



# IMvestir 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 33 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 5. bis zum 22. November 2024 (Liberierung am 29. November 2024).**

Der Marktwert der Liegenschaften per Ende September 2024 beläuft sich auf CHF 362,9 Millionen und stellt 600 Wohnungen und Gewerbeflächen von 9 967 m<sup>2</sup> 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 zur laufenden Verwaltung **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 30 Millionen zu erwerben, die eine **Bruttorendite von über 4%** abwerfen.

#### PORTFOLIO PER 30.09.2024 :

Das Portfolio besteht aus **41 Liegenschaften** mit einem Marktwert von insgesamt **CHF 362,9 Millionen**; es erzielt eine **Gesamtrendite von 4,13% brutto**. Die Leerstandsquote per 30.09.2024 beträgt 4.4%, was in erster Linie darauf zurückzuführen ist, dass die Liegenschaft in Versoix im November 2021 in Brand geraten ist und dass in Hindelbank eine Bürofläche leer steht.

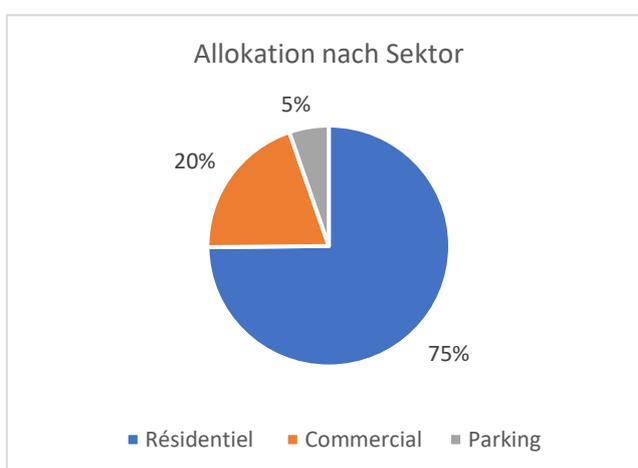
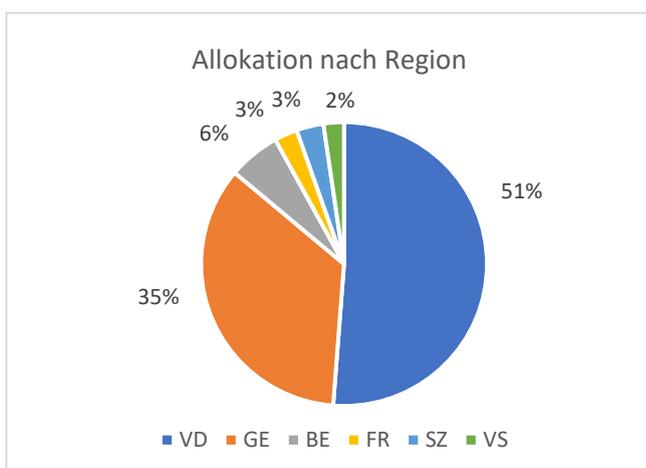
| Portefeuille au 30.09.2024                       |        |              |                    |                |
|--|--------|--------------|--------------------|----------------|
| Adresse  | Canton | Date d'achat | Valeur de marché   | Rendement brut |
| Rue du Simplon 45, Vevey                         | VD     | 01.12.2017   | 9 553 000          | 4.38%          |
| Rue des Merisiers 2, Monthey                     | VS     | 01.12.2017   | 7 370 000          | 4.69%          |
| Grand-Rue 35-37, Orbe                            | VD     | 01.12.2017   | 3 886 000          | 5.36%          |
| Sentier des Baumes 2, Glion                      | VD     | 01.07.2018   | 874 000            | 2.95%          |
| Hofacker 6-17, Pfäffikon                         | SZ     | 01.08.2018   | 11 791 000         | 3.89%          |
| Rue des Plantaporrêts 7, Genève                  | GE     | 01.10.2018   | 15 329 000         | 3.50%          |
| Rue des Pêcheries 15, Genève                     | GE     | 01.10.2018   | 10 228 000         | 3.73%          |
| Rue de Neuchâtel 29, Genève                      | GE     | 01.10.2018   | 12 019 000         | 3.83%          |
| Mittelstrasse 10a, 12a, Bienne                   | BE     | 01.11.2019   | 2 195 000          | 4.34%          |
| Bahnhofstr. 5, Langenthal                        | BE     | 01.11.2019   | 2 293 000          | 5.16%          |
| Impasse des Remparts 1/4, Estavayer le lac       | FR     | 01.11.2019   | 2 843 000          | 5.19%          |
| Hauptstrasse 211, Orpund                         | BE     | 02.12.2019   | 4 609 000          | 4.54%          |
| Dorfstrasse 25b, Hindelbank                      | BE     | 01.05.2020   | 3 857 000          | 5.38%          |
| Charpentiers 32, Morges                          | VD     | 15.06.2020   | 4 767 000          | 4.23%          |
| Artisan 9-11, Crans près Céligny                 | VD     | 17.08.2020   | 9 430 000          | 4.15%          |
