

StoneEdge SICAV

Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC

Rapport annuel audité au 31 décembre 2020

Conseil d'administration de la SICAV immobilière

| | |
|--|----------------|
| Pascal FAVRE | Président |
| Jacques RICHTER (<i>jusqu'au 22.04.2020</i>) | Vice-président |
| Jean-Luc ROCHAT (<i>dès le 22.04.2020</i>) | Vice-président |
| Jean-Yves REBORD | Membre |

Direction de fonds

SOLUFONDS SA
Rue des Fléchères 7A
1274 Signy-Avenex

Gestionnaire

Jusqu'au 30.06.2020
Cronos Finance SA
Chemin de la Damataire 28
1009 Pully

Dès le 01.07.2020
StoneEdge Asset Management SA
Route de Berne 52
1010 Lausanne

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1003 Lausanne

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts immobiliers

| | |
|--|------------|
| M. Olivier Bettens (<i>jusqu'au 30.04.2020</i>) | à Lausanne |
| CBRE (Geneva) SA (<i>dès le 01.05.2020</i>) | à Genève |
| CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières SA | à Zürich |
| M. Jörg Reinecke | à Lucerne |
| M. Daniel Lehmann | à Berne |

Délégation d'autres tâches partielles

La gestion technique (notamment planification, construction et rénovation) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation) des immeubles ainsi que la coordination des régies sont confiées au gestionnaire par sous-délégation de la direction de fonds.

Par ailleurs, la gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment gestion des baux, comptabilité et assurances) des immeubles sera confiée à des régies répondant aux exigences de qualité fixées par le gestionnaire et la direction de fonds.

Les modalités d'exécution du mandat sont fixées dans des contrats séparés.

Rapport du gestionnaire au 31.12.2020

L'année écoulée a été particulière à plus d'un niveau. La pandémie a entraîné des changements importants dans les vies et habitudes de millions de personnes. Bien qu'il s'agit d'un événement majeur dont nous prenons le degré d'urgence et d'importance très au sérieux, nous avons continué, dans les meilleures conditions possibles, de poursuivre l'activité de développement et gestion de la SICAV StoneEdge au cours de l'année 2020.

Des changements dans l'organisation sont intervenus dans le courant de l'été 2020. En effet, la gestion du fonds a été transférée de la société Cronos Finance SA au nouveau gestionnaire, StoneEdge Asset Management SA.

Durant cette deuxième partie de l'année, un important travail a été effectué pour reprendre la gestion du portefeuille existant en rencontrant les régies et en visitant les immeubles. Pour chaque immeuble, un plan d'investissement futur ainsi qu'un contrôle accru des vacants a été mis en place. De plus, une rationalisation des régies par région a été effectuée en fin d'année en vue d'obtenir une meilleure gestion des biens et une optimisation des coûts.

Le choix d'un gestionnaire entièrement dédié à la SICAV a ainsi permis d'accentuer le travail sur le développement grâce à la mise en place d'une stratégie active de croissance et de recherche de biens. Cette recherche se porte principalement sur des biens à majorité résidentielle et des emplacements de premier ordre dans des communes prisées bénéficiant d'un accès immédiat aux transports publics.

Les acquisitions se concentrent sur deux axes :

1. Acquisition de trois biens de rendements répondant aux besoins du marché

- I. *Crans-près-Céligny* (Rue des Artisans 9-11) : construit en 1996, cet immeuble se situe au centre de la commune et est composé de neuf appartements et trois surfaces commerciales, totalisant 1'264 m² de surface locative.
- II. *Hindelbank* (Dorfstrasse 25b) : situé dans le canton de Berne, cet immeuble, construit en 1990, compte sept appartements et deux bureaux, totalisant une surface locative de 1'135 m².
- III. *Pully* (Avenue C.-F. Ramuz 1) : construit dans les années 50, cet immeuble se trouve en plein cœur de la commune de Pully en face de la gare. Composé de 13 appartements disposant de belles pièces et de magnifiques vues sur le lac, l'immeuble offre une surface locative totale de 1'119 m².

