

A photograph of a modern, multi-story building with a white facade and large glass windows. The building has a prominent overhanging upper section. The sky is clear and blue. In the foreground, there is a green lawn and some dark foliage.

STONEEDGE SICAV

RAPPORT DE GESTION DES RISQUES DE DURABILITÉ

au 31 décembre 2025



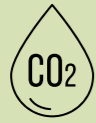


Route de Suisse 38
VERSOIX
Photo Yannic Bartolozzi

TABLE DES MATIÈRES

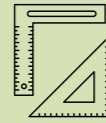
APERÇU RAPIDE	4
Aperçu rapide selon modèle estimatif Quanthome	4
Introduction	5
CHIFFRES CLÉS	6
Indicateurs environnementaux AMAS	6
Indicateurs environnementaux	7
Indicateurs sociaux	7
Indicateurs de gouvernance	7
STRATÉGIE ET PERSPECTIVES	9
Vision 2025-2050	9
Approche de priorisation	9
Trajectoire de décarbonation	10
Stratégie de mise en œuvre	11
ENVIRONNEMENT	13
Rénovations énergétiques	13
Transition énergétique	16
Gestion des risques physiques	20
Innovation durable	21
SOCIAL	23
Accessibilité et mobilité	23
Engagement locataire	24
Engagement académique et sectoriel	24
Initiatives locales	25
GOVERNANCE	27
Cadres directeurs et stratégie	27
Engagement et transparence	27
Évaluation PRESS Score	28
Ressources humaines et culture	29
ANNEXES	31
Méthodologie	31
Sources des données	31
Glossaire	31

Aperçu rapide selon modèle estimatif Quanthome



23,3 kgCO₂

Intensité carbone
CO₂m²/an



88'142

Surface de référence
énergétique en m²



100 %

Taux de couverture
au 31/12/2025



127,5 kWh

Intensité énergétique
kWh/m²/an au 31/12/2025



26,7 %

Part des bâtiments fossiles
<100m du CAD



86 %

Part d'énergies
fossiles



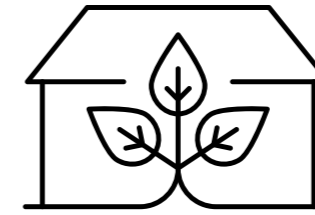
4.4

Macro-situation
Wüest Partner (note sur 5)



6 MIN

Temps de trajet moyen
aux transports publics



APERÇU RAPIDE

Introduction

L'année 2025 marque une étape décisive dans l'engagement de StoneEdge SICAV en matière de gestion des risques de durabilité. Dans un contexte de renforcement des exigences réglementaires et d'attentes institutionnelles croissantes, le fonds a consolidé sa stratégie de transition énergétique tout en déployant des initiatives concrètes sur l'ensemble des piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Le présent rapport de gestion des risques de durabilité synthétise les avancées réalisées au cours de l'exercice 2025 et positionne le portefeuille dans sa trajectoire de décarbonation à l'horizon 2050. StoneEdge SICAV poursuit une approche intégrée, conjuguant performance financière et création de valeur durable pour ses investisseurs.

ENVIRONNEMENT : Les faits marquants de l'exercice incluent la préparation de permis de construire pour des projets de rénovation énergétique et de densification, le lancement d'appels d'offres pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur plusieurs sites (en vue d'un déploiement en 2026), et l'avancement des raccordements aux réseaux de chauffage à distance.

SOCIAL : Le portefeuille confirme son ancrage urbain avec un temps moyen d'accès aux transports publics de 6 minutes. Les initiatives sociales lancées à Lucens (sondage locataire, potagers collectifs, pompes à vélos) illustrent l'engagement du fonds auprès de ses locataires.

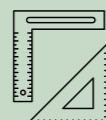
GOVERNANCE : L'engagement de StoneEdge SICAV en matière de gestion des risques de durabilité s'est concrétisé par la création d'un Comité dédié au sein du gestionnaire StoneEdge Asset Management, l'adhésion à Swiss Sustainable Finance et la participation au benchmark REIDA. Cette dynamique s'inscrit dans la continuité de la stratégie 2025-2050 avec les données environnementales fournies par Wüest Partner et Quanthome.

Indicateurs environnementaux AMAS



23,3 kgCO₂

Intensité carbone
CO₂m²/an



59'935

Surface de référence
énergétique en m²



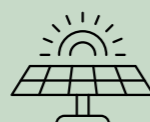
96,9 %

Taux de couverture
au 31/12/2025



126,3 kWh

Intensité énergétique
kWh/m²/an au 31/12/2025



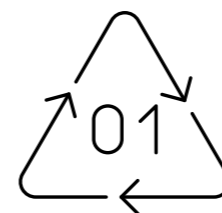
12,8 %

Part des énergies
renouvelables



85,5 %

Part d'énergies
fossiles



CHIFFRES CLÉS

Indicateurs environnementaux

Le portefeuille de StoneEdge SICAV au 31.12.2025 comprend 47 immeubles répartis principalement en Suisse romande, représentant une surface de référence énergétique totale de 88'142 m² selon le modèle estimatif Quanthome. L'analyse des performances environnementales au 31.12.2025 révèle une intensité carbone moyenne de 23.3 kg CO₂e/m²/an pour les émissions Scope 1+2, et de 30.0 kg CO₂e/m²/an en incluant le Scope 3.3. L'évolution de l'intensité carbone sur l'exercice 2025 s'explique principalement par l'intégration de nouveaux actifs au portefeuille (c.f. Trajectoire de décarbonation).

La consommation énergétique moyenne du parc s'établit à 127.5 kWh/m²/an (y compris acquisitions 2025). La répartition des systèmes de chauffage reflète la stratégie de transition en cours : 7 immeubles sont déjà raccordés au chauffage à distance (CAD), 1 dispose d'une pompe à chaleur, tandis que 39 immeubles fonctionnent encore au gaz ou au mazout et constituent les cibles prioritaires des interventions planifiées. Parmi ceux-ci, plus de la moitié sont situés à proximité d'un réseau de chauffage à distance existant ou planifié, constituant les cibles prioritaires de raccordement à court et moyen terme.

