

IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: StoneEdge SICAV



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 50 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 8. bis zum 24. Mai 2023 (Liberierung am 31. Mai 2023).**

Der Marktwert der Liegenschaften per Ende Dezember 2022 beläuft sich auf CHF 228,41 Millionen und stellt 405 Wohnungen und Gewerbeflächen von 6 598 m² dar.

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

Ziel es, dank dem lokalen Netzwerk des Verwaltungsteams sowie dessen umfangreicher Erfahrung in den Bereichen Transaktionen, Immobilienentwicklung und Suche nach Bauland in 7 Jahren ein Nettofondsvermögen 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 hauseigenen 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 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 öffentliche Verkehrsmittel.

Darüber hinaus konzentriert es seine Investitionen **auf Objekte mit Wertschöpfungspotenzial dank einer über dem Markt liegenden Renditen** (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 Neupositionierung von Gebäuden.

Anlageziel des Fonds:

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Der Verwalter beabsichtigt jedoch, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIIT 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 einen NIW-Gewinn aus dem aktuellen Portfolio, aus den Akquisitionen in der Pipeline und aus den aus dem Verkauf bestimmter Vermögenswerte im Portfolio erzielten Gewinnen generieren will.

Die StoneEdge SICAV verfolgt somit das Ziel, mittelgrosse Liegenschaften im Wert von CHF 5 bis 20 Millionen zu erwerben, die eine **Rendite von über 4% brutto** abwerfen.

Portfolio per 31.12.2022:

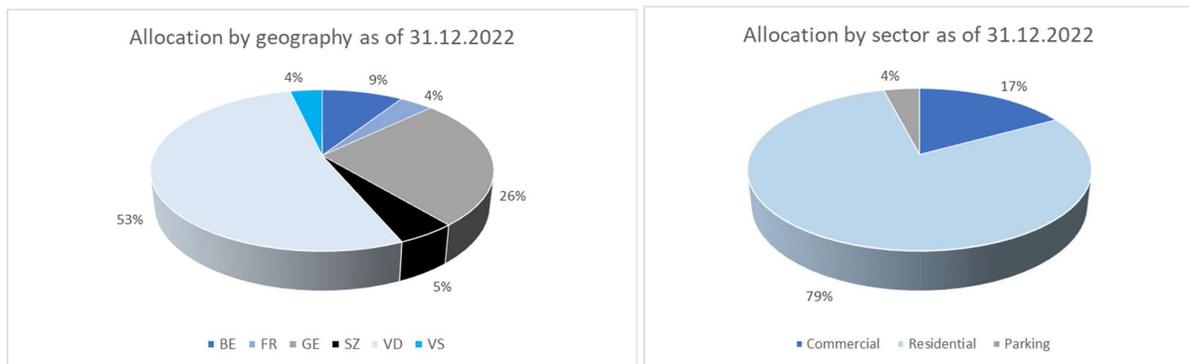
Portfolio as of 31.12.2022									
	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Vevey	Rue du Simplon 45, Vev	Mixte	1970	01.12.2017	8 600 000	9 523 000	4.26%	186%
Building 2	Monthey	Rue des Merisiers 2, Mo	Habitation	1980	01.12.2017	7 400 000	7 319 000	4.65%	0.11%
Building 3	Orbe	Grand-Rue 35-37, Orbe	Habitation	1642	01.12.2017	3 850 000	3 838 000	5.19%	0.00%
Building 4	Glion	Sentier des Baumes 2, G	Habitation	1912	01.07.2018	2 300 000	2 187 000	6.04%	0.00%
Building 5	Pfäffikon	Hofacker 6-17, Pfäffiko	Habitation	1984	01.08.2018	11 150 000	12 096 000	3.70%	134%
Building 6	Genève	Rue des Plantaporrêts 7	Habitation	1900	01.10.2018	12 180 000	14 811 000	3.52%	0.00%
Building 7	Genève	Rue des Pécheries 15, G	Habitation	1900	01.10.2018	8 350 000	10 034 000	3.70%	0.00%
Building 8	Genève	Rue de Neuchâtel 29, G	Mixte	1900	01.10.2018	9 970 000	11 606 000	3.77%	0.00%
Building 9	Bienne	Mittelstrasse 10a, 12a, B	Habitation	1900	01.11.2019	2 085 000	2 260 000	4.21%	0.00%
Building 10	Langenthal	Bahnhofstr. 5, Langent	Commercial	1903	01.11.2019	2 280 000	2 300 000	5.10%	0.82%
Building 11	Estavayer	Impasse des Remparts	Habitation	1753	01.11.2019	2 250 000	2 409 000	5.31%	0.00%
Building 12	Orpund	Hauptstrasse 21l, Orpund	Mixte	2013	02.12.2019	3 550 000	3 500 000	5.72%	45.82%
Building 13	Hindelbank	Dorfstrasse 25b, Hindel	Mixte	1990	01.05.2020	4 360 000	4 150 000	5.04%	42.09%
Building 14	Morges	Charpentiers 32, Morges	Habitation	1900	15.06.2020	5 150 000	4 858 000	4.12%	5.70%
Building 15	Crans-près	Artisan 9-II, Crans près	Habitation	1996	17.08.2020	8 910 000	9 574 000	4.01%	3.56%
Building 16	Pully	Av. Charles Ferdinand R	Habitation	1950	01.10.2020	8 800 000	9 448 000	3.93%	2.91%
Building 17	Versoix	Rte de Suisse 38, Verso	Mixte	1880	01.01.2021	6 500 000	6 668 000	4.58%	100.00%
Building 18	Hindelbank	Dorfstrasse 25a, Hindel	Mixte	1993	18.02.2021	3 800 000	3 950 000	6.22%	2.69%
Building 19	Lausanne	Tunnel II, Lausanne	Habitation	1840	01.06.2021	4 400 000	4 906 000	3.56%	0.00%
Building 20	Lausanne	France 69, Lausanne	Habitation	1929	01.07.2021	4 917 170	5 179 000	3.58%	0.00%
Building 21	Lausanne	Reposoir 9, Lausanne	Habitation	1932	01.07.2021	5 682 830	5 949 000	3.40%	0.00%
Building 22	Lausanne	Bois de Vaux, Lausanne	Commercial	1932	01.07.2021	9 000 000	9 680 000	9.69%	0.27%
Building 23	Lausanne	Chemin de Florimont 2,	Habitation	1928	01.12.2021	14 450 000	14 749 000	3.80%	2.14%
Building 24	Genève	Rue de Muzy 15, Genève	Habitation	1919	01.11.2021	17 000 000	18 654 000	3.15%	1.31%
Building 25	Lausanne	Rue Haldimand 2, Lausa	Commercial	1880	01.01.2022	12 720 000	12 869 000	3.51%	0.00%
Building 26	Lausanne	Rue Grand Saint Jean II,	Commercial	1956	01.02.2022	9 750 000	10 342 000	4.11%	0.00%
Building 27	Chêne-Bou	Avenue de Thonex 4, Ch	Mixte	1960	16.05.2022	6 500 000	7 095 000	3.60%	0.00%
Building 28	Lausanne	Chemin des Fauconnier	Habitation	1908	15.06.2022	8 000 000	8 307 000	3.03%	0.00%
Building 29	Rolle	Avenue de la Gare 2-4, R	Mixte	1782	15.09.2022	4 300 000	4 303 000	3.51%	0.00%
Building 30	Belfaux	Champ-Bonjard 97, Belf	Habitation	2009	15.12.2022	5 828 000	5 849 000	4.06%	2.58%
TOTAL						214 033 000	228 413 000	4.17%	5.99%

