



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 30-40 millions au maximum, la période de souscription aura lieu du 6 au 23 juin 2025 (libération le 30 juin 2025).**

La valeur de marché des immeubles à fin mars 2025 est de CHF 371,3 millions et représente 617 appartements et 9'697 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 de fortune nette d'ici 4 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 31.03.2025 :

Le portefeuille est composé de **39 immeubles** pour une valeur de marché de **CHF 371,3 millions** ; il génère un **rendement global brut de 4.10%**. Le taux de vacance au 31.03.2025 est de 2.58% ce qui s'explique essentiellement par Hindelbank en raison d'une surface de bureau vacante.

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 Pêcheries 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-Célé	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%

Source : IMvestir Partners SA

Immeubles acquis en fin 2024 :

Durant la deuxième partie de 2024, 3 immeubles ont été acquis pour un prix total de CHF 24'825'000.-. Ces immeubles génèrent un rendement global brut de 4.21% et s'inscrivent parfaitement dans la politique d'investissement de la société :

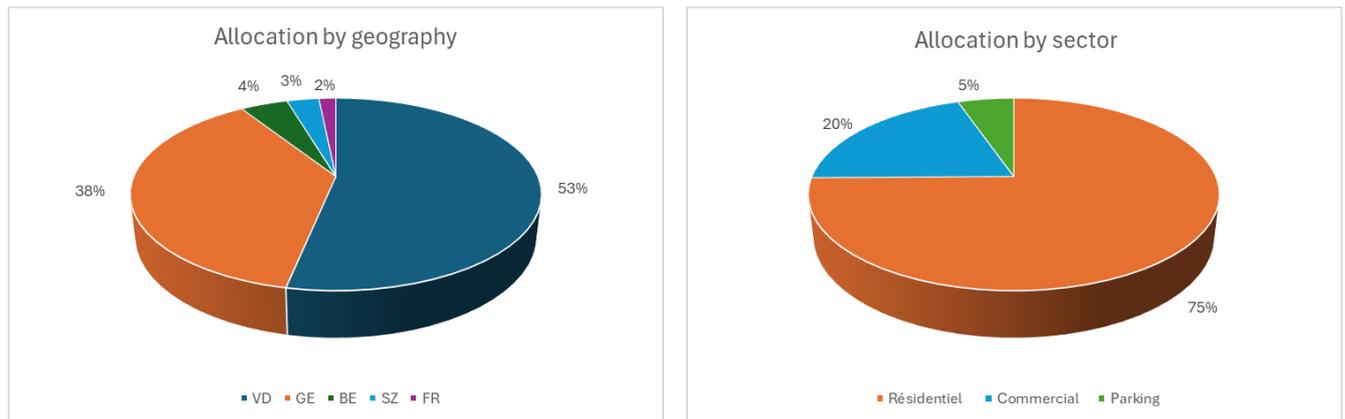
-Le premier immeuble situé à Lausanne, est constitué de 11 appartements et 2 parkings pour une surface locative de 985 m². La réserve locative est estimée à plus de 37%.

-Le second immeuble se situe à Lausanne. Il comprend 25 appartements et 2 commerces pour une surface locative de 1'509 m². La réserve locative est estimée à plus de 30%. Un potentiel de surélévation permet d'ajouter des m² supplémentaires.

-Le troisième immeuble se situe à Genève. Il est composé de 26 appartements, 1 commerce, 2

dépôts, 1 antenne et 25 parkings pour une surface locative de 1'383 m². La réserve locative est estimée à plus de 53%.

Diversification géographique et sectorielle au 31.03.2025 :



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 289 millions sur 5 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 4 ans**.

LE PIPELINE :

Le pipeline du fonds provient du réseau du gestionnaire (off-market et courtiers) et est composé principalement de **7 objets immobiliers dont un portefeuille** pour un volume d'acquisition de **CHF 85,46 millions et un rendement brut de 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%

Source : IMvestir Partners SA

PERFORMANCE ATTENDUE :

Le fonds a généré sur l'exercice 2024, un rendement de placement de 4.26% et un rendement sur distribution de 2.34% (ratio de distribution de 92.16%).

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 :

À ce jour, l'équipe de gestion a établi un partenariat avec un mandataire spécialisé pour réaliser un relevé technique des éléments constitutifs de chaque bâtiment, ainsi qu'une collecte des données de consommations effectives. Cette analyse vise à identifier les opportunités d'amélioration technique des bâtiments, à prioriser les rénovations et à évaluer leur impact environnemental et financier sur le portefeuille.

Par ailleurs, ce mandataire nous accompagne également dans la mise en conformité avec les normes ESG, en veillant à ce que le portefeuille évolue de manière durable et responsable. Des initiatives ont été lancées pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur plusieurs bâtiments et pour l'assainissement énergétique du portefeuille, avec pour objectif de maximiser la production d'énergie renouvelable et de réduire l'empreinte carbone des actifs.

Enfin, un rapport sur les risques de durabilité a été élaboré pour l'exercice 2024. Ce rapport présente les principales mesures mises en œuvre en matière de gestion environnementale, leur conformité aux normes ESG, et évalue leur impact sur la performance globale du 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.

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 juin 2025.

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