Indicateurs sociaux

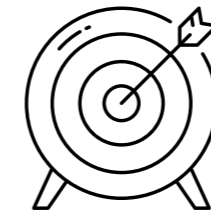
L'accessibilité aux transports publics demeure un atout du portefeuille, avec un temps moyen de trajet de 6 minutes vers les arrêts les plus proches et un rating de macro-situation Wüest Partner de 4.4/5, reflet de la politique d'investissement qui cible essentiellement des immeubles résidentiels bien situés dans les villes de Suisse

romande. Un sondage locataire déployé sur le site de Lucens, destiné à comprendre le réel intérêt des locataires en vue d'initiatives ciblées, a permis de recueillir des retours qualitatifs intégrés dans la priorisation des interventions.

Indicateurs de gouvernance

StoneEdge SICAV a formalisé son adhésion à Swiss Sustainable Finance en 2025 et participe désormais au benchmark REIDA. La création d'un Comité ESG au sein du gestionnaire StoneEdge Asset Management renforce la

structure de gouvernance dédiée à la gestion des risques de durabilité. La publication du présent rapport marque une étape supplémentaire dans la démarche de transparence du fonds.



STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

Vision 2025-2050

StoneEdge SICAV déploie une stratégie intégrée visant l'élimination progressive des énergies fossiles et l'amélioration de la performance thermique de l'enveloppe des bâtiments d'ici 2050. Cette approche repose sur des

principes de faisabilité technique, d'optimisation économique et de cohérence avec les objectifs climatiques, conjuguant transition énergétique, gestion des risques et création de valeur durable.

Approche de priorisation

Le système de priorisation multicritère, développé par StoneEdge Asset Management avec les données transmises par Wüest Partner et Quanthome, évalue chaque actif selon une matrice structurée en deux volets complémentaires. Le volet environnemental attribue une notation de 1 à 5 selon l'intensité carbone, la consommation énergétique et le potentiel de réduction des émissions. Le volet financier évalue parallèlement chaque immeuble sur une échelle similaire, intégrant le potentiel de densification, la réserve locative et la capacité de création de valeur à terme.

Cette double notation permet d'identifier les interventions offrant le meilleur rapport entre investissement requis et impact environnemental. Le critère central d'optimisation — les francs investis par kilogramme de CO2 réduit — garantit l'efficacité des décisions. La matrice

met ainsi naturellement en avant les opérations combinant rénovation énergétique et densification, permettant de rationaliser les coûts de remise en état tout en améliorant le rendement des investissements.

L'analyse du portefeuille révèle une structure différenciée : environ la moitié des immeubles sont soumis à des restrictions patrimoniales ou situés dans un périmètre protégé, près d'un sur cinq présente un potentiel de densification exploitable, et environ un quart des installations de chauffage ont dépassé 20 ans d'exploitation, permettant de synchroniser leur renouvellement avec la transition énergétique sans surinvestissement. La stratégie peut également prévoir la cession d'actifs lorsque cette option s'avère la plus efficace pour le fonds et l'investisseur.