Ces acquisitions font partie de la stratégie de croissance générant des revenus locatifs supplémentaires de plus de CHF 970'000 et possédant un faible taux de vacance.

2. Acquisition de biens avec un potentiel de création de valeur

- IV. *Morges* (Rue des Charpentiers 32) : cet immeuble de caractère, construit au début du XX^{ème} siècle, se trouve sur une parcelle de 942m² en plein centre de Morges. Nécessitant une transformation intérieure complète due à son affectation précédente (établissement médico-social, EMS), cet immeuble permettra la réalisation de huit appartements. Les travaux se dérouleront sur une période de 9 mois et devraient débuter au printemps 2021. De plus, la parcelle permettra la construction d'un deuxième immeuble dont la mise à

l'enquête interviendra quand le nouveau plan général d'affectation (PGA) de la commune de Morges aura été validé.

Cette acquisition diffère des immeubles précédemment acquis avec une baisse temporaire de valeur afin de réaliser les travaux de transformation et de développer les droits à bâtir restant de la parcelle.

Au mois de juillet 2020, une augmentation de capital de plus de CHF 40'000'000 a été entièrement souscrite permettant ainsi de continuer les acquisitions. Au 31 décembre 2020, le portefeuille se compose de 16 immeubles pour une valeur totale estimée selon les experts de la SICAV à CHF 105'709'000, en augmentation de CHF 27'568'000 ou 35% par rapport au 31 décembre 2019.

Les emprunts hypothécaires se montent à CHF 13'974'650 totalisant un coefficient d'endettement de 13,22%.

Au 31 décembre 2020, la valeur nette d'inventaire s'élève à CHF 101.95. Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 2'335'339 correspondant à un dividende de CHF 2.59 par part. Il a été décidé de distribuer CHF 2.00 par part pour cet exercice, le solde étant reporté au prochain exercice, ceci afin de pouvoir pérenniser un dividende en constante augmentation sur les prochaines années.

La marge de bénéfice d'exploitation s'élève à 63,01% en augmentation par rapport à l'exercice précédent (51,59%), la performance est de 0,25%, le rendement des fonds propres de 1,91% et le rendement sur distribution de 1,95% (1,54% en 2019). Les charges du fonds ont baissé sur les 12 mois, passant de 1,34% à 1,24% pour le TERmv et de 0,96% à 0,94% pour le TERGAV. La quote-part de perte sur loyer s'élève à 3,68%, en forte diminution comparé à 2019 (7,80%).

Evaluation des impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19

La pandémie dans laquelle nous nous trouvons aura des répercussions notables sur l'ensemble de l'économie. Dans le cadre de la gestion de la SICAV, nous avons procédé à des stress-tests sur le portefeuille afin de connaître les éventuels futurs impacts sur le portefeuille. Nous avons ainsi pu relever les faits suivants ;

- Au 31.12.2020, la part des locaux commerciaux du portefeuille s'élève à moins de 18% ;
- Le locataire le plus important, représentant 3% de l'état locatif total, fait partie d'un groupe suisse au bénéfice de solides garanties financières.
- Les immeubles ayant les plus importants revenus commerciaux se situent, dans l'ordre décroissant, à Genève, Vevey et Langenthal.

Dès lors, les résultats des stress-tests, prenant en compte différents critères tels que l'emplacement et le prix de location noté sur une échelle de 1 à 5 (5 = meilleur), nous ont permis de noter chaque locataire commercial ayant un loyer de plus de 0,5% de l'état locatif total. Le résultat moyen du rating se situe légèrement au-dessus de 4 représentant une donnée rassurante sur la qualité des biens. De plus, dans l'éventualité d'une faillite des locataires ayant un rating inférieur à 4, cela représenterait une baisse des revenus locatifs de moins de 2,50%.

