



# 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 43 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 21. November bis zum 8. Dezember 2023 (Liberierung am 15. Dezember 2023).**

Der Marktwert der Liegenschaften per Ende September 2023 beläuft sich auf CHF 255,65 Millionen und stellt 466 Wohnungen und Gewerbeflächen von 6 737 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 5 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 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 öffentliche 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 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 langfristig aus den aus dem Verkauf bestimmter Liegenschaften im Portfolio erzielten Gewinnen generieren will.

Das Verwaltungsteam verfolgt somit das Ziel, mittelgrosse Liegenschaften im Wert von CHF 5 bis 30 Millionen zu erwerben, die eine **Rendite von über 4% brutto** abwerfen.

PORTFOLIO PER 30.9.2023:

Portfolio as of 30.09.2023				
Address	Canton	Acquisition date	Market value	Gross yield
Rue du Simplon 45, Vevey	VD	01.12.2017	9 352 000	4.39%
Rue des Merisiers 2, Monthey	VS	01.12.2017	7 322 000	4.66%
Grand-Rue 35-37, Orbe	VD	01.12.2017	3 785 000	5.37%
Sentier des Baumes 2, Glion	VD	01.07.2018	2 197 000	6.01%
Hofacker 6-17, Pfäffikon	SZ	01.08.2018	11 773 000	3.81%
Rue des Plantaporrêts 7, Genève	GE	01.10.2018	15 172 000	3.47%
Rue des Pêcheries 15, Genève	GE	01.10.2018	10 202 000	3.66%
Rue de Neuchâtel 29, Genève	GE	01.10.2018	11 917 000	3.72%
Mittelstrasse 10a, 12a, Bienne	BE	01.11.2019	2 187 000	4.28%
Bahnhofstr. 5, Langenthal	BE	01.11.2019	2 293 000	5.11%
Impasse des Remparts 1/4, Estavayer le lac	FR	01.11.2019	2 581 000	4.99%
Hauptstrasse 211, Orpund	BE	02.12.2019	4 505 000	4.59%
Dorfstrasse 25b, Hindelbank	BE	01.05.2020	3 911 000	5.32%
Charpentiers 32, Morges	VD	15.06.2020	4 729 000	4.23%
Artisan 9-11, Crans près Céligny	VD	17.08.2020	9 427 000	4.11%
Av. Charles Ferdinand Ramuz 1, Pully	VD	01.10.2020	9 497 000	3.91%
Rte de Suisse 38, Versoix	GE	01.01.2021	6 679 000	4.23%
Dorfstrasse 25a, Hindelbank	BE	18.02.2021	3 753 000	6.55%
Tunnel 11, Lausanne	VD	01.06.2021	4 795 000	3.67%
France 69, Lausanne	VD	01.07.2021	5 159 000	3.61%
Reposoir 9, Lausanne	VD	01.07.2021	5 970 000	3.38%
Bois de Vaux, Lausanne	VD	01.07.2021	9 503 000	9.89%
Chemin de Florimont 2, Lausanne	VD	01.12.2021	15 196 000	3.78%
Rue de Muzy 15, Genève	GE	01.11.2021	18 658 000	3.18%
Rue Haldimand 2, Lausanne	VD	01.01.2022	12 359 000	3.72%
Rue Grand Saint Jean 11, Lausanne	VD	01.02.2022	10 292 000	4.21%
Avenue de Thônex 4, Chêne-Bourg	GE	16.05.2022	6 809 000	3.79%
Chemin des Fauconnières 5, Lausanne	VD	15.06.2022	8 305 000	3.05%
Avenue de la Gare 2-4, Rolle	VD	15.09.2022	4 113 000	3.77%
Champ-Bonjard 97, Belfaux	FR	15.12.2022	5 700 000	4.18%
Chaponnière 5, Genève	GE	01.02.2023	10 931 000	3.89%
Chemin de Saule 55-55c	GE	15.02.2023	12 454 000	3.55%
Rue du Bourg 5	VD	01.07.2023	4 121 000	4.48%
<b>TOTAL</b>			<b>255 647 000</b>	<b>4.16%</b>

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio besteht aus **33 Liegenschaften** mit einem Marktwert von insgesamt **CHF 255,65 Millionen**; es erzielt eine **Gesamtrendite von 4,16% brutto**. Die Leerstandsquote per 30.9.2023 beträgt 3,87%, was in erster Linie darauf zurückzuführen ist, dass die Liegenschaft in

Versoix im November 2021 in Brand geraten ist und dass in Hindelbank eine Geschäftsfläche leer steht.