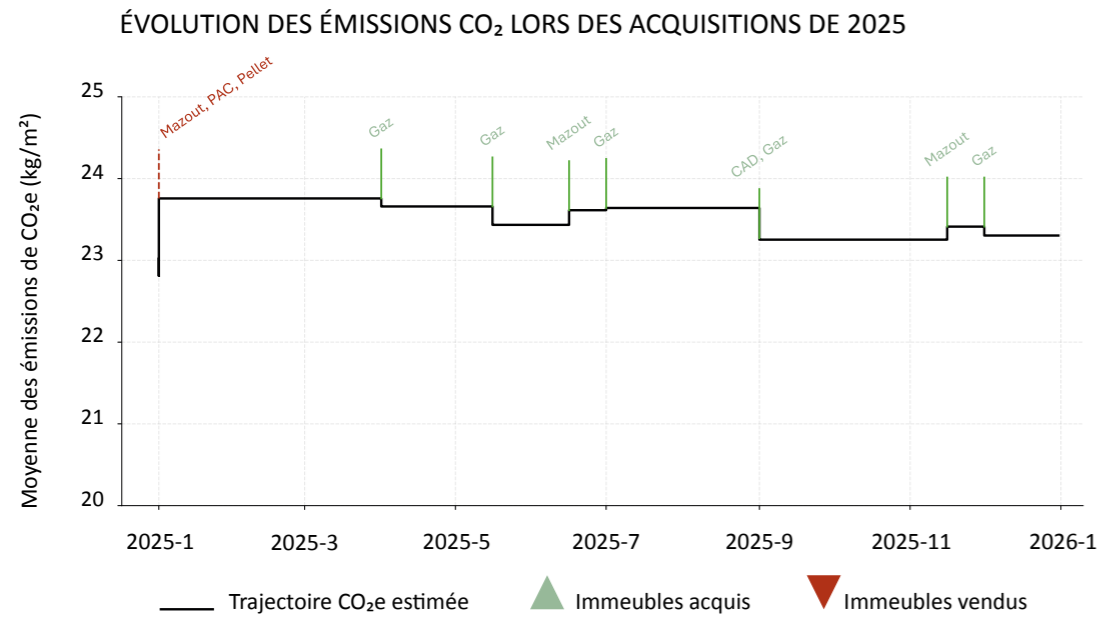
Rue William-Haldimand 2
LAUSANNE

Photo Yannic Bartolozzi

Trajectoire de décarbonation

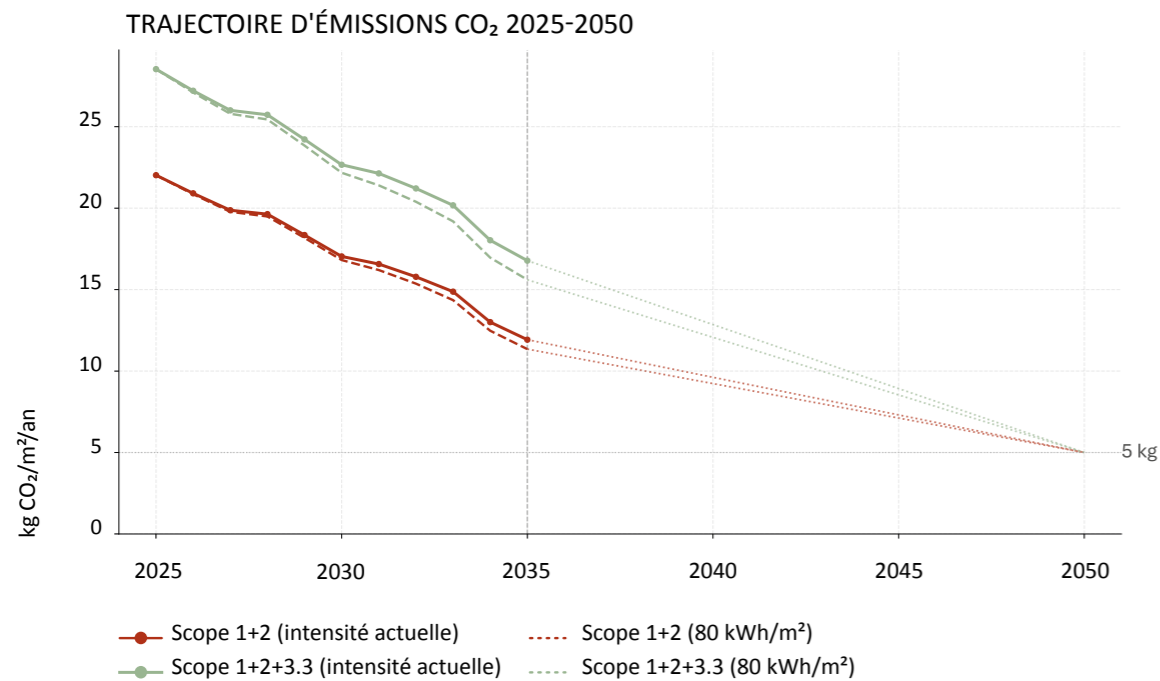
L'exercice 2025 a vu l'intégration de huit nouveaux actifs, dont la majorité dispose de systèmes de chauffage au gaz. L'impact net des acquisitions s'est traduit par une diminution d'environ 1% de l'intensité carbone du portefeuille car le gaz naturel présentant un facteur d'émission inférieur au mazout.

La moyenne des émissions de CO₂e s'établit à environ 23.3 kg par m² SRE (Scope 1+2) à fin 2025. Ces acquisitions alimentent le pipeline de rénovation énergétique, constituant des opportunités de transition alignées sur le calendrier de renouvellement des installations



La trajectoire cible une réduction d'environ 40% des émissions d'ici 2035. Les émissions Scope 1+2 doivent diminuer d'environ 23 à 13 kg CO₂/m² SRE selon le scénario conservateur. Le modèle de projection intègre deux hypothèses d'intensité énergétique post-rénovation :

maintien des consommations actuelles (conservateur) et atteinte de 80 kWh/m² (optimiste). Au-delà de 2035, la trajectoire converge vers l'objectif de 5 kg CO₂e/m² à l'horizon 2050.



Stratégie de mise en œuvre

La décarbonation s'articule autour de cinq leviers principaux :

- 

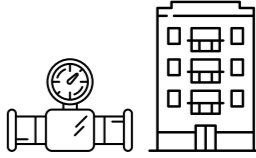
1. DENSIFICATION

Mutualisation des travaux de rénovation avec les opérations de développement
- 

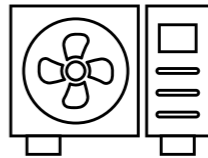
2. RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'ENVELOPPE

Amélioration de l'isolation thermique des bâtiments, en optimisant le recours aux incitations fiscales
- 

3. PHOTOVOLTAÏQUE

Installation sur les toitures à fort potentiel
- 

4. RACCORDEMENT CAD

54.3% des actifs sont raccordables aux réseaux de chauffage à distance
- 

5. POMPES À CHALEUR

Déploiement pour les sites isolés non raccordables



ENVIRONNEMENT



Rénovations énergétiques

L'approche portefeuille adoptée par StoneEdge SICAV priorise les interventions offrant le plus grand impact environnemental. La priorité est donnée aux immeubles combinant une surface de référence énergétique importante et une intensité de consommation élevée, maximisant ainsi l'effet de chaque franc investi sur la réduction des émissions.



RÉNOVATIONS AVEC DENSIFICATION

La mutualisation des travaux de rénovation énergétique avec les opérations de densification concerne près d'un immeuble sur cinq. Cette approche doublement efficace permet d'optimiser les coûts d'intervention tout en maximisant l'impact environnemental par franc investi.

Plusieurs projets combinant rénovation énergétique et densification sont en phase de préparation des permis de

construire : Avenue des Oiseaux 2-4 à Lausanne (surélévation), Rue de la Borde 29 à Lausanne (surélévation) et Rue Hugo-de-Senger 5 à Genève (surélévation). Le projet sis Chemin de Saule 55-55c à Bernex a franchi une étape décisive avec le dépôt du permis de construire en fin 2025 pour une rénovation énergétique combinée à l'aménagement des combles, permettant la création de huit logements supplémentaires.

BERNEX, Chemin de Saule 55-55c

Densification	Aménagement combles
Rénovation	Complète
Investissement	Env. 10.5 millions CHF
Logements à créer	8
Certification visée	HPE
Etat d'avancement	Permis déposé 2025



RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

Des projets de rénovation thermique portant exclusivement sur l'amélioration de la performance énergétique sont en préparation pour plusieurs sites : Chemin du Reservoir 9 à Lausanne, Avenue Charles Ferdinand Ramuz

1 à Pully, et Chemin des Esserts 5-7 à Petit-Lancy. Ces interventions ciblent l'amélioration de l'enveloppe des bâtiments et le remplacement d'installations techniques, sans modification de la capacité locative.

