

# 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 ter LPCC et 5 LSFIN

**Rapport annuel au 31 décembre 2021**

## Organisation

### Conseil d'administration de la SICAV Immobilière

Pascal FAVRE	Président
Jean-Luc ROCHAT	Vice-président
Jean-Yves REBORD	Membre

### Direction de fonds

Jusqu'au 30 avril 2021  
SOLUFONDS SA à Morges

Dès le 1er mai 2021  
Global Funds SA à Genève

### Gestionnaire

StoneEdge Asset Management SA à Lausanne

### Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne

### Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA à Genève

### Experts immobiliers

CBRE (Geneva) SA à Genève

CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières SA à Zürich

M. Jörg REINECKE à Lucerne

M. Daniel LEHMANN à Berne

### Gérances immobilières

Agence Immobilière Rodolphe Burger SA à Genève

Burri & Burri plus immobilien-treuhand à Berne

Comptoir Immobilier SA à Genève

Easy flat Sàrl à Genève

Privera AG à Gümligen

Régie Duboux SA à Lausanne

Régie Immosol SA à le Mont-sur-Lausanne

## Rapport du gestionnaire au 31.12.2021

L'année 2021 aura continué à être particulière à plus d'un titre. La pandémie a continué de modifier les habitudes de la population, certains besoins au niveau du logement des ménages et la manière de travailler. StoneEdge Asset Management a travaillé tout au long de l'année sur une gestion active et dédiée du portefeuille, tout en intégrant un nouveau logiciel immobilier « immopac », permettant de regrouper toutes les informations du portefeuille. Sur un plan organisationnel, nous avons pu compter sur l'arrivée de Mme Anne Romanens comme nouvelle directrice financière depuis mars 2021.

Concernant les investissements, la stratégie se focalise premièrement sur des immeubles patrimoniaux avec des emplacements stratégiques dans des centres urbains avec une connexion immédiate aux transports publics. Deuxièmement, sur des objets permettant une 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). Durant cet exercice 2021, huit nouveaux immeubles ont été acquis pour un montant de CHF 65'750'000.

### 1. Acquisition de cinq biens de rendement répondant aux besoins du marché

- I. *Versoix* (Route de Suisse 38) : situé au bord du lac à Versoix, cet immeuble est composé de cinq appartements, un restaurant et un local commercial totalisant 792 m<sup>2</sup> de surface locative.
- II. *Lausanne* (Place du Tunnel 11) : un immeuble entièrement rénové situé sur la place du Tunnel à Lausanne avec neuf appartements et une surface locative de 722 m<sup>2</sup>.
- III. *Lausanne* (Avenue de France 69) : un immeuble composé de neuf appartements et de deux locaux commerciaux totalisant 609 m<sup>2</sup> de surface locative.
- IV. *Lausanne* (Chemin de Longeraie 2) : un très bel immeuble dans un quartier recherché de Lausanne totalisant 38 appartements et plusieurs locaux commerciaux. La surface locative totale se monte à 1'063 m<sup>2</sup>.
- V. *Genève* (Rue Muzy 15) : un immeuble dans le quartier des Eaux-Vives à Genève, structuré sous la forme de PPE et comportant 12 appartements et une surface locative totale de 1'362 m<sup>2</sup>.

Ces acquisitions font partie de la stratégie de croissance et généreront des revenus locatifs annuels supplémentaires de plus de CHF 1.7 mio et possédant un faible taux de vacance.



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

- I. *Hindelbank (Dorfstrasse 25a et 25c) : situé dans le canton de Berne, cet immeuble comporte dix appartements et un local artisanal pour un total de 1'824 m2 locatif. Cette acquisition a été faite pour compléter l'immeuble voisin situé à Dorfstrasse 25b acquis en 2020.*
- II. *Lausanne (Chemin du Bois-de-Vaux 20) : cet ancien hôtel situé proche du siège du CIO à Vidy comporte 45 chambres / studios et un restaurant pour un total de 1'165 m2 locatif. Un projet est en cours d'étude en vue de la rénovation totale de l'immeuble.*
- III. *Lausanne (Chemin du Reposoir 9) : cet immeuble bien situé sous-gare à Lausanne comporte 13 appartements et une surface locative de 808 m2. Ses combles permettront la création de deux appartements supplémentaires.*

Ces acquisitions vont générer des revenus locatifs annuels supplémentaires de plus de CHF 1.3 mio.