| Av. Charles Ferdinand Ramuz 1, Pully             | VD     | 01.10.2020   | 9 524 000          | 3.97%          |
| Rte de Suisse 38, Versoix                        | GE     | 01.01.2021   | 6 922 000          | 4.09%          |
| Dorfstrasse 25a, Hindelbank                      | BE     | 18.02.2021   | 3 728 000          | 6.77%          |
| Tunnel 11, Lausanne                              | VD     | 01.06.2021   | 4 814 000          | 3.74%          |
| France 69, Lausanne                              | VD     | 01.07.2021   | 5 163 000          | 3.72%          |
| Reposoir 9, Lausanne                             | VD     | 01.07.2021   | 6 084 000          | 3.46%          |
| Bois de Vaux, Lausanne                           | VD     | 01.07.2021   | 9 581 000          | 9.88%          |
| Chemin de Florimont 2, Lausanne                  | VD     | 01.12.2021   | 15 422 000         | 3.81%          |
| Rue de Muzy 15, Genève                           | GE     | 01.11.2021   | 18 531 000         | 3.19%          |
| Rue Haldimand 2, Lausanne                        | VD     | 01.01.2022   | 12 441 000         | 3.80%          |
| Rue Grand Saint Jean 11, Lausanne                | VD     | 01.02.2022   | 10 327 000         | 5.30%          |
| Avenue de Thônex 4, Chêne-Bourg                  | GE     | 16.05.2022   | 6 828 000          | 3.82%          |
| Chemin des Fauconnières 5, Lausanne              | VD     | 15.06.2022   | 8 318 000          | 3.16%          |
| Avenue de la Gare 2-4, Rolle                     | VD     | 15.09.2022   | 4 098 000          | 3.83%          |
| Champ-Bonjard 97, Belfaux                        | FR     | 15.12.2022   | 5 682 000          | 4.26%          |
| Chaponnière 5, Genève                            | GE     | 01.02.2023   | 10 931 000         | 3.94%          |
| Chemin de Saule 55-55c, Bernex                   | GE     | 15.02.2023   | 12 662 000         | 3.71%          |
| Rue du Bourg 5, Lutry                            | VD     | 01.07.2023   | 3 879 000          | 4.76%          |
| Avenue des Communes-Réunies 92, Grand-Lancy      | GE     | 01.06.2023   | 10 783 000         | 3.27%          |
| Chemin des Esserts 5-7, Petit-Lancy              | GE     | 01.06.2023   | 14 363 000         | 2.93%          |
| Chemin du Pré-Gentil 34, 36, 38, 46, Satigny     | GE     | 01.06.2023   | 15 044 000         | 4.21%          |
| Route de Thonon 60, 60A, 60B, Collonge-Bellerive | GE     | 01.06.2023   | 9 721 000          | 4.25%          |
| Rue de la Fontaine 5-7-9-11, Simplon 16, Paudex  | VD     | 01.01.2024   | 25 684 000         | 4.08%          |
| Av. Charles Ferdinand Ramuz 90, Pully            | VD     | 01.01.2024   | 12 206 000         | 4.18%          |
| Av. de France 68 / Ch. De Montétan 13, Lausanne  | VD     | 01.07.2024   | 9 501 000          | 3.83%          |
| Av. des Oiseaux 2-4, Lausanne                    | VD     | 01.07.2024   | 9 606 000          | 4.03%          |
| <b>TOTAL</b>                                     |        |              | <b>362 887 000</b> | <b>4.13%</b>   |