Rue des Artisans 11
CRANS-PRÈS-CÉLIGNY
Photo Yannic Bartolozzi



PETIT-LANCY, Chemin des Esserts 5-7

Densification	A définir
Rénovation	Energétique
Investissement	Env. 1.5 millions CHF
Logements à créer	A définir
Certification visée	HPE
Etat d'avancement	Permis à déposer 2026

CERTIFICATIONS ÉNERGÉTIQUES

StoneEdge SICAV vise au minimum le standard HPE (Haute Performance Énergétique) pour l'ensemble des projets de rénovation à Genève. Cette exigence a été mise en œuvre pour la rénovation lourde de la Route de Suisse 38 à Versoix et s'applique aux projets du chemin de Saule 55-55c à Bernex, Rue Hugo-de-Senger 5 à Genève et chemin des Esserts 5-7 au Petit-Lancy. En 2025, l'acquisition de l'immeuble au Chemin des Semailles 18 au Grand-Lancy, bâtiment résidentiel neuf raccordé au chauffage à distance et conforme au standard HPE, contribue directement à l'amélioration des performances environnementales du portefeuille.

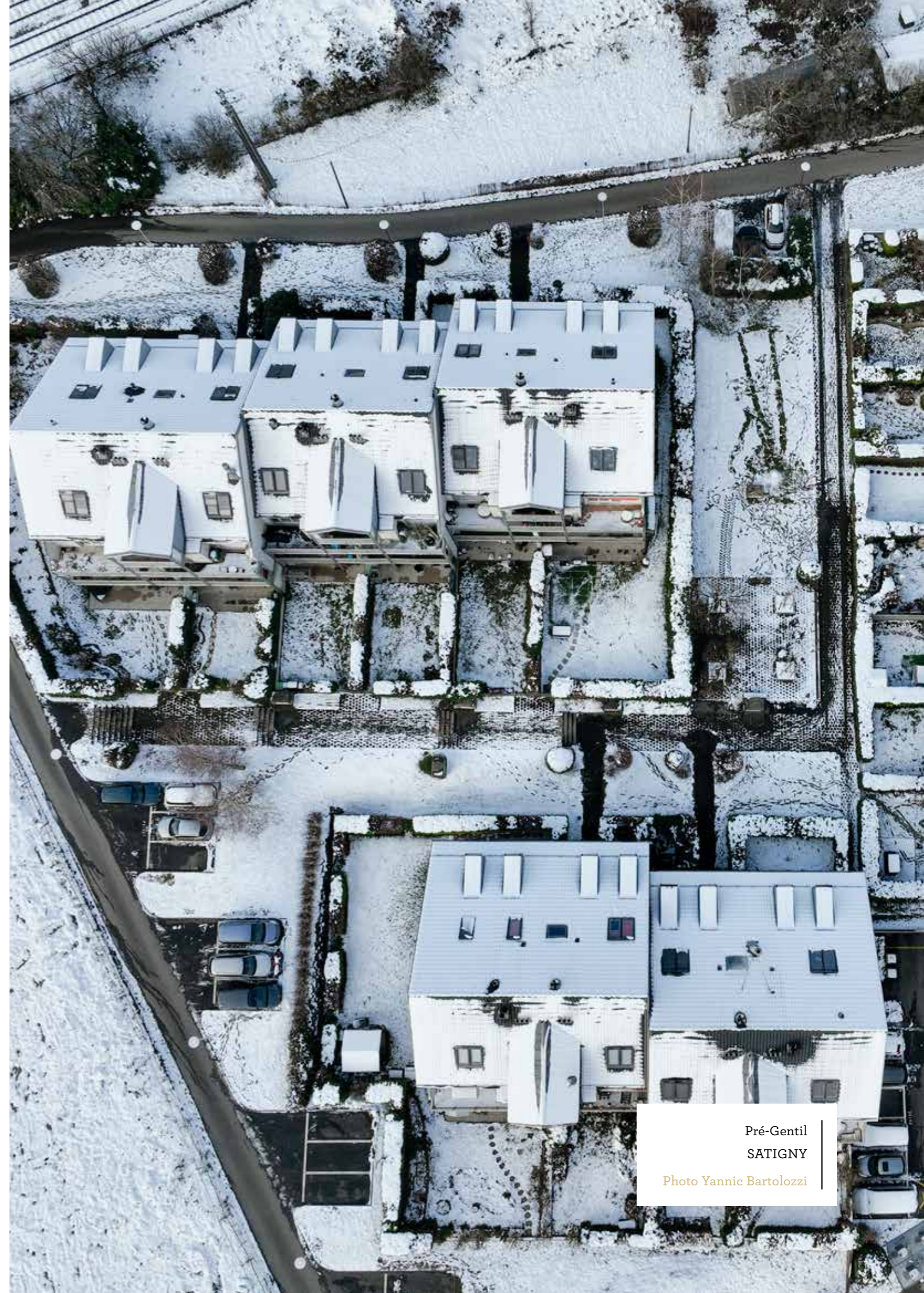
Situé au cœur du village historique de Bernex, le projet du Chemin de Saule 55-55c prévoit la rénovation complète d'un immeuble des années 1960 et l'aménagement des combles pour créer huit logements supplémentaires. Les travaux visent à concilier la conservation du caractère patrimonial avec l'amélioration des performances énergétiques, tout en répondant aux besoins collectifs du quartier pour la collecte des déchets (Ecopoints). La rénovation concerne l'enveloppe, les installations techniques et les appartements, avec une extension des balcons pour renforcer le confort des logements. Sur le plan énergétique, le projet intègre le raccordement au chauffage à distance et l'installation de panneaux photovoltaïques.

Grâce à sa situation exceptionnelle, à proximité de la plaine de Plainpalais et du pôle universitaire d'Uni-Mail, l'immeuble sis rue Hugo-de-Senger 5 à Genève bénéficie d'un emplacement particulièrement recherché. La forte

attractivité du quartier génère une demande soutenue en logements. L'opération porte sur la rénovation énergétique d'un bâtiment des années 1970, avec pour objectif d'améliorer ses performances et son confort d'usage. Parallèlement, le potentiel de surélévation du bâtiment est actuellement à l'étude afin d'optimiser l'utilisation du foncier et d'améliorer les revenus de cet immeuble. Les études en cours ont pour but de définir le potentiel de densification optimal, en tenant compte des contraintes réglementaires, urbaines et architecturales, tout en garantissant la faisabilité technique des travaux de rénovation de l'existant.