Disclaimer COVID-19

La situation évoluant en permanence, il n'est pas possible de pouvoir garantir les impacts futurs sur le fonds. Les déclarations effectuées dans le rapport ont été établies selon les meilleures informations à disposition mais ne présentent en aucun cas une garantie concernant le futur.

StoneEdge SICAV – compartiment StoneEdge I

| Compte de fortune | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces, divisés en : | | |
| - Avoirs bancaires à vue | 765'843.24 | 313'025.88 |
| Immeubles | | |
| - Immeubles d'habitation | 75'028'000.00 | 52'261'000.00 |
| - Immeubles à usage commercial | 2'310'000.00 | 2'350'000.00 |
| - Immeubles à usage mixte | 28'371'000.00 | 23'530'000.00 |
| Autres actifs | 857'215.04 | 143'999.07 |
| Fortune totale du fonds, dont à déduire | 107'332'058.28 | 78'598'024.95 |
| Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 12'178'500.00 | 23'112'300.00 |
| - Autres engagements à court terme | 1'643'378.76 | 1'204'772.17 |
| Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 1'796'150.00 | 2'990'850.00 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation | 91'714'029.52 | 51'290'102.78 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | 42'391.00 | -1'727.00 |
| Fortune nette du fonds | 91'756'420.52 | 51'288'375.78 |
| Variation de la fortune nette du fonds | 01.01.2020 | 01.01.2019 |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| | CHF | CHF |
| Fortune nette du fonds au début de l'exercice | 51'288'375.78 | 50'655'805.80 |
| Distribution | -800'000.00 | 0.00 |
| Solde des mouvements de parts | 39'532'000.00 | 0.00 |
| Résultat total | 1'736'044.74 | 632'569.98 |
| Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice | 91'756'420.52 | 51'288'375.78 |
| Nombre de parts en circulation | 01.01.2020 | 01.01.2019 |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Situation au début de l'exercice | 500'000 | 500'000 |
| Nombre de parts émises | 400'000 | 0 |
| Nombre de parts rachetées | 0 | 0 |
| Situation à la fin de l'exercice | 900'000 | 500'000 |
| Valeur nette d'inventaire par part | 101.95 | 102.58 |

| Compte de résultat | 01.01.2020 | 01.01.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| | CHF | CHF |
| Revenus | | |
| Loyers (rendements bruts) | 3'633'471.60 | 2'670'999.15 |
| Autres revenus | 13'257.20 | 13'354.00 |
| Participation des souscripteurs aux revenus nets courus | 792'000.00 | 0.00 |
| Total des revenus, dont à déduire | 4'438'728.80 | 2'684'353.15 |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 165'373.42 | 156'557.67 |
| Entretien et réparations | 298'039.22 | 530'157.54 |
| Administration des immeubles, divisés en : | | |
| - Frais liés aux immeubles | 174'789.79 | 221'534.95 |
| - Frais d'administration | 137'953.30 | 115'158.55 |
| Frais d'estimation et d'audit | 60'553.85 | 71'270.55 |
| Impôts fonciers | 118'824.00 | 117'106.39 |
| Impôts revenus et fortunes | 490'203.00 | 366'330.54 |
| Rémunérations réglementaires versées : | | |
| - A la direction | 432'189.89 | 287'958.72 |
| - A la banque dépositaire | 33'898.46 | 25'379.72 |
| Frais d'avocats | 79'369.60 | 111'081.60 |
| Autres charges | 112'195.25 | 74'142.33 |
| Total des charges | 2'103'389.78 | 2'076'678.56 |
| Résultat net | 2'335'339.02 | 607'674.59 |
| Résultat réalisé | 2'335'339.02 | 607'674.59 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | 44'118.00 | -1'727.00 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | -643'412.28 | 26'622.39 |
| Résultat total | 1'736'044.74 | 632'569.98 |
| Utilisation du résultat | | |
| Résultat net | 2'335'339.02 | 607'674.59 |
| Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent | 22'500.45 | 214'825.86 |
| Résultat disponible pour être réparti | 2'357'839.47 | 822'500.45 |
| Distribution revenus | 1'800'000.00 | 800'000.00 |
| Résultat prévu pour être versé aux investisseurs | 1'800'000.00 | 800'000.00 |
| Report à nouveau | 557'839.47 | 22'500.45 |

