

IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : StoneEdge SICAV



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 50 millions au maximum, la période de souscription aura lieu du 8 au 24 mai 2023 (libération le 31 mai 2023).** La valeur de marché des immeubles à fin décembre 2022 est de CHF 228.41 millions et représente 405 appartements et 6'598 m² de surfaces commerciales.

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir de nouveaux immeubles, de financer des projets de rénovation et de réduire l'endettement.

Le volume cible de fortune nette du fonds est de CHF 450 millions d'ici 7 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 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 20 millions et qui affichent un **rendement supérieur à 4% brut**.

Le portefeuille au 31.12.2022:

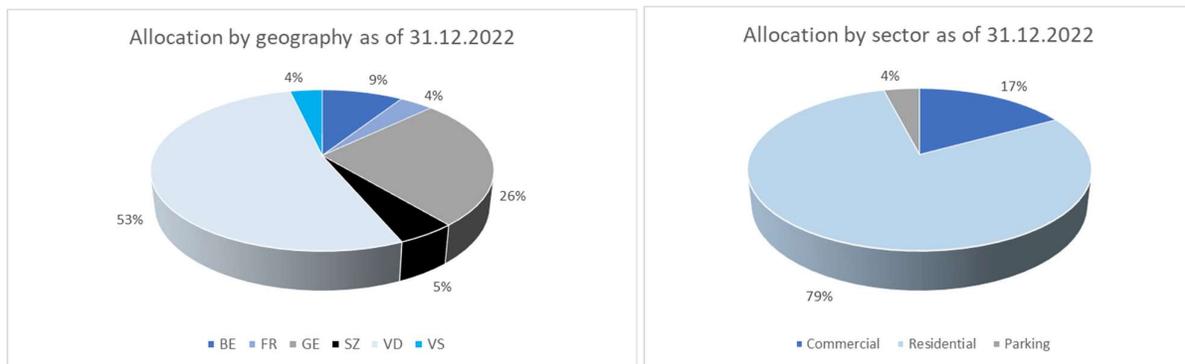
Portfolio as of 31.12.2022									
	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Vevey	Rue du Simplon 45, Vev	Mixte	1970	01.12.2017	8 600 000	9 523 000	4.26%	186%
Building 2	Monthey	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%

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de **30 immeubles** pour une valeur de marché de **CHF 228.41 millions** ; il génère un **rendement global brut de 4.17%**. **Sur le prix d'acquisition, le rendement brut serait de 4.45%** Le taux de vacance au 31.12.2022 est de 5.99%, ce qui s'explique essentiellement par Versoix en raison de l'incendie intervenu sur cet immeuble en novembre 2021, Orpund en raison d'une surface commerciale vacante relouée en 2023 à Coop et

Hindelbank en raison d'une surface de bureau vacante. En faisant abstraction des immeubles de Versoix et de Orpund, le taux de vacance au 31.12.2022 serait de 1.93%.

Diversification géographique et sectorielle :



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.

Performance 2022 :

Le fonds a généré sur l'exercice 2022, un **rendement de placement de 4.03%** et un rendement sur distribution de 2.23% (ratio de distribution de 97.08%).

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 147 millions sur 3 ans**.

Le fonds prévoit une croissance conservatrice en investissant environ **CHF 50 millions par an** pour atteindre une **fortune nette de CHF 450 millions d'ici 7 ans**.

Immeubles acquis en début 2023 :

Durant le premier trimestre 2023, 2 immeubles situés dans le canton de Genève ont été acquis pour un prix d'acquisition total de CHF 21'250'000.-. Ces immeubles génèrent un rendement global brut de 3.79% et entrent pleinement dans la politique d'investissement de StoneEdge SICAV :

- Le premier immeuble bénéficie d'une situation centrale à proximité immédiate de la gare de Cornavin. Il est constitué de 22 appartements et 3 surfaces commerciales pour un total de 1'285 m2. La réserve locative est estimée à plus de 35%

- Le second immeuble se situe à Bernex à proximité de la nouvelle extension de la ligne de tram. Il est constitué de 30 appartements pour un total de 2'200 m² et bénéficie d'un potentiel de développement qui pourra être réalisé dans les années à venir grâce à un aménagement des combles.

Pipeline :

Le pipeline du fonds provient du réseau du gestionnaire (off-market et courtiers) et est composé principalement de **4 objets immobiliers dont un portefeuille** pour un volume d'acquisition de **CHF 68 millions**.

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	

Source : IMvestir Partners SA

ESG :

A ce jour, l'équipe de gestion a mis en place un partenariat avec un mandataire spécialisé afin d'effectuer un relevé technique des éléments constitutifs de chacun des bâtiments ainsi qu'une collecte des données de consommations effectives. Ce travail d'analyse a pour but d'identifier le potentiel d'amélioration technique des bâtiments puis de prioriser les rénovations afin d'estimer leurs incidences environnementales et financières sur le portefeuille.

L'équipe de StoneEdge Asset Management:

L'équipe de trois personnes est dédiée uniquement à la gestion de la SICAV et bénéficie de sa propre gérance immobilière qui emploie quatre personnes. 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 bénéfice 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. De plus, le gestionnaire aura prochainement recours à la plateforme de Property Match. 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 avril 2023.

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