Implanté dans un quartier résidentiel attractif, bien connecté aux transports publics, l'immeuble des Esserts 5-7 au Petit-Lancy a bénéficié en 2025 d'un travail approfondi d'optimisation de son état locatif, permettant d'entrevoir une augmentation progressive des revenus locatifs sur les exercices 2026 et 2027. Construit au début des années 2000, le bâtiment dispose d'un fort potentiel d'optimisation énergétique. Des études sont menées en vue d'une rénovation énergétique ciblée et de l'évaluation du potentiel de densification du site. La convergence entre l'amélioration de la performance énergétique visant le label HPE et l'optimisation de l'état locatif permettra d'exploiter pleinement le potentiel de cet actif.

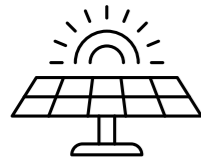
Pour le projet de construction neuve sise Chemin des Fauconnières 5 à Lausanne, l'objectif est d'atteindre une certification Minergie P, positionnant cet actif parmi les bâtiments les plus performants du portefeuille.



Pré-Gentil
SATIGNY

Photo Yannic Bartolozzi

Transition énergétique



PROJETS PHOTOVOLTAÏQUES

La démarche photovoltaïque de StoneEdge SICAV s'est structurée en quatre étapes. En 2024, une analyse du potentiel solaire de l'ensemble du portefeuille a été réalisée à partir des données Quanthome, croisant le potentiel de production et la consommation énergétique de chaque bâtiment. Sur cette base, StoneEdge Asset Management a sélectionné les sites prioritaires, puis lancé les appels d'offres en 2025. Quatre installations ont été retenues, avec une mise en service progressive dès 2026 (voir tableau ci-dessous).

L'investissement total s'élève à environ CHF 405'000 TTC, partiellement compensé par des subventions fédérales estimées à CHF 155'000. Le taux d'autoconsommation prévu atteint 33.6%. Ces installations permettent de produire une énergie locale et renouvelable, tout en offrant aux locataires des tarifs d'électricité avantageux par rapport au réseau.

IMPACT ENVIRONNEMENTAL :

- 47 tonnes de CO2 évitées par an (1'171 tonnes sur 25 ans)
- Équivalent à l'alimentation de 104 foyers suisses en électricité

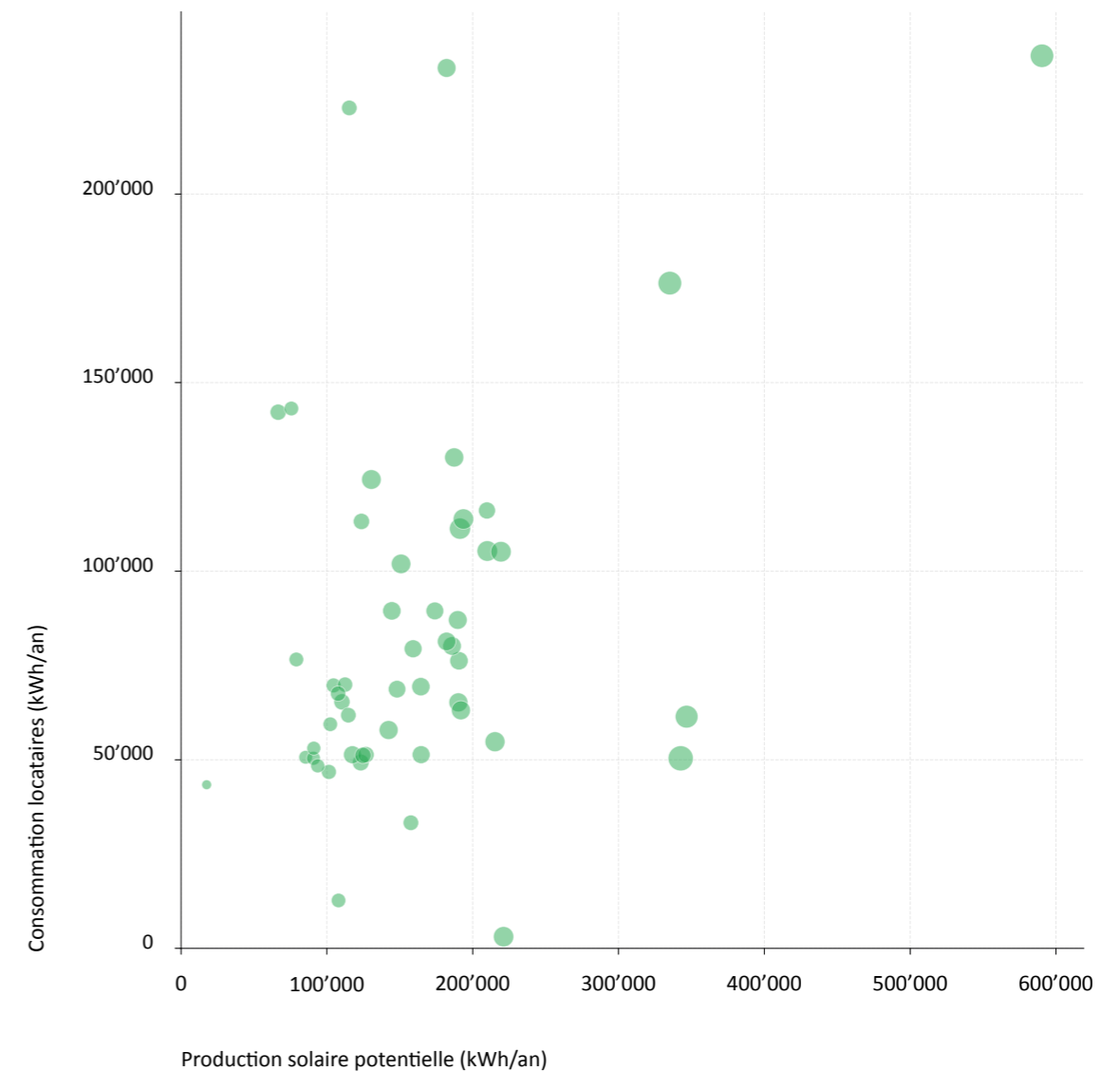
L'immeuble sis Artisans 11 à Crans-près-Céligny, également identifié comme prioritaire, fera l'objet d'une analyse complémentaire. La mise en service progressive est prévue sur la période 2026.