Informations des années précédentes

| Date | Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période comptable | Parts en circulation | Fortune nette du fonds en millions | Distribution par part |
|-------------|--|-----------------------------|---|------------------------------|
| 31.12.2018 | CHF 101.31 | 500'000 | CHF 50.66 | N/A |
| 31.12.2019 | CHF 102.58 | 500'000 | CHF 51.29 | CHF 1.60 |
| 31.12.2020 | CHF 101.95 | 900'000 | CHF 91.76 | CHF 2.00 |

Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces

| Avoirs bancaires à vue | Monnaie | Valeur vénale |
|-----------------------------|---------|-------------------|
| Comptes courants ordinaires | CHF | 765'843.24 |
| | | 765'843.24 |

Inventaire des immeublesImmeubles d'habitation

| Canton | Localité - Adresse/Lieu dit | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus locatifs en CHF |
|--------|--------------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|
| BE | Bienne | | | |
| | Mittelstrasse 10a, 12a | 2'139'313 | 2'190'000 | 91'915 |
| FR | Estavayer-le-Lac | | | |
| | Impasse des Remparts 1/4 | 2'409'800 | 2'325'000 | 125'218 |
| GE | Genève | | | |
| | Rue des Pêcheres 15 | 8'866'623 | 9'580'000 | 365'796 |
| GE | Genève | | | |
| | Rue des Plantaporrêts 7 | 12'933'503 | 14'066'000 | 517'533 |
| SZ | Pfäffikon | | | |
| | Hofacker 6-17 | 11'341'225 | 11'650'000 | 443'052 |
| VD | Crans-près-Céligny | | | |
| | ⁽¹⁾ Rue des Artisans 9-11 | 9'196'714 | 9'428'000 | 124'562 |
| VD | Montreux | | | |
| | Sentier des Baumes 2 | 2'550'360 | 2'160'000 | 119'828 |
| VD | Morges | | | |
| | Rue des Charpentiers 32 | 5'421'890 | 3'440'000 | 0 |
| VD | Orbe | | | |
| | Grand-Rue 35-37 | 4'068'440 | 3'759'000 | 195'200 |
| VD | Pully | | | |
| | ⁽¹⁾ Av. C.-F Ramuz 1 | 9'046'820 | 9'233'000 | 84'120 |
| VS | Monthey | | | |
| | Rue des Merisiers 2 | 7'641'471 | 7'197'000 | 334'952 |
| | Immeubles d'habitation | 75'616'159 | 75'028'000 | 2'402'176 |

Immeubles à usage commercial

| Canton | Localité - Adresse/Lieu dit | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus locatifs en CHF |
|--------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|
| BE | Langenthal | | | |
| | Bahnhofstr. 5 | 2'330'820 | 2'310'000 | 91'364 |
| | Immeubles à usage commercial | 2'330'820 | 2'310'000 | 91'364 |

Immeubles à usage mixte

| Canton | Localité - Adresse/Lieu dit | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus locatifs en CHF |
|--------------------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|
| VD | Vevey | | | |
| | Rue du Simplon 45 | 9'154'276 | 9'243'000 | 400'159 |
| GE | Genève | | | |
| | Rue de Neuchâtel 29 | 10'585'796 | 11'228'000 | 430'432 |
| BE | Orpund | | | |
| | ⁽¹⁾ Hauptstrasse 211 | 3'733'700 | 3'510'000 | 176'070 |
| BE | Hindelbank | | | |
| | Dorfstrasse 25b | 4'464'060 | 4'390'000 | 133'271 |
| Immeubles à usage mixte | | 27'937'831 | 28'371'000 | 1'139'932 |