Au niveau de la gestion du portefeuille en 2021, nous avons obtenu le permis pour la transformation de l'immeuble de *Morges* (Rue des Charpentiers 32) permettant la réalisation de huit nouveaux appartements et d'ajouter près de CHF 180'000 d'état locatif annuel au portefeuille. Les travaux ont débuté en avril 2021 et terminés au premier trimestre 2022. A l'heure où nous écrivons ce rapport, sept des huit appartements ont été loués.

L'exercice 2021 a été marqué par un important incendie à l'immeuble de *Versoix* (Route de Suisse 38) le 5.11.2021. Un projet a été immédiatement lancé avec pour objectif une rénovation complète de l'immeuble. Les travaux nécessaires devraient être totalement couverts par la valeur assurée de l'immeuble et permettront par la même occasion une mise en valeur de cet immeuble.

Au mois d'octobre 2021, une augmentation de capital de CHF 41,5 mio a été entièrement souscrite permettant ainsi de continuer les acquisitions. Au 31 décembre 2021, le portefeuille se compose de 24 immeubles pour une valeur totale estimée, selon les experts de la SICAV, à CHF 176'515'000, en augmentation de CHF 70'806'000 ou 67% par rapport au 31 décembre 2020.

Les emprunts bancaires se montent à CHF 41'358'450 totalisant un coefficient d'endettement de 23,43%.

Au 31 décembre 2021, la valeur nette d'inventaire s'élève à CHF 103.85 soit une augmentation 1.9%. Les revenus locatifs se montent à CHF 5'537'476 soit 52.4% d'augmentation par rapport à 2020. La marge de bénéfice d'exploitation s'élève à 60.44% en légère diminution par rapport à l'exercice précédent (63.01%) liée notamment à des rectifications de charges d'immeuble. Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 2'494'196. Il a été décidé de distribuer CHF 2.30 par part pour cet exercice (versus CHF 2.00 en 2020) en tenant compte du solde à reporter de l'exercice précédent.

Les indicateurs de performance s'améliorent avec une performance de 3.73% (0.25% en 2020), un rendement des fonds propres de 3.17% (1.91% en 2020) et un rendement sur distribution de 1.92% (1.95% en 2020). Les charges du fonds sont restées stables sur les 12 mois, passant de 1.24% à 1.29% pour le TERmv et de 0.94% à 0.92% pour le TERGAV. La quote-part de perte sur loyer se monte à 4.29% (vs 3.68% en 2020). A noter que ce taux est impacté par l'immeuble de Versoix par les deux mois de vacances à la suite de l'incendie (mais indemnisé par l'assurance) et par une réduction de loyer octroyé à l'ancien propriétaire de l'immeuble, gérant du restaurant. En occultant ces deux facteurs, le taux de perte sur loyer se monte à 2.97%.

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

Dans le cadre de la gestion de la SICAV, nous continuons de monitorer les risques sur le portefeuille afin de connaître les éventuels futurs impacts liés à la crise sanitaire. Au 31.12.2021 :

- la part des locaux commerciaux du portefeuille s'élève à 17% au 31.12.2021.
- le locataire le plus important est la Ville de Lausanne avec un revenu de CHF 648'000.- par an.
- les immeubles ayant les plus importants revenus commerciaux se situent à Lausanne et Vevey.

## Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridiques particulière

StoneEdge SICAV et la Banque Cantonale Vaudoise en tant que banque dépositaire, informent les actionnaires des modifications matérielles apportées au Préambule avec règlement de placement adoptées par le Conseil d'administration et approuvées par l'Assemblée générale ordinaire de la SICAV le 26 avril 2021.