Chemin des Bergères 2 à 16, LUCENS

© swisstopo

PRODUCTION SOLAIRE POTENTIELLE



Installations photovoltaïque 2026

IMMEUBLE	CANTON	PUISSANCE INSTALLÉE ESTIMÉE	PRODUCTION ESTIMÉE	TONNE CO ₂ ÉVITÉ / AN ¹	ÉQUIV. MÉNAGES ALIMENTÉS ²
Esserts 5-7, Petit-Lancy	GE	56.3 kWc	54'010 kWh/an	5.4	12
Champ-Bonjard 97, Belfaux	FR	47.0 kWc	46'109 kWh/an	4.6	10
Bergères 2-16, Lucens	VD	235.2 kWc	230'545 kWh/an	23.1	51
Fontaine 5-11, Paudex	VD	140.6 kWc	137'818 kWh/an	13.8	31
Total Portefeuille		479.1 kWc	468'482 kWh/an	46.9	104

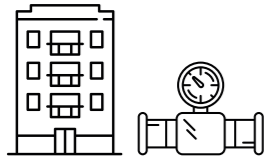
¹ CO₂ évité : 100 g CO₂/kWh, mix suisse de consommation.

² Équiv. ménages : Consommation annuelle moyenne / 4'500 kWh par ménage.

OPTIMISATION DES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE

L'optimisation des installations de chauffage existantes constitue un axe d'intervention immédiat, déployé selon un processus en deux phases. La première année est consacrée à la collecte et l'analyse des données de consommation afin de mieux appréhender le comportement des bâtiments ; la seconde année permet d'effectuer les ajustements techniques basés sur ces observations. Les interventions portent sur le réglage des courbes de chauffe, la maintenance préventive des équipements

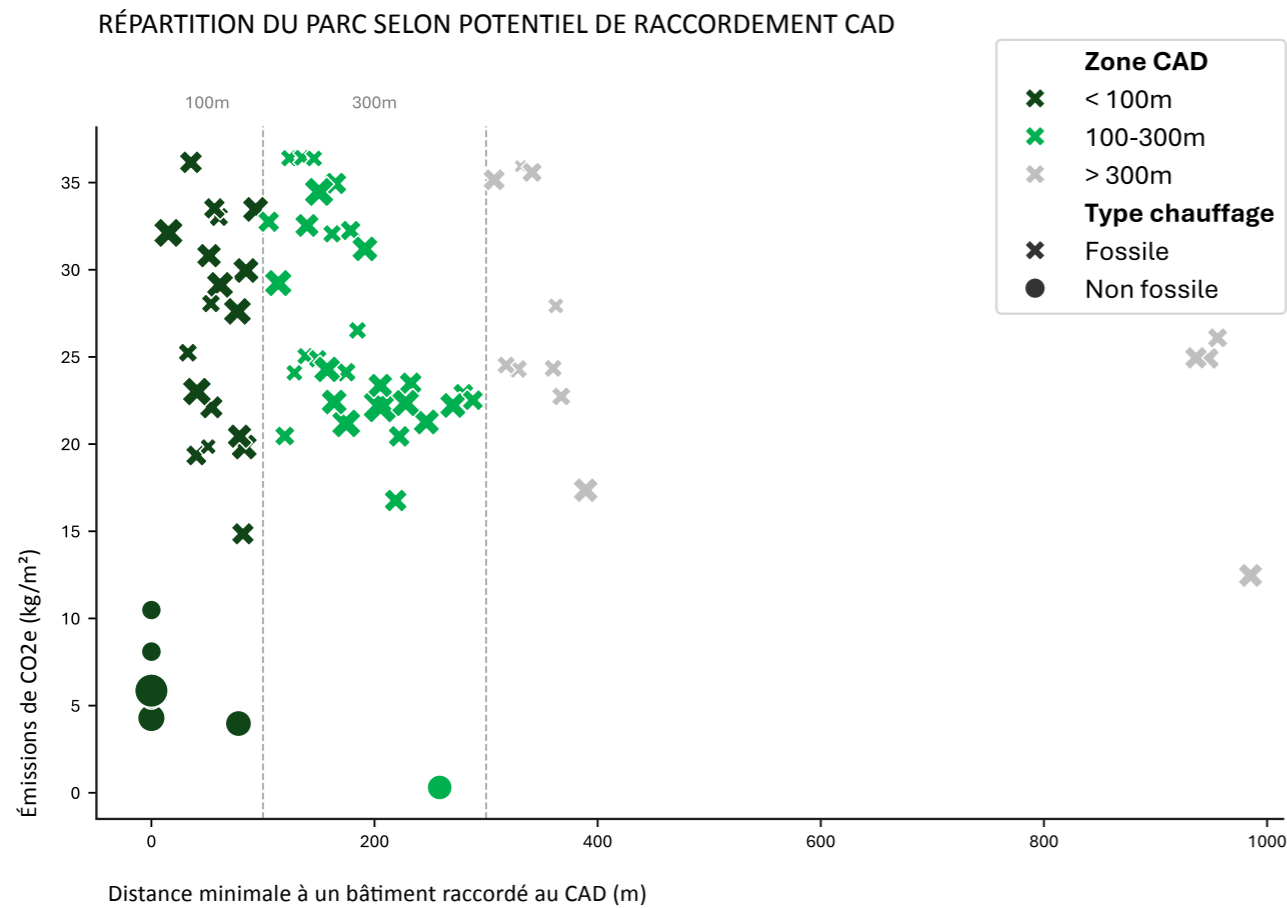
et l'installation de systèmes de régulation performants. L'immeuble du chemin des Pêcheries 15 à Genève illustre cette démarche : bâtiment du début du XXe siècle chauffé au mazout, identifié comme un gros consommateur et émetteur de CO2 du portefeuille. En attendant un raccordement au chauffage à distance prévu d'ici 2030, l'optimisation de la chaufferie a permis en 2025 une économie de 11'986 kWh et une réduction de 3'572 kg de CO2e.