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio besteht aus **30 Liegenschaften** mit einem Marktwert von insgesamt **CHF 228,41 Millionen**; es erzielt eine **Gesamtrendite von 4,17% brutto**. Die **Kaufpreisrendite würde bei 4,45% brutto liegen**. Die Leerstandsquote per 31.12.2022 beträgt 5,99% und erklärt sich in erster Linie dadurch, dass die Liegenschaft in Versoix im November in Brand geriet, dass in der Liegenschaft in Orpund die Geschäftsfläche leer stand und erst 2023 an Coop vermietet

werden konnte und dass in Hindelbank Büroflächen leer stehen. Ohne die Liegenschaften in Versoix und Orpund stünde die Leerstandsquote per 31.12.2022 bei 1,93%.

Geografische und sektorielle Diversifikation



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 Grosstädten oder bergen Entwicklungspotenzial.

Performance 2022:

Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr 2022 eine **Anlagerendite von 4,03%** und eine Ausschüttungsrendite von 2,23% (Ausschüttungsquote 97,08%).

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 drei Jahren Transaktionen im Wert von CHF 147 Millionen** durch. Der Fonds plant ein konservatives Wachstum mit Investitionen von etwa **CHF 50 Millionen pro Jahr**, um **in sieben Jahren ein Nettovermögen von CHF 450 Millionen** zu erreichen.

Anfang 2023 erworbene Liegenschaften:

Im ersten Quartal 2023 wurden zwei Liegenschaften im Kanton Genf für einen Gesamtkaufpreis von CHF 21 250 000 erworben. Diese Liegenschaften werfen eine Bruttogesamtrendite von 3,79% ab, was somit voll und ganz der Anlagepolitik der StoneEdge SICAV entspricht:

- Die erste Liegenschaft ist zentral gelegen und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Cornavin. Sie umfasst 22 Wohnungen und 3 Geschäftsflächen von insgesamt 1285 m². Das Mietzinspotenzial wird auf mehr als 35% geschätzt.
- Die zweite Liegenschaft befindet sich in Bernex in der Nähe der neuen Verlängerung der Tramlinie. Sie umfasst 30 Wohnungen von insgesamt 2200 m² und birgt

Entwicklungspotenzial, das in den kommenden Jahren durch einen Ausbau des Dachbodens realisiert werden kann.

Pipeline:

Die Pipeline des Fonds ist auf das Netzwerk des Verwalters (Off-Market und Broker) zurückzuführen und besteht aus **4 Immobilienobjekten, darunter ein Portfolio**, mit einem Anschaffungswert von **CHF 68 Millionen**.

Region	Use	Purchase price	Expected gross yield
Geneva	Residential	45 000 000	>4.00%
Vaud	Residential	10 000 000	>4.50%
Vaud	Commercial	4 000 000	>6.75%
Vaud	Residential	9 000 000	>4.30%
TOTAL		68 000 000	

Quelle: IMvestir Partners SA

ESG:

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

Asset-Management-Team der StoneEdge SICAV:

Das dreiköpfige Team widmet sich ausschliesslich der Verwaltung der SICAV und hat eine eigene Immobilienverwaltung, die vier Mitarbeitende beschäftigt. Das Managementteam besteht aus **Immobilienenthusiasten und Spezialisten in den Bereichen Entwicklung, Akquisition, Finanzen, Immobilienverwaltung, Immobilienbewertung und Immobilienfondsmanagement**. Zwei Teammitglieder hatten 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 trägt das breite Westschweizer Netzwerk des Vermögensverwalters dazu bei, «Off-Market»-Transaktionen in der gesamten Westschweiz zu fördern und seine konservative Wachstumsstrategie 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. Darüber hinaus wird der Verwalter demnächst auf die Plattform PropertyMatch zurückgreifen. 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 wiedergegeben 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 April 2023.

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