L'ensemble des modifications a été publié dans les organes officiel de publication, à savoir dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) et sur la plateforme électronique Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé le nouveau règlement de placement le 29 avril 2021 avec une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2021.

La principale modification est la suivantes :

### §1 chiffre 4 du règlement de placement

4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris la distribution et les décisions en matière de placements ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds, **Global Funds, 3 rue De-Grenus, 1201 Genève**

\*\*\*\*\*

Fin 2021, l'immeuble sis à Route de Suisse 38 a subi un incendie. Il va faire l'objet de très importants travaux.

## **StoneEdge SICAV – compartiment StoneEdge I**

## Compartiment StoneEdge I

## Compte de fortune

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces, divisés en:		
Avoirs bancaires à vue	1 243 766.00	765 843.24
Immeubles:		
- Immeubles d'habitation	108 831 000.00	75 028 000.00
- Immeubles à usage commercial	11 747 000.00	2 310 000.00
- Immeubles à usage mixte	55 937 000.00	28 371 000.00
Autres actifs	2 053 447.35	857 215.04
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>179 812 213.35</b>	<b>107 332 058.28</b>
Engagements à court terme, divisés selon:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	39 578 500.00	12 178 500.00
- Autres engagements à court terme	3 444 663.44	1 643 378.76
Engagements à long terme, divisés selon:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	1 779 950.00	1 796 150.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>135 009 099.91</b>	<b>91 714 029.52</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-3 018.00	42 391.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>135 006 081.91</b>	<b>91 756 420.52</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	91 756 420.52	51 288 375.78
Distribution	-1 800 000.00	-800 000.00
Solde des mouvements de parts	40 828 874.50	39 532 000.00
Résultat totale	4 220 786.89	1 736 044.74
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>135 006 081.91</b>	<b>91 756 420.52</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Situation au début de l'exercice	900 000	500 000
Nombre de parts émises	400 000	400 000
Nombre de parts rachetées	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>1 300 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>103.85</b>	<b>101.95</b>



## Compte de résultat

	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	5 537 476.42	3 633 471.60
Autres revenus	11 522.70	13 257.20
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	684 005.37	792 000.00
<b>Total des revenus, dont à déduire</b>	<b>6 233 004.49</b>	<b>4 438 728.80</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	169 244.35	165 373.42
Entretien et réparations	315 167.06	298 039.22
<b>Administration des immeubles, divisés en:</b>		
- Frais liés aux immeubles	406 303.97	174 789.79
- Frais d'administration	222 447.99	137 953.30
Frais d'estimation et d'audit	82 091.51	60 553.85
Impôts fonciers	219 119.00	118 824.00
Impôts revenus et fortune	1 356 062.14	490 203.00
<b>Rémunération réglementaires versées:</b>		
- A la direction	556 430.85	432 189.89
- A la banque dépositaire	68 526.77	33 898.46
Frais d'avocats	111 315.35	79 369.60
Autres charges	232 099.44	112 195.25
<b>Total des charges</b>	<b>3 738 808.43</b>	<b>2 103 389.78</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2 494 196.06</b>	<b>2 335 339.02</b>
<b>Résultat réalisé</b>	<b>2 494 196.06</b>	<b>2 335 339.02</b>
Impôts en cas de liquidation (variation)	-45 409.00	44 118.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	1 771 999.83	-643 412.28
<b>Résultat total</b>	<b>4 220 786.89</b>	<b>1 736 044.74</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat net	2 494 196.06	2 335 339.02
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	557 839.47	22 500.45
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>3 052 035.53</b>	<b>2 357 839.47</b>
Distribution revenus	2 990 000.00	1 800 000.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>2 990 000.00</b>	<b>1 800 000.00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>62 035.53</b>	<b>557 839.47</b>

**Informations des années précédentes**

<b>Date</b>	<b>Valeur nette d'une part à la fin de la période</b>	<b>Parts en circulation</b>	<b>Fortune nette du compartiment en million</b>	<b>Distribution par part</b>
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
31.12.2021	CHF 103.85	1 300 000	CHF 135.01	CHF 2.30