Récapitulation

| | Prix de revient en CHF | Valeur vénale en CHF | Revenus locatifs en CHF |
|--|------------------------|----------------------|-------------------------|
| Immeubles d'habitation | 75'616'159 | 75'028'000 | 2'402'176 |
| Immeubles à usage commercial, en droit de superficie | 2'330'820 | 2'310'000 | 91'364 |
| Immeubles à usage mixte | 27'937'831 | 28'371'000 | 1'139'932 |
| | 105'884'810 | 105'709'000 | 3'633'472 |

⁽¹⁾ Immeuble en PPE

Liste des achats et des ventes du 01.01.2020 au 31.12.2020**Achats****Immeubles d'habitation**

| Canton | Localité | Adresse/Lieu dit | Date d'entrée en jouissance |
|---------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------|
| VD | Crans-près-Céligny | Rue des Artisans 9-11 | 17.08.2020 |
| VD | Morges | Rue des Charpentiers 32 | 15.06.2020 |
| VD | Pully | Avenue C.-F Ramuz 1 | 01.10.2020 |

Immeubles à usage mixte

| | | | |
|----|------------|-----------------|------------|
| BE | Hindelbank | Dorfstrasse 25b | 30.04.2020 |
|----|------------|-----------------|------------|

Ventes

Aucune vente n'a été effectuée.

Détail des dettes

| Taux | Désignation | Début | Échéance | Montant au 31.12.2019 | Tiré | Remboursé | Montant au 31.12.2020 |
|---|--------------------------------|------------|---------------|--------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) | | | | | | | |
| 0.60% | Prêt hypothécaire | 26.11.2019 | 27.01.2020 | 13'500'000 | | -13'500'000 | - |
| 0.60% | Prêt hypothécaire | 02.12.2019 | 31.01.2020 | 3'300'000 | | -3'300'000 | - |
| 1.82% | Prêt hypothécaire | 02.11.2019 | 13.03.2020 | 300'000 | | -300'000 | - |
| 1.84% | Prêt hypothécaire | 02.11.2019 | 13.03.2020 | 97'300 | | -97'300 | - |
| 1.82% | Prêt hypothécaire | 02.11.2019 | 16.03.2020 | 315'000 | | -315'000 | - |
| 0.60% | Prêt hypothécaire | 31.10.2019 | 31.07.2020 | 5'600'000 | | -5'600'000 | - |
| 0.50% | Prêt hypothécaire | 02.12.2020 | 04.01.2021 | 0 | 9'700'000 | | 9'700'000 |
| 1.60% | Prêt hypothécaire ¹ | 01.12.2017 | 02.08.2021 | 833'500 | | | 833'500 |
| 0.50% | Prêt hypothécaire ¹ | 07.08.2020 | 07.08.2021 | 0 | 400'000 | | 400'000 |
| 1.21% | Prêt hypothécaire ¹ | 02.11.2019 | 19.08.2021 | 345'000 | | | 345'000 |
| 0.50% | Prêt hypothécaire | 15.12.2020 | 15.12.2021 | 0 | 900'000 | | 900'000 |
| 0.60% Taux moyen pondéré (moins de 1 an) | | | | | | | |
| Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) | | | | | | | 12'178'500 |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) | | | | | | | |
| 1.59% | Prêt hypothécaire ¹ | 02.07.2018 | 03.01.2023 | 313'600 | | -3'200.00 | 310'400 |
| 1.80% | Prêt hypothécaire ¹ | 01.12.2017 | 02.08.2023 | 254'000 | | | 254'000 |
| 2.19% | Prêt hypothécaire ¹ | 02.07.2018 | 17.07.2025 | 1'244'750 | | -13'000.00 | 1'231'750 |
| 2.03% Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans) | | | | | | | |
| Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) | | | | | | | 1'796'150 |
| 0.78% Taux moyen pondéré (total des dettes) | | | Totaux | 26'103'150 | 11'000'000 | -23'128'500 | 13'974'650 |