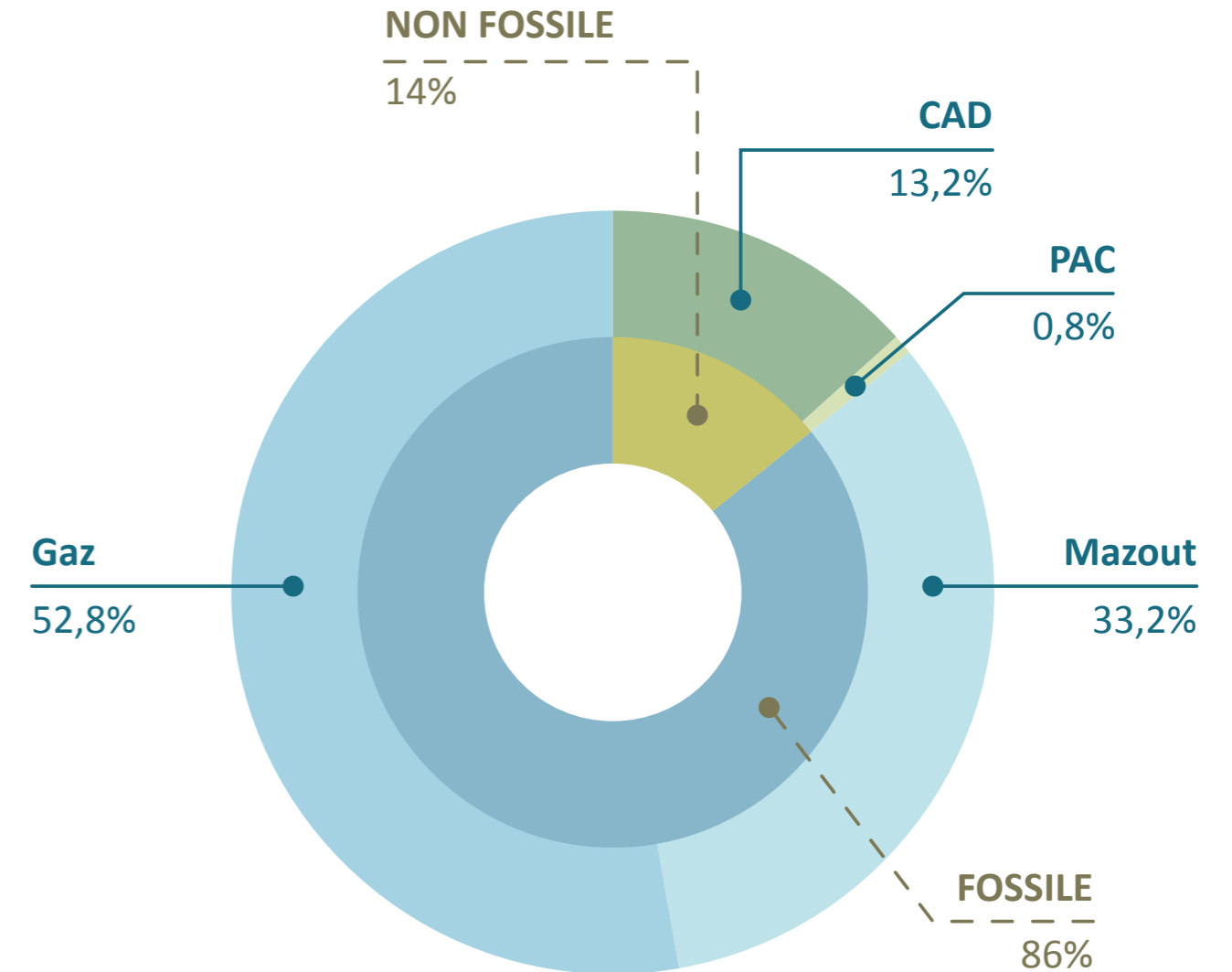
RACCORDEMENTS AU CHAUFFAGE À DISTANCE

La stratégie privilégiant le raccordement aux réseaux CAD pour les actifs proximaux se concrétise progressivement. Au 31.12.2025, 7 immeubles sont raccordés et 4 immeubles supplémentaires sont identifiés comme raccordables à court terme. Des études sont en cours pour évaluer les possibilités de raccordement à moyen terme, en coordination avec les calendriers de déploiement des réseaux municipaux.

La synchronisation avec le cycle de renouvellement des installations de chauffage optimise l'efficacité des investissements : environ un quart des installations ayant dépassé 20 ans d'exploitation constituent des opportunités de transition sans surinvestissement.



DISTRIBUTION DES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE EN FONCTION DES M2 SRE