## Inventaire des immeubles

### Immeubles d'habitation

Canton	Localité - Adresse	Valeur vénale	Prix de revient	Revenus locatifs
		en CHF	en CHF	en CHF
FR	Estavayer-le-Lac Impasse des Remparts 1/4	2 348 000	2 409 800	127 068
GE	Genève Rue Muzy 15 (PPE)	18 597 000	17 548 800	95 580
GE	Genève Rue des Pêcheries 15	9 852 000	8 873 275	367 296
GE	Genève Rue des Plantaporrêts 7	14 392 000	12 933 503	516 614
SZ	Pfäffikon Hofacker 6-17	11 680 000	11 359 225	440 824
VD	Crans-près-Céligny Rue des Artisans 9-11 (PPE)	9 526 000	9 195 764	371 466
VD	Lausanne Avenue de France 69	5 028 000	5 067 060	90 492
VD	Lausanne Chemin du Reposoir 9	5 779 000	5 901 031	99 066
VD	Lausanne Place du Tunnel 11	4 827 000	4 538 632	94 290
VD	Montreux Sentier des Baumes 2 (PPE)	2 165 000	2 550 360	131 473
VD	Morges Rue des Charpentiers 32	4 294 000	6 305 400	0
VD	Orbe Grand-Rue 35-37	3 809 000	4 145 220	186 360
VD	Pully Av. C.-F Ramuz 1 (PPE)	9 319 000	9 053 105	329 430
VS	Monthey Rue des Merisiers 2	7 215 000	7 641 471	332 587
<b>Total</b>		<b>108 831 000</b>	<b>107 522 646</b>	<b>3 182 546</b>

### Immeubles à usage commercial

Canton	Localité - Adresse	Valeur vénale	Prix de revient	Revenus locatifs
		en CHF	en CHF	en CHF
BE	Langenthal Bahnhofstrasse 5	2 300 000	2 346 769	108 294
VD	Lausanne Chemin du Bois-de-Vaux 20	9 447 000	9 427 888	446 332
<b>Total</b>		<b>11 747 000</b>	<b>11 774 657</b>	<b>554 626</b>

## Compartiment StoneEdge I

## Immeubles à usage mixte

Canton	Localité - Adresse	Valeur vénale en CHF	Prix de revient en CHF	Revenus locatifs en CHF
BE	Bienne Mittelstrasse 10a, 12a	2 220 000	2 139 313	95 040
BE	Hindelbank Dorfstrasse 25a et 25c (PPE)	3 970 000	3 855 075	233 518
BE	Hindelbank Dorfstrasse 25b (PPE)	4 400 000	4 465 202	191 424
BE	Orpund Hauptstrasse 211 (PPE)	3 510 000	3 733 700	180 200
GE	Genève Rue de Neuchâtel 29	11 481 000	10 678 622	434 967
GE	Versoix * Route de Suisse 38	6 673 000	6 679 470	220 593
VD	Lausanne Chemin de Longeraie 2	14 401 000	14 915 850	42 715
VD	Vevey Rue du Simplon 45	9 282 000	9 154 276	401 847
<b>Total</b>		<b>55 937 000</b>	<b>55 621 508</b>	<b>1 800 304</b>

\*Cet immeuble a subi un incendie fin 2021

## Récapitulatif

	Valeur vénale en CHF	Prix de revient en CHF	Revenus locatifs en CHF
Immeubles d'habitation	108 831 000	107 522 646	3 182 546
Immeubles à usage commercial	11 747 000	11 774 657	554 626
Immeubles à usage mixte	55 937 000	55 621 508	1 800 304
<b>Total</b>	<b>176 515 000</b>	<b>174 918 811</b>	<b>5 537 476</b>

## Liste des achats et des ventes

### Achats

#### Immeubles d'habitation

Canton	Localité	Adresse	Date d'entrée en jouissance
VD	Lausanne	Place du Tunnel 11	01.06.2021
VD	Lausanne	Avenue de France 69	01.07.2021
VD	Lausanne	Chemin du Reposoir 9	01.07.2021
GE	Genève	Rue Muzy 15 (PPE)	01.11.2021