### Anfang 2024 erworbene Liegenschaften:

In den ersten drei Quartalen von 2024 wurden 4 Liegenschaften (alle im Kanton Waadt) für einen Gesamtkaufpreis von CHF 53 650 000 erworben. Diese Liegenschaften werfen eine Gesamtrendite von 4,31% brutto ab, was somit voll und ganz der Anlagepolitik der StoneEdge SICAV entspricht:

- Die erste Liegenschaft befindet sich in Paudex und umfasst 5 Hauseingängen mit 29 Wohnungen, 10 Büros sowie 2 Geschäften mit einer Gesamtfläche von 4 189 m<sup>2</sup>. Das Mietzinspotenzial wird auf mehr als 24% geschätzt.
- Die zweite Liegenschaft befindet sich in einem beliebten Quartier in Pully in der Nähe des Zentrums von Lausanne. Sie umfasst 6 Wohnungen, 4 Büros sowie 4 Lagerräume mit einer Gesamtfläche von 1 524 m<sup>2</sup>. Das Mietzinspotenzial wird auf mehr als 9% geschätzt.
- Die dritte Liegenschaft befindet sich mitten im Stadtzentrum von Lausanne. Sie umfasst 16 Wohnungen sowie 4 Geschäfte mit einer Gesamtfläche von 1 436 m<sup>2</sup>. Das Mietzinspotenzial wird auf mehr als 23% geschätzt.
- Die vierte Liegenschaft befindet sich ebenfalls mitten im Stadtzentrum von Lausanne. Sie umfasst 26 Wohnungen sowie 2 Geschäfte mit einer Gesamtfläche von 1 547 m<sup>2</sup>. Das Mietzinspotenzial wird auf mehr als 34% geschätzt. Im Rahmen eines derzeit laufenden Aufstockungsprojekts werden zusätzlich 320 bis 490 m<sup>2</sup> an Fläche geschaffen, wodurch sich das Mietzinspotenzial weiter erhöht.

### Geografische und sektorielle Diversifikation per 30.09.2024:



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 vier Jahren Transaktionen im Wert von CHF 267 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 5 Immobilienobjekten** mit einem Anschaffungswert von insgesamt **CHF 58,45 Millionen und einer Bruttorendite von 4,87%**.

| Ville        | Affectation       | Prix d'acquisition | Taux de rendement sur prix d'achat |
|--------------|-------------------|--------------------|------------------------------------|
| Vaud         | Résidentiel       | 8 700 000          | 4.23%                              |
| Vaud         | Résidentiel       | 8 450 000          | 4.59%                              |
| Vaud         | Résidentiel       | 6 000 000          | 4.03%                              |
| Vaud         | Résidentiel       | 7 800 000          | 4.50%                              |
| Vaud         | Hotel/residentiel | 27 500 000         | 5.45%                              |
| <b>TOTAL</b> |                   | <b>58 450 000</b>  | <b>4.87%</b>                       |

Quelle: IMvestir Partners SA

#### ERWARTETE PERFORMANCE:

Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr 2023 eine Anlagerendite von 2,59% und eine Ausschüttungsrendite von 2,35% (Ausschüttungsquote 98,59%).

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, das Potenzial für technische Verbesserungen der Gebäude zu ermitteln und dann Prioritäten für Sanierungen zu setzen, um die ökologischen und finanziellen Auswirkungen auf das Portfolio abzuschätzen.

Darüber hinaus wurden Initiativen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf mehreren Gebäuden gestartet, um die Produktion von erneuerbarer Energie zu maximieren und die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Liegenschaften zu verbessern. Zu guter Letzt wurde für das Geschäftsjahr 2024 ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt, der über die wichtigsten Massnahmen im Bereich des Umweltmanagements orientiert und deren 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 kann der Verwalter dank seinem breiten Westschweizer Netzwerk in der gesamten Romandie leichter **«Off-Market»-Transaktionen** durchführen und 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 November 2024.*

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

---