision** und verfügen über langjährige Erfahrung im Bereich Wohnimmobilien und insbesondere **in der Entwicklung**. Sie sind in der Lage, **durch die Nutzung von Baureserven Wert zu schaffen**, um im Portfolio den Beitrag von sehr zentralen Liegenschaften mit niedrigeren Renditen durch Liegenschaften mit Potenzial zu kompensieren.

Zu guter Letzt kann die Verwalterin dank ihrem breiten Westschweizer Netzwerk in der gesamten Romandie leichter **«Off-Market»-Transaktionen** durchführen und ihre konservative Wachstumsstrategie einfacher umzusetzen.

**Der Verwaltungsrat verfügt zudem über umfassende Erfahrung** in den Bereichen Investitionen, Finanzen, Architektur, nachhaltige Entwicklung und Recht.

#### SEKUNDÄRHANDEL DER AKTIEN:

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert, die BCV organisiert jedoch einen Sekundärmarkt.

Auf mittlere Sicht ist keine Börsenkotierung des Fonds geplant.

---

## Disclaimer

*Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Mai 2026.*

**Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.**

---