#### Immeubles à usage commercial

Canton	Localité	Adresse	Date d'entrée en jouissance
VD	Lausanne	Chemin du Bois-de-Vaux 20	01.07.2021

#### Immeubles à usage mixte

Canton	Localité	Adresse	Date d'entrée en jouissance
GE	Versoix	Route de Suisse 38	01.01.2021
BE	Hindelbank	Dorfstrasse 25a et 25c (PPE)	18.02.2021
VD	Lausanne	Chemin de Longeraie 2	01.12.2021

### Ventes

Aucune vente n'a été effectuée

## Compartiment StoneEdge I

## Détail des dettes

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.12.2020	Tiré	Remboursé	Montant au 31.12.2021
<b><u>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</u></b>							
1.60%	Prêt hypothécaire	<sup>1</sup> 01.12.2017	02.08.2021	833 500.00	-	-833 500.00	-
1.21%	Prêt hypothécaire	<sup>1</sup> 02.11.2019	19.08.2021	345 000.00	-	-345 000.00	-
0.50%	Prêt hypothécaire	02.12.2020	04.01.2021	9 700 000.00	-	-9 700 000.00	-
0.50%	Prêt hypothécaire	<sup>1</sup> 09.12.2021	06.08.2021	400 000.00	-	-400 000.00	-
0.50%	Prêt hypothécaire	15.12.2021	04.01.2021	900 000.00	-	-900 000.00	-
0.50%	Prêt hypothécaire	04.01.2021	29.06.2021	-	6 750 000.00	-6 750 000.00	-
0.50%	Prêt hypothécaire	11.01.2021	31.03.2021	-	9 700 000.00	-9 700 000.00	-
0.40%	Prêt hypothécaire	18.02.2021	31.03.2021	-	3 300 000.00	-3 300 000.00	-
0.40%	Prêt hypothécaire	01.04.2021	30.04.2021	-	13 000 000.00	-13 000 000.00	-
0.40%	Prêt hypothécaire	29.04.2021	28.05.2021	-	2 700 000.00	-2 700 000.00	-
0.40%	Prêt hypothécaire	30.04.2021	31.05.2021	-	13 000 000.00	-13 000 000.00	-
0.40%	Prêt hypothécaire	06.05.2021	31.05.2021	-	100 000.00	-100 000.00	-
0.40%	Prêt hypothécaire	11.05.2021	31.05.2021	-	1 060 000.00	-1 060 000.00	-
0.40%	Prêt hypothécaire	31.05.2021	30.06.2021	-	18 280 200.00	-18 280 200.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	28.06.2021	30.07.2021	-	2 700 000.00	-2 700 000.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	29.06.2021	30.06.2021	-	6 750 000.00	-6 750 000.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	30.06.2021	30.07.2021	-	28 830 200.00	-28 830 200.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	30.06.2021	02.08.2021	-	14 550 000.00	-14 550 000.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	30.07.2021	30.09.2021	-	31 530 200.00	-31 530 200.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	02.08.2021	06.08.2021	-	15 383 500.00	-15 383 500.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	06.08.2021	19.08.2021	-	15 783 500.00	-15 783 500.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	19.08.2021	02.11.2021	-	16 128 500.00	-16 128 500.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	30.09.2021	01.11.2021	-	31 280 000.00	-31 280 000.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	01.11.2021	01.12.2021	-	3 800 000.00	-3 800 000.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	02.11.2021	22.11.2021	-	1 578 500.00	-1 578 500.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	03.11.2021	01.12.2021	-	1 000 000.00	-1 000 000.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	08.11.2021	01.12.2021	-	17 600 000.00	-17 600 000.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	22.11.2021	29.11.2021	-	2 178 500.00	-2 178 500.00	-
0.35%	Prêt hypothécaire	29.11.2021	31.12.2021	-	17 178 500.00	-	17 178 500.00
0.35%	Prêt hypothécaire	01.12.2021	28.01.2022	-	22 400 000.00	-	22 400 000.00
<b>0.42%</b>	<b>Taux moyen pondéré (moins de 1 an)</b>						
<b><u>Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</u></b>							<b>39 578 500.00</b>
<b><u>Hypothèques à long terme portant intrêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</u></b>							
1.59%	Prêt hypothécaire	<sup>1</sup> 02.07.2018	03.01.2023	310 400.00	-	-3 200.00	307 200.00
1.80%	Prêt hypothécaire	<sup>1</sup> 01.12.2017	02.08.2023	254 000.00	-	-	254 000.00
2.19%	Prêt hypothécaire	<sup>1</sup> 02.07.2018	17.07.2025	1 231 750.00	-	-13 000.00	1 218 750.00
<b>2.03%</b>	<b>Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)</b>						
<b><u>Total des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</u></b>							<b>1 779 950.00</b>
<b>0.49%</b>	<b>Taux moyen pondéré (total des dettes)</b>		<b>Totaux</b>	<b>13 974 650.00</b>	<b>296 561 600.00</b>	<b>-269 177 800.00</b>	<b>41 358 450.00</b>

