



Mvestir 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 30 bis 40 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 6. bis zum 23. Juni 2025 (Liberierung am 30. Juni 2025).**

Der Marktwert der Liegenschaften per Ende März 2025 beläuft sich auf CHF 371,3 Millionen und stellt 617 Wohnungen und Gewerbeflächen von 9 697 m² dar.

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

Ziel ist es, dank dem lokalen Netzwerk des Verwaltungsteams, dessen umfangreicher Erfahrung im Bereich der Transaktionen, der Immobilienentwicklung und der Suche nach Bauland in 4 Jahren ein Nettovermögen von CHF 450 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 der exklusiven hauseigenen Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für 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 der Verwalter 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. Der Verwalter 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 31.3.2025:

Das Portfolio besteht aus **39 Liegenschaften** mit einem Marktwert von insgesamt **CHF 371,3 Millionen**; es erzielt eine **Gesamtrendite von 4,10% brutto**. Die Leerstandsquote per 31.3.2025 beträgt 2,58%, was in erster Linie darauf zurückzuführen ist, dass in Hindelbank eine Bürofläche leersteht.

Portfolio as of 31.03.2025									
	Adress	Location Ville	Use: Commercial, industrial, residential, etc	year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross yield	Vacancy rate
Building 1	Rue du Simplon 45	Vevey	Mixed	1970	01.12.2017	8 600 000	9 553 000	4.45%	0.0%
Building 2	Hofacker 6-17	Pfäffikon	Residential	1984	01.08.2018	11 150 000	11 791 000	3.89%	0.7%
Building 3	Rue des Plantaporrêts 7	Genève	Residential	1900	01.10.2018	12 180 000	15 329 000	3.54%	0.0%
Building 4	Rue des Pécheries 15	Genève	Residential	1900	01.10.2018	8 350 000	10 228 000	3.82%	0.0%
Building 5	Rue de Neuchâtel 29	Genève	Mixed	1900	01.10.2018	9 970 000	12 019 000	3.86%	0.0%
Building 6	Mittelstrasse 10a, 12a	Bienne	Residential	1900	01.11.2019	2 085 000	2 195 000	4.43%	1.4%
Building 7	Bahnhofstr. 5	Langenthal	Commercial	1903	01.11.2019	2 280 000	2 293 000	5.09%	0.8%
Building 8	Dorfstrasse 25b	Hindelbank	Mixed	1990	01.05.2020	4 360 000	3 857 000	5.43%	38.2%
Building 9	Rue des Charpentiers 32	Morges	Residential	1900	15.06.2020	5 150 000	4 767 000	4.19%	0.0%
Building 10	Rue des Artisan 9-11	Crans-près-Cé	Residential	1996	17.08.2020	8 910 000	9 430 000	4.17%	4.0%
Building 11	Av. Charles Ferdinand Ramuz 1	Pully	Residential	1950	01.10.2020	8 800 000	9 524 000	4.03%	1.6%
Building 12	Rte de Suisse 38, Versoix	Versoix	Mixed	1880	01.01.2021	6 500 000	7 340 000	4.11%	5.7%
Building 13	Dorfstrasse 25a, Hindelbank	Hindelbank	Mixed	1993	18.02.2021	3 800 000	3 728 000	6.77%	0.0%
Building 14	Tunnel 11, Lausanne	Lausanne	Mixed	1840	01.06.2021	4 400 000	4 814 000	3.80%	0.0%
Building 15	Avenue de France 69	Lausanne	Residential	1929	01.07.2021	4 917 170	5 163 000	3.84%	0.0%
Building 16	Chemin de Reposoir 9	Lausanne	Residential	1932	01.07.2021	5 682 830	6 084 000	3.50%	0.0%
Building 17	Chemin de Bois de Vaux 20	Lausanne	Commercial	1932	01.07.2021	9 000 000	9 581 000	10.09%	0.2%
Building 18	Chemin de Florimont 2	Lausanne	Residential	1928	01.12.2021	14 450 000	15 422 000	3.89%	0.0%
Building 19	Rue de Muzy 15	Genève	Residential	1919	01.11.2021	17 000 000	18 531 000	3.20%	11.0%
Building 20	Rue Haldimand 2	Lausanne	Commercial	1880	01.01.2022	12 720 000	12 441 000	3.87%	0.6%
Building 21	Rue Grand Saint Jean 11	Lausanne	Commercial	1956	01.02.2022	9 750 000	10 333 000	5.30%	3.5%
Building 22	Avenue de Thônex 4	Chêne-Bourg	Mixed	1960	16.05.2022	6 500 000	6 828 000	3.85%	0.0%
Building 23	Chemin des Fauconnières 5	Lausanne	Residential	1908	15.06.2022	8 000 000	8 318 000	3.16%	0.2%
Building 24	Avenue de la Gare 2-4	Rolle	Mixed	1782	15.09.2022	4 300 000	4 098 000	3.86%	0.0%
Building 25	Champ-Bonjard 97	Belfaux	Residential	2009	15.12.2022	5 828 000	5 682 000	4.29%	1.9%
Building 26	Rue Chaponnière 5	Genève	Mixed	1919	01.02.2023	9 250 000	10 931 000	3.94%	0.0%
Building 27	Chemin de Saule 55-55c	Bernex	Residential	1968	15.02.2023	11 805 000	12 662 000	3.72%	0.0%
Building 28	Rue du Bourg 5	Lutry	Commercial	1750	01.07.2023	4 300 000	3 879 000	4.61%	83.2%
Building 29	Avenue des Communes-Réunies 92	Grand-Lancy	Residential	2004	01.06.2023	9 794 000	10 783 000	3.27%	0.0%
Building 30	Chemin des Esserts 5-7	Petit-Lancy	Residential	2001	01.06.2023	13 075 100	14 717 000	2.88%	0.0%
Building 31	Chemin du Pré-Gentil 34, 36, 38, 46	Satigny	Residential	2005	01.06.2023	13 457 900	15 044 000	4.21%	0.0%
Building 32	Route de Thonon 60, 60A, 60B	Collonge-Belleri	Mixed	2000	01.06.2023	8 673 000	9 721 000	4.25%	0.0%
Building 33	Rue de la Fontaine 5-7-9-11, Simplon 16	Paudex	Mixed	1993	01.01.2024	24 500 000	25 684 000	4.09%	2.6%
Building 34	Av. Charles Ferdinand Ramuz 90	Pully	Mixed	2007	01.01.2024	12 000 000	12 206 000	4.18%	0.0%
Building 35	Avenue de France 68	Lausanne	Residential	1930	01.07.2024	8 700 000	9 501 000	3.89%	0.0%
Building 36	Avenue des Oiseaux 2-4	Lausanne	Residential	1951	01.07.2024	8 450 000	9 606 000	4.06%	0.0%
Building 37	Ch. Des Allinges 6	Lausanne	Residential	1931	01.10.2024	6 000 000	6 312 000	3.85%	0.0%
Building 38	Rue Borde 29	Lausanne	Residential	1970	15.10.2024	7 800 000	8 276 000	4.32%	0.0%
Building 39	Rue Hugo-de-Semger, Genève	Genève	Residential	1971	20.12.2024	11 025 000	12 658 000	3.69%	0.0%
Total						343 513 000	371 329 000	4.10%	2.6%