¹ Reprise de dette

Annexe**Montant du compte d'amortissement des immeubles**

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte de provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Indices calculés selon l'information spécialisée de la SFAMA "Indices des fonds immobiliers" du 13.09.2016

| | au 31.12.2020 | au 31.12.2019 |
|--|---------------|---------------|
| Quote-part de perte sur loyer (perte de produit) | 3.68% | 7.80% |
| Coefficient d'endettement | 13.22% | 33.41% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | 63.01% | 51.59% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERGAV) | 0.94% | 0.96% |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERmv) | 1.24% | 1.34% |
| Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) | 1.91% | 1.25% |
| Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) | 1.22% | 1.11% |
| Rendement sur distribution | 1.95% | 1.54% |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) | 77.08% | 131.65% |
| Agio/Disagio | 0.69% | 1.38% |
| Performance | 0.25% | 2.46% |
| Rendement de placement (sur VNI) | 0.96% | 1.25% |
| Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR | 10.81% | 20.67% |

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans les fonds.

Locataires représentant plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs

N/A

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA, l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Méthode de IAZI/CIFI AG

IAZI AG applique un modèle DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standard) et le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur les entrées et les dépenses futures. Les loyers nets sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels du marché. Les risques de vacances sont également pris en compte. Les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que l'entretien et les rénovations sont déduits. La valeur résiduelle de la méthode résulte de la capitalisation du cashflow net de la onzième année et la prise en compte des rénovations futures.

IAZI AG procède à la modélisation économétrique du taux d'actualisation effectivement payé sur le marché, grâce aux quelques 8 500 comptes de résultats d'immeubles et données de transactions effectives reçus régulièrement de la part de ses clients (banques, assurances, caisses de pension). Ce procédé nous permet de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'objets, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Les taux d'escompte nets et de capitalisation utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.00% à 4.08%.

Le taux d'escompte et de capitalisation moyen pondéré est de 3.38%.

Méthode de CBRE

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.26% (min. 3.09% / max. 4.61%) pour les dix premières années.

Le taux de capitalisation moyen pondéré est de 3.01% (min. 2.85% / max. 4.40%) pour l'année terminale.

Méthode de D. Lehmann

Les évaluations ont été créées en utilisant la méthode Discounted Cash-Flow DCF. Divers modèles de processus DCF existent dans la pratique. Le modèle réel en deux phases a été choisi.

Cela détermine la valeur du marché en fonction des revenus et dépenses réels futurs. Les flux de trésorerie futurs attendus liés à la location ou à l'utilisation de l'immeuble sont à prévoir.

La première phase couvre les dix premières années à compter de la date d'évaluation. Les flux de trésorerie attendus sont présentés en termes réels (sans inflation) en détail pour chaque année. Les flux de trésorerie annuels individuels sont actualisés et ajoutés en utilisant le taux d'actualisation réel. Dans la deuxième phase, à partir de la onzième année, une valeur des bénéfices est calculée en utilisant les flux de trésorerie annualisés (moyens). En raison du système, les montants de réparation attendus doivent également être annualisés. Ces rentes représentent le flux de trésorerie réel dès la onzième année, le taux d'actualisation réel doit être utilisé pour la capitalisation.

Le taux d'actualisation correspond au rendement comparable observé sur le marché pour des investissements similaires.

Les taux d'escompte nets et de capitalisation utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.75% à 3.65%.

Le taux d'escompte et de capitalisation moyen pondéré est de 3.36%.

Méthode de J. Reinecke

Les immeubles sont évalués de manière uniforme selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, en actualisant les flux de trésorerie attendus (loyer) de l'immeuble moins les charges d'exploitation non récupérables telles que les charges d'exploitation (assurances, frais administratifs, impôts, etc.) et les investissements nécessaires.

Les taux d'actualisation appliqués sont déterminés spécifiquement et individuellement pour chaque immeuble. Le taux d'actualisation est basé sur un taux d'intérêt à long terme et une prime pour le risque immobilier.