<sup>1</sup> Reprise de dette

Compartiment StoneEdge I

## 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 l'AMAS "Indices des fonds immobiliers" du 13.09.2016

	au 31.12.2021	au 31.12.2020
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	4.29%	3.68 %
Coefficient d'endettement	23.43%	13.22%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	60.44%	63.01%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERGAV)	0.92%	0.94%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERmv)	1.29%	1.24%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	3.17%	1.91%
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	2.67%	1.22%
Rendement sur distribution	1.92%	1.95%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	119.88%	77.08%
Agio/Disagio	0.43%	0.69%
Performance	3.73%	0.25%
Rendement de placement (sur VNI)	3.90%	0.96%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR	7.32%	10.81%

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 le fonds.

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

Ville de Lausanne / Bois-de-Vaux à Lausanne CHF 648'000

### 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 l'AMAS, 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.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 2.99% (min. 2.44% / max. 3.89%)

### 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 3.10% (min. 2.81% / max. 4.51%)

### 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'escompte moyen pondéré est de 3.35% (min. 2.70% / max. 3.60%)

## Informations sur les coûts

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

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

Taux maximum	Taux effectif
5.00% calculés sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement achetées	1.00% calculés sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement achetées *

\* En outre, un taux de 1% de frais accessoires a été prélevé selon § 17.3 du règlement de placement en faveur de la SICAV

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

Taux maximum	Taux effectif
3.00% calculés sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement rachetées	Aucun rachat n'a eu au cours de 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)

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

Taux maximum	Taux effectif
1.00% p.a. (avec un minimum de CHF 250'000.- par année)	0.57% p.a.

Commission de la banque dépositaire calculée sur la valeur nette d'inventaire, versée trimestriellement

Taux maximum	Taux effectif
0.05% p.a.	0.05% p.a.

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

Taux maximum	Taux effectif
3.00%	0.84%

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)

Taux maximum	Taux effectif
9.20%	4.70%

Commission de la banque dépositaire pour le versement du produit annuel aux investisseurs

Taux maximum	Taux effectif
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.

Compartiment StoneEdge I

**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 11'885'740 – Acquisition à terme de l'immeuble Haldimand 2, Lausanne

**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 : 1'779'950.00

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

## **StoneEdge SICAV – compartiment entrepreneurs**

## Compte de fortune

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
<b>Actifs</b>		
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
<b>Total des actifs</b>	<b>250 000.00</b>	<b>250 000.00</b>
<b>Passifs</b>		
- Capital Actions	250 000.00	250 000.00
<b>Total des passifs</b>	<b>250 000.00</b>	<b>250 000.00</b>
<b>Variation du nombre d'actions</b>		
	<b>01.01.2021</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<hr/>		
Situation au début de l'exercice	1 000	1 000
Actions émises	0	0
Actions rachetées	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période</b>	<b>250.00</b>	<b>250.00</b>
<b>Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions</b>		
FJF Favre Juridique et Fiscal SA (100%)		