Quelle: IMvestir Partners SA

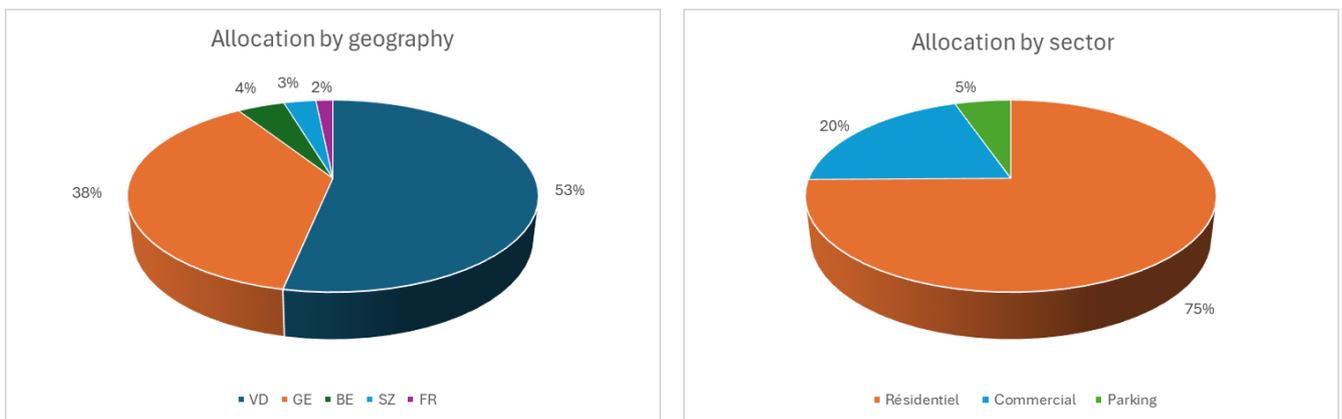
Ende 2024 erworbene Liegenschaften:

Im zweiten Halbjahr 2024 wurden drei Liegenschaften erworben. Deren Preis belief sich auf insgesamt CHF 24 825 000. Diese Liegenschaften werfen eine Gesamtrendite von 4,21% brutto ab, was somit voll und ganz der Anlagepolitik der StoneEdge SICAV entspricht:

- Die erste Liegenschaft befindet sich in Lausanne und umfasst 11 Wohnungen und 2 Parkplätze. Die Mietfläche beläuft sich auf 985 m². Das Mietzinspotenzial wird auf mehr als 37% geschätzt.
- Die zweite Liegenschaft befindet sich in Lausanne und umfasst 25 Wohnungen sowie 2 Geschäfte. Die Mietfläche beläuft sich auf 1509 m². Das Mietzinspotenzial wird auf mehr als 30% geschätzt. Dank dem Aufstockungspotenzial kann zusätzliche Fläche geschaffen werden.
- Die dritte Liegenschaft befindet sich in Genf und umfasst 26 Wohnungen, 1 Geschäft,

2 Lagerräume, 1 Antenne und 25 Parkplätze. Die Mietfläche beläuft sich auf 1383 m². Das Mietzinspotenzial wird auf mehr als 53% geschätzt.

Geografische und sektorielle Diversifikation per 31.03.2025:



Quelle: IMvestir Partners SA

Die Anlagestrategie des Fonds ist **langfristig ausgerichtet und ist opportunistisch**. Der Verwalter 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. Nach dem Erhalt der FINMA-Lizenz als Verwalter im Jahr 2020 wurde das Team verstärkt und führte über einen **Zeitraum von fünf Jahren Transaktionen im Wert von CHF 289 Millionen** durch.

Der Fonds plant ein konservatives Wachstum mit Investitionen von etwa **CHF 60 Millionen pro Jahr**, um **in vier Jahren ein Nettovermögen von CHF 450 Millionen** zu erreichen.

PIPELINE:

Die Pipeline des Fonds ist auf das Netzwerk des Verwalters (Off-Market und Makler) zurückzuführen und besteht aus einem **Portfolio von 7 Immobilienobjekten** mit einem Anschaffungswert von insgesamt **CHF 85,46 Millionen und einer Bruttorendite von 4,43%**.

Pipeline as of 31.03.2025			
Region	Use	Purchase price	Expected gross yield
Vaud	Residential	11 125 000	4.42%
Vaud	Residential	33 000 000	4.89%
Vaud	Residential	5 350 000	4.22%
Vaud	Residential	12 500 000	4.02%
Vaud	Residential	6 200 000	4.21%
Vaud	Mixed Residential	8 500 000	4.30%
Genève	Residential	8 783 000	3.70%
TOTAL		85 458 000	4.43%

Quelle: IMvestir Partners SA

ERWARTETE PERFORMANCE:

Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr 2024 eine Anlagerendite von 4,26% und eine Ausschüttungsrendite von 2,34% (Ausschüttungsquote 92,16%).

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:

Bisher ist das Verwaltungsteam eine Partnerschaft mit einem spezialisierten Leistungserbringer eingegangen, um für jedes der Gebäude eine technische Einschätzung der Komponenten durchzuführen und die tatsächlichen Verbrauchsdaten zu erheben. Ziel dieser Analyse ist es, Gelegenheiten für technische Verbesserungen der Gebäude zu ermitteln, Sanierungen zu priorisieren und deren ökologische und finanzielle Auswirkungen auf das Portfolio zu evaluieren.

Ferner begleitet dieser spezialisierte Leistungserbringer die Gesellschaft bei der Einhaltung der ESG-Standards und sorgt dafür, dass sich das Portfolio nachhaltig und verantwortungsbewusst entwickelt. Es wurden Initiativen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf mehreren Gebäuden und zur energetischen Sanierung des Portfolios gestartet. Ziel ist es, die Produktion von erneuerbarer Energie zu maximieren und die CO₂-Bilanz der Liegenschaften zu verbessern.

Zu guter Letzt wurde für das Geschäftsjahr 2024 ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt, der über die wichtigsten umgesetzten Massnahmen im Bereich des Umweltmanagements und deren Übereinstimmung mit den ESG-Standards orientiert sowie ihre Auswirkungen auf die Gesamtperformance des Portfolios bewertet.

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 hat der Verwalter dank seinem breiten Westschweizer Netzwerk in der gesamten Romandie leichter Zugang zu **«Off-Market»-Transaktionen** und kann seine 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 daran setzen, 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 Juni 2025.

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