Le taux d'intérêt de base est ajusté pour tenir compte des majorations et des déductions spécifiques à l'objet. Ces corrections résultent de la localisation (macro et micro localisation), de l'utilisation et de l'environnement de marché actuel.

Le taux d'escompte net et de capitalisation utilisé pour l'évaluation de l'immeuble a été de 2.50%.

Informations sur les coûts

Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires (extrait du § 18 du règlement de placement) :

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|--|---|
| Commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, du gestionnaire, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger | 5.00% calculés sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement émises | 1.25% * calculés sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellements émises |

* En outre, un taux de 1.75% de frais accessoires a été prélevé selon § 19 du règlement de placement

| | Taux maximum | Taux effectif |
|--|---|---|
| Commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, du gestionnaire, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger | 3.00% calculés sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement rachetées | Aucun rachat n'a eu lieu sur la période |

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 18 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

Rémunérations et frais à la charge du compartiment (extrait du § 19 du règlement de placement) :

| | Taux maximum | Taux effectif |
|--|--|---------------|
| Commission pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du compartiment, par tranche calculée sur la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement | 1.00% p.a. (avec un minimum de CHF 250'000.- par année) | 0.64% p.a. |

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|--------------|---------------|
| Commission de la banque dépositaire calculée sur la valeur nette d'inventaire, versée trimestriellement | 0.05% p.a. | 0.05% p.a. |

| | Taux maximum | Taux effectif |
|--|--------------|---------------|
| Frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles à hauteur maximum de 3.00% du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé, dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela | 3.00% | 0.95% |

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|--------------|---------------|
| Frais et charges de rénovations et de transformations de bâtiments (développement, suivi de chantier, représentation du maître de l'ouvrage) à hauteur d'une commission conforme aux tarifs pratiqués par la société suisse des architectes (SIA) | 9.20% | 7.44% |

| | Taux maximum | Taux effectif |
|---|--------------|---------------|
| Commission de la banque dépositaire pour le versement du produit annuel aux investisseurs | 0.50% | 0.50% |

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du règlement de placement peuvent être facturés au fonds.

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeuble ainsi que les mandats de construction

CHF 5'850'000.00

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans

Engagement à long terme, échéance d'un à cinq ans : CHF 1'796'150.00

Engagement à long terme, échéance après cinq ans : N/A

StoneEdge SICAV – compartiment entrepreneurs

| Bilan | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| Actifs | | |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces, divisés en : | | |
| - Avoirs bancaires à vue | 250'000.00 | 250'000.00 |
| Total des actifs | 250'000.00 | 250'000.00 |
| Passifs | | |
| - Capital Actions | 250'000.00 | 250'000.00 |
| Total des passifs | 250'000.00 | 250'000.00 |

| Variation du nombre d'actions | 01.01.2020 | 01.01.2019 |
|-------------------------------|------------|------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Situation au début de l'exercice | 2'500 | 2'500 |
| Actions émises | 0 | 0 |
| Actions rachetées | 0 | 0 |
| Situation à la fin de l'exercice | 2'500 | 2'500 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période | 100.00 | 100.00 |
|--|---------------|---------------|

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions

FJF Favre Juridique et Fiscal SA (100%)

| Compte de résultat | 01.01.2020 | 01.01.2019 |
|---|------------|------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| | CHF | CHF |
| Revenus | | |
| Total des revenus, dont à déduire | 0.00 | 0.00 |
| Total des charges | 0.00 | 0.00 |
| Résultat net | 0.00 | 0.00 |
| Résultat réalisé | 0.00 | 0.00 |
| Résultat total | 0.00 | 0.00 |
| Utilisation du résultat | | |
| Résultat net | 0.00 | 0.00 |
| Résultat disponible pour être réparti | 0.00 | 0.00 |
| Distribution gain en capital | 0.00 | 0.00 |
| Distribution revenus | 0.00 | 0.00 |
| Résultat prévu pour être versé aux investisseurs | 0.00 | 0.00 |
| Report à nouveau | 0.00 | 0.00 |