Gestion des risques physiques

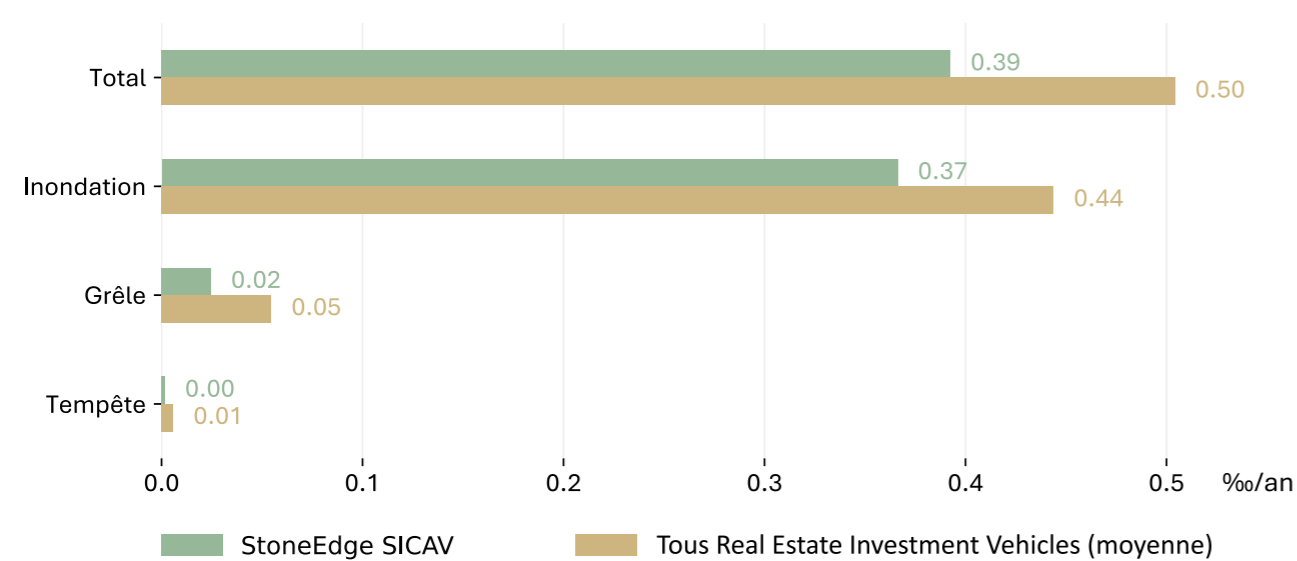
ÉVALUATION DES RISQUES CLIMATIQUES

L'évaluation de l'exposition aux risques physiques couvre l'ensemble du portefeuille. L'analyse quantifie trois types de risques : inondations, grêle et tempêtes. Le taux de risque climatique moyen représente la probabilité annuelle de sinistre pondérée par la surface des actifs.

Au 31.12.2025, le portefeuille StoneEdge SICAV pré-

sente un taux de risque climatique moyen de 0.39‰/an, se situant dans la médiane des fonds non cotés suisses (écart de 0.14‰ à 0.92‰). La décomposition par type de risque révèle une exposition dominée par les inondations (0.37‰/an, soit 94% du risque total), suivies de la grêle (0.02‰/an, 5%) et des tempêtes (<0.01‰/an, 1%).

DISTRIBUTION DU RISQUE CLIMATIQUE



MESURES D'ADAPTATION

La prépondérance du risque d'inondation oriente les priorités d'adaptation du portefeuille. Les mesures incluent l'évaluation des systèmes de drainage pour les sites exposés, le renforcement de l'étanchéité des sous-

sols, et la vérification des couvertures d'assurance. Pour les risques de surchauffe estivale, le renforcement de l'isolation thermique et l'installation de protections solaires sont intégrés aux projets de rénovation.

Innovation durable

ÉCONOMIE CIRCULAIRE

La charte d'investissement durable intègre systématiquement une réflexion sur le réemploi des matériaux de chantier. Cette approche vise à limiter l'impact environnemental des travaux tout en réduisant les coûts d'évacuation des déchets de construction. Les pistes de

réflexion incluent notamment la conservation et la réutilisation des structures bois de charpente comme éléments structurels ou décoratifs, ainsi que le réemploi d'éléments sanitaires lorsque leur état le permet.

BIODIVERSITÉ ET VÉGÉTALISATION

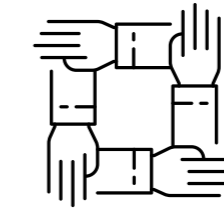
Le site du Chemin des Bergères 2-16 à Lucens constitue le terrain d'expérimentation privilégié de l'approche intégrée du fonds en matière de biodiversité. Ce complexe de six bâtiments regroupant 88 appartements implanté sur une parcelle de plus de 20'000 m² est entouré d'espaces verts significatifs, offrant un potentiel de valorisation environnementale et sociale. L'objectif est d'exploiter ces espaces pour favoriser la biodiversité locale tout en créant du lien social entre les résidents, notamment à travers des initiatives ciblées comme des potagers col-

lectifs développés en partenariat avec l'association Les Légumes Perchés.

La végétalisation systématique des espaces extérieurs non constructibles est inscrite dans la charte d'investissement durable, avec un partenariat envisagé avec des associations compétentes pour la conception et le suivi des aménagements. Au-delà de l'aspect esthétique, ces aménagements contribuent à la biodiversité locale et à la régulation thermique des îlots de chaleur en période estivale.



© Légumes Perchés



Accessibilité et mobilité

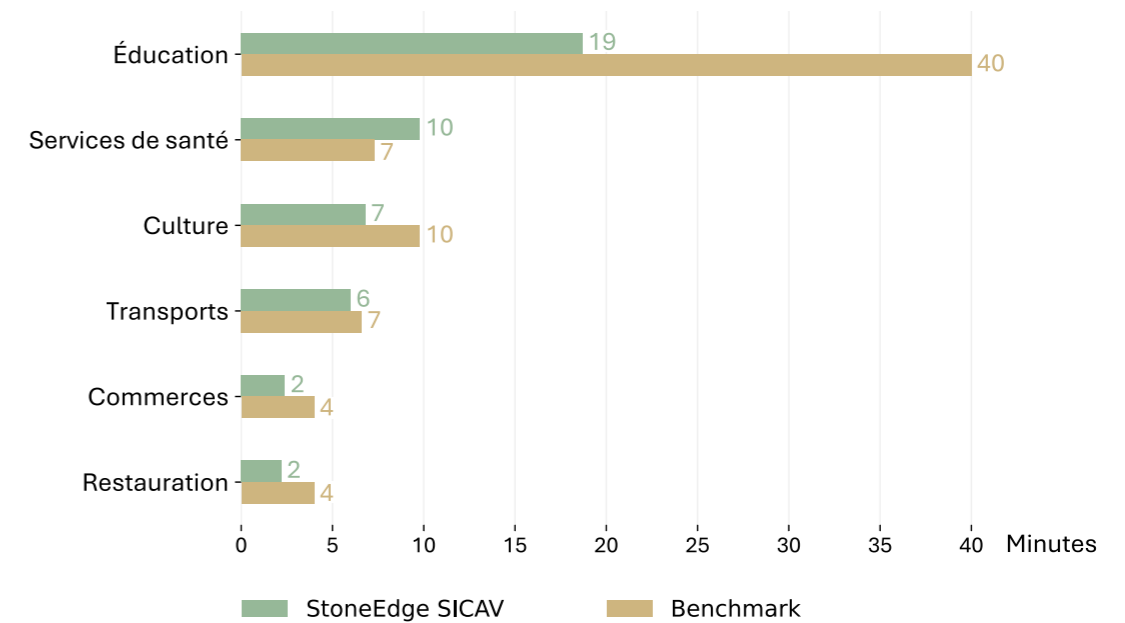
POSITIONNEMENT

Le portefeuille bénéficie d'une centralité favorable par rapport au benchmark des fonds non cotés suisses. Le temps moyen d'accès aux