**Compte de résultat**

	<b>01.01.2021</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
<hr/>		
<b>Revenus</b>		
Total des revenus, dont à déduire	0.00	0.00
<b>Charges</b>		
Total des charges	0.00	0.00
<b>Résultat net</b>		
<hr/>		
<b>Résultat réalisé</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat net	0.00	0.00
<b>Résultat disponible pour être reparti</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## **StoneEdge SICAV – compte global de la SICAV**

## Compte de fortune

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
<b>Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces, divisés en:</b>		
Avoirs bancaires à vue	1 493 766.00	1 015 843.24
<b>Immeubles</b>		
- Immeubles d'habitation	108 831 000.00	75 028 000.00
- Immeubles à usage commercial	11 747 000.00	2 310 000.00
- Immeubles à usage mixte	55 937 000.00	28 371 000.00
Autres actifs	2 053 447.35	857 215.04
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>180 062 213.35</b>	<b>107 582 058.28</b>
Engagements à court terme, divisés selon:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	39 578 500.00	12 178 500.00
- Autres engagements à court terme	3 444 663.44	1 643 378.76
Engagements à long terme, divisés selon:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	1 779 950.00	1 796 150.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>135 259 099.91</b>	<b>91 964 029.52</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-3 018.00	42 391.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>135 256 081.91</b>	<b>92 006 420.52</b>
<b>Variation du nombre d'actions</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Compartiment investisseurs</b>		
Situation au début de l'exercice	900 000	500 000
Actions émises	400 000	400 000
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>1 300 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Compartiment Entrepreneurs</b>		
Situation au début de l'exercice	1 000	1 000
Actions émises	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>



## Compte de résultat

	<b>01.01.2021</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	5 537 476.42	3 633 471.60
Autres revenus	11 522.70	13 257.20
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	684 005.37	792 000.00
<b>Total des revenus, dont à déduire</b>	<b>6 233 004.49</b>	<b>4 438 728.80</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	169 244.35	165 373.42
Entretien et réparations	315 167.06	298 039.22
<b>Administration des immeubles, divisés en:</b>		
- Frais liés aux immeubles	406 303.97	174 789.79
- Frais d'administration	222 447.99	137 953.30
Frais d'estimation et d'audit	82 091.51	60 553.85
Impôts fonciers	219 119.00	118 824.00
Impôts revenus et fortune	1 356 062.14	490 203.00
<b>Rémunération réglementaires versées:</b>		
- A la direction	556 430.85	432 189.89
- A la banque dépositaire	68 526.77	33 898.46
Frais d'avocats	111 315.35	79 369.60
Autres charges	232 099.44	112 195.25
<b>Total des charges</b>	<b>3 738 808.43</b>	<b>2 103 389.78</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2 494 196.06</b>	<b>2 335 339.02</b>
<b>Résultat réalisé</b>	<b>2 494 196.06</b>	<b>2 335 339.02</b>
Impôts en cas de liquidation (variation)	-45 409.00	44 118.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	1 771 999.83	-643 412.28
<b>Résultat total</b>	<b>4 220 786.89</b>	<b>1 736 044.74</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat net	2 494 196.06	2 335 339.02
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	557 839.47	22 500.45
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>3 052 035.53</b>	<b>2 357 839.47</b>
Distribution revenus	2 990 000.00	1 800 000.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>2 990 000.00</b>	<b>1 800 000.00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>62 035.53</b>	<b>557 839.47</b>

# StoneEdge SICAV

Genève

Rapport de l'organe de révision  
à l'Assemblée générale des actionnaires

sur les comptes annuels 2021



# 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) (page 2, et pages 6 à 25 du rapport annuel), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (compte de fortune, compte de résultat et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

### 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 2021 sont conformes à la loi suisse, aux statuts et au règlement de placement.

## 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 30 mars 2022