### Anfang 2023 erworbene Liegenschaften:

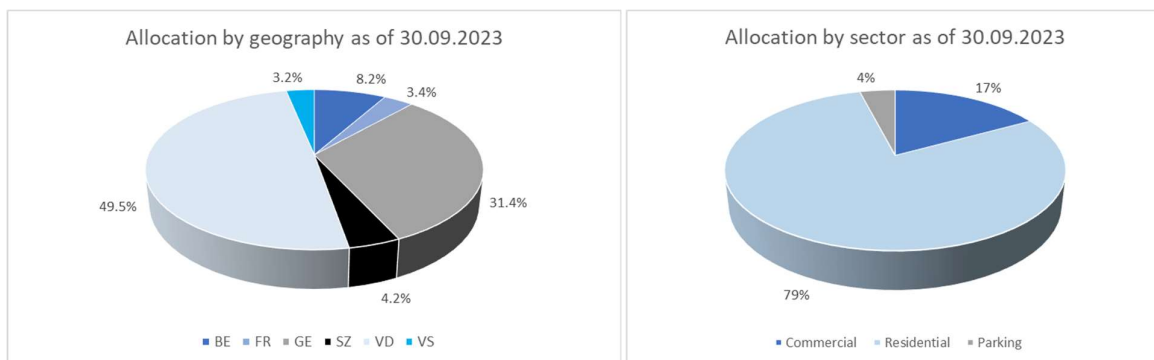
Im ersten Quartal 2023 wurden drei Liegenschaften (zwei im Kanton Genf und eine im Kanton Waadt) für einen Gesamtkaufpreis von CHF 25 355 000 erworben. Diese Liegenschaften werfen eine Gesamtrendite von 4,31% brutto ab, was somit voll und ganz der Anlagepolitik der StoneEdge SICAV entspricht:

-Die erste Liegenschaft ist zentral gelegen, sie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Cornavin. Sie umfasst 22 Wohnungen und 3 Geschäftsflächen von insgesamt 1285 m<sup>2</sup>. Das Mietzinspotenzial wird auf mehr als 39% geschätzt.

-Die zweite Liegenschaft befindet sich in Bernex in der Nähe der neuen Verlängerung der Tramlinie. Sie umfasst 30 Wohnungen von insgesamt 2200 m<sup>2</sup> und birgt Entwicklungspotenzial, das in den kommenden Jahren durch einen Ausbau des Estrichs ausgeschöpft werden kann.

-Die letzte Liegenschaft befindet sich am Seeufer in Lutry. Sie besteht aus einer Bürofläche und 9 Wohnungen, die möbliert vermietet werden sollen.

### 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.

#### 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 177 Millionen** durch.

Der Fonds plant ein konservatives Wachstum mit Investitionen von etwa **CHF 60 Millionen pro Jahr**, um **in 5 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 **6 Immobilienobjekten, darunter ein Portfolio**, mit einem Anschaffungswert von **CHF 81,5 Millionen und einer Bruttorendite von 4,21%**.

City	Use	Acquisition price	Gross yield on purchase price
Geneva	Residential	8 673 000	4.77%
Geneva	Residential	9 794 000	3.55%
Geneva	Residential	13 075 100	4.05%
Geneva	Residential	13 457 900	4.59%
Vaud	Residential	24 500 000	4.15%
Vaud	Residential	12 000 000	4.20%
<b>TOTAL</b>		<b>81 500 000</b>	<b>4.21%</b>

Quelle: IMvestir Partners SA



#### ERWARTETE PERFORMANCE:

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

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:

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 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.

#### DAS TEAM DER STONEEDGE SICAV:

Das Managementteam besteht aus **Immobilienenthusiasten und Spezialisten in den Bereichen Entwicklung, Akquisition, Finanzen, Immobilienbewirtschaftung, 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 die Plattform PropertyMatch nutzen.

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 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 2023.*

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

---