



# Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillée : 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 85 millions au maximum, la période de souscription aura lieu du 8 au 22 mai 2026 (libération le 1 juin 2026).**

La valeur de marché des immeubles à fin mars 2026 est de CHF 460 millions et représente 863 appartements et 10'313 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

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

Le volume cible de fortune nette du fonds est de CHF 800 millions de fortune nette d'ici 5-7 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 (SWIIT 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 40 millions et qui affichent un **rendement supérieur à 4% brut**.

## LE PORTEFEUILLE AU 31.03.2026 :

Le portefeuille est composé de **47 immeubles** pour une valeur de marché de **CHF 460 millions** ; il génère un **rendement global brut de 4.28% sur valeur vénale**. Le taux de vacance au 31.03.2026 est de 4,82% ce qui s'explique essentiellement par des surfaces de bureaux vacantes dans des immeubles situés à Langenthal et Pully dont certaines sont déjà relouées.

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 près 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>

Source : IMvestir Partners SA

## Transaction 2025

Au cours de l'exercice 2025, le portefeuille a été renforcé par 8 acquisitions représentant plus de CHF 92 millions de valeur de marché, tandis que 3 actifs ont été cédés pour environ CHF 13 millions. Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de gestion active visant à accroître la qualité du portefeuille tout en offrant des opportunités de création de valeur à long terme.

### Immeubles acquis fin 2025 :

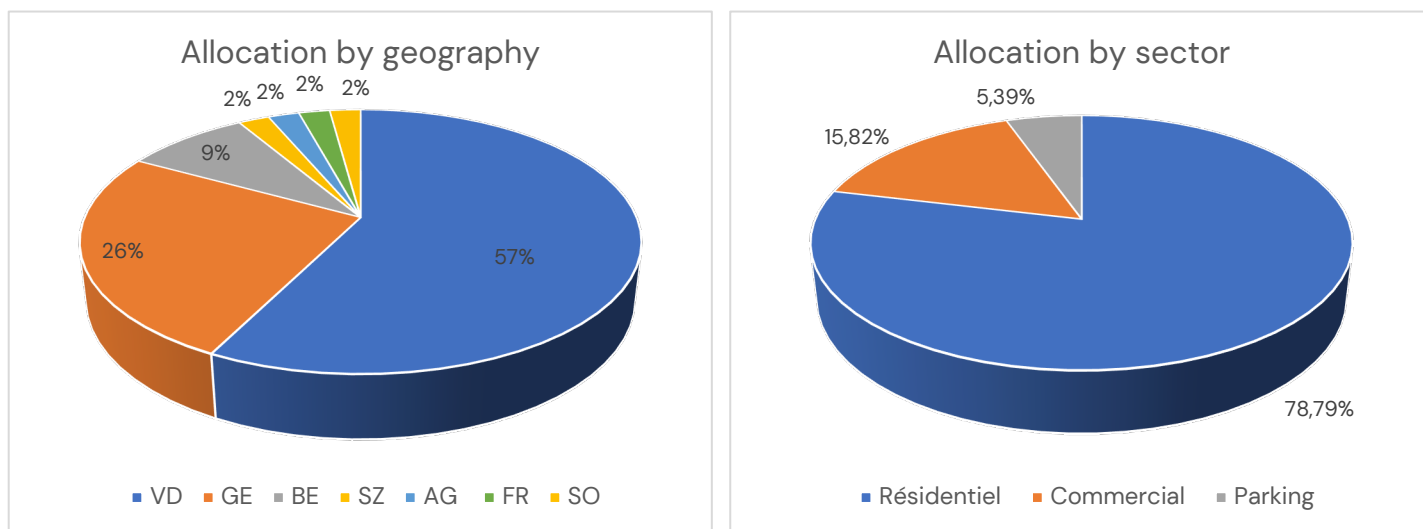
À **Grand-Lancy**, le fonds a acquis un immeuble résidentiel neuf de 1'199 m<sup>2</sup>, acquis pour CHF 8.8 millions, bénéficiant de solides qualités énergétiques, d'un raccordement au chauffage à distance et d'un important potentiel de revalorisation locative à long terme, avec une réserve locative de 50.2%.

À **Montreux**, le fonds a acquis un immeuble résidentiel de 950 m<sup>2</sup>, acquis pour CHF 6.2 millions, bien situé au sein d'un centre urbain établi. La bonne accessibilité aux transports publics, aux commerces et aux infrastructures, ainsi que la réserve locative identifiée de 11.4%, offrent un potentiel d'optimisation progressive des revenus. La constitution en PPE déjà réalisée constitue par ailleurs un levier de valorisation à moyen terme.

À **Morges**, le fonds a acquis un immeuble mixte de 1'086 m<sup>2</sup>, acquis pour CHF 8.5 millions, jouissant d'un emplacement central de qualité, entre la gare et le lac, dont la combinaison entre usage mixte et réserve locative de 20.2% offre des perspectives d'optimisation durables.

Enfin, à **Sainte-Croix**, le fonds a acquis un immeuble résidentiel récent, construit en 2016, de 1'332 m<sup>2</sup>, acquis pour CHF 7.3 millions, apportant une stabilité locative immédiate, une bonne visibilité sur les revenus futurs ainsi que des besoins limités en rénovation. L'actif présente par ailleurs un rendement brut de 4.4% et une réserve locative de 6.2%.

## Diversification géographique et sectorielle au 31.03.2026



Source : IMvestir Partners SA

**La stratégie d'investissement** du fonds est **axée sur le long terme**. 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 376 millions sur 6 ans**.

Le fonds prévoit une croissance conservatrice en investissant environ **CHF 80 millions par an** pour atteindre une **fortune nette de CHF 800 millions d'ici 5-7 ans**.

### LE PIPELINE :

Le pipeline du fonds provient du réseau du gestionnaire (off-market et courtiers) et est composé principalement de **9 objets immobiliers dont un portefeuille** pour un volume d'acquisition de **CHF 108,2 millions et un rendement brut de 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>

Source : IMvestir Partners SA

#### PERFORMANCE ATTENDUE :

Le fonds a généré sur l'exercice 2025, un rendement de placement de 3,12% et un rendement sur distribution de 2.41% (ratio de distribution de 104.38%).

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 :

##### Actualité ESG 2025

En 2025, StoneEdge SICAV a poursuivi le déploiement de sa démarche ESG sur les trois volets environnemental, social et de gouvernance.

Sur le plan environnemental, le fonds a avancé sur plusieurs projets de rénovation énergétique et de densification, lancé les appels d'offres pour quatre installations photovoltaïques dont la mise en service est prévue dès 2026, poursuivi l'analyse des raccordements au chauffage à distance et mis en place des actions d'optimisation sur certaines chaufferies.

Sur le plan social, le portefeuille a maintenu son implantation en milieu urbain, avec une proximité des transports publics, tandis que plusieurs initiatives destinées aux locataires ont été mises en place, notamment à Lucens, avec des potagers collectifs, des équipements de mobilité douce et la poursuite du programme éco-logements.

En matière de gouvernance, l'année a été marquée par la création d'un Comité ESG, l'adhésion à Swiss Sustainable Finance, la participation au benchmark REIDA et la publication d'un rapport dédié à la gestion des risques de durabilité.

#### L'ÉQUIPE 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.

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 Mai 2026.*

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

---