StoneEdge SICAV – compte global de la SICAV

| Compte de fortune | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | | |
| - Avoirs bancaires à vue | 1'015'843.24 | 563'025.88 |
| Immeubles | | |
| - Immeubles d'habitation | 75'028'000.00 | 52'261'000.00 |
| - Immeubles à usage commercial | 2'310'000.00 | 2'350'000.00 |
| - Immeubles à usage mixte | 28'371'000.00 | 23'530'000.00 |
| Autres actifs | 857'215.04 | 143'999.07 |
| Fortune totale du fonds, dont à déduire | 107'582'058.28 | 78'848'024.95 |
| Engagements à court terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 12'178'500.00 | 23'112'300.00 |
| - Autres engagements à court terme | 1'643'378.76 | 1'204'772.17 |
| Engagements à long terme, divisés selon : | | |
| - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 1'796'150.00 | 2'990'850.00 |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation | 91'964'029.52 | 51'540'102.78 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | 42'391.00 | -1'727.00 |
| Fortune nette du fonds | 92'006'420.52 | 51'538'375.78 |
| Variation du nombre d'actions | 01.01.2020 | 01.01.2019 |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Compartiment investisseurs | | |
| Situation au début de l'exercice | 500'000 | 500'000 |
| Actions émises | 400'000 | 0 |
| Situation à la fin de l'exercice | 900'000 | 500'000 |
| Compartiment Entrepreneurs | | |
| Situation au début de l'exercice | 2'500 | 2'500 |
| Actions émises | 0 | 0 |
| Situation à la fin de l'exercice | 2'500 | 2'500 |

| Compte de résultat | 01.01.2020 | 01.01.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| | CHF | CHF |
| Revenus | | |
| Loyers (rendements bruts) | 3'633'471.60 | 2'670'999.15 |
| Autres revenus | 13'257.20 | 13'354.00 |
| Participation des souscripteurs aux revenus nets courus | 792'000.00 | 0.00 |
| Total des revenus, dont à déduire | 4'438'728.80 | 2'684'353.15 |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 165'373.42 | 156'557.67 |
| Entretien et réparations | 298'039.22 | 530'157.54 |
| Administration des immeubles, divisés en : | | |
| - Frais liés aux immeubles | 174'789.79 | 221'534.95 |
| - Frais d'administration | 137'953.30 | 115'158.55 |
| Frais d'estimation et d'audit | 60'553.85 | 71'270.55 |
| Impôts fonciers | 118'824.00 | 117'106.39 |
| Impôts revenus et fortunes | 490'203.00 | 366'330.54 |
| Rémunérations réglementaires versées : | | |
| - A la direction | 432'189.89 | 287'958.72 |
| - A la banque dépositaire | 33'898.46 | 25'379.72 |
| Frais d'avocats | 79'369.60 | 111'081.60 |
| Autres charges | 112'195.25 | 74'142.33 |
| Total des charges | 2'103'389.78 | 2'076'678.56 |
| Résultat net | 2'335'339.02 | 607'674.59 |
| Résultat réalisé | 2'335'339.02 | 607'674.59 |
| Impôts en cas de liquidation (variation) | 44'118.00 | -1'727.00 |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) | -643'412.28 | 26'622.39 |
| Résultat total | 1'736'044.74 | 632'569.98 |
| Utilisation du résultat | | |
| Résultat net | 2'335'339.02 | 607'674.59 |
| Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent | 22'500.45 | 214'825.86 |
| Résultat disponible pour être réparti | 2'357'839.47 | 822'500.45 |
| Distribution revenus | 1'800'000.00 | 800'000.00 |
| Résultat prévu pour être versé aux investisseurs | 1'800'000.00 | 800'000.00 |
| Report à nouveau | 557'839.47 | 22'500.45 |



Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale des actionnaires de StoneEdge SICAV, Lausanne

Rapport sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de StoneEdge SICAV comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a–h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels – pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Julien Riguet

Genève, le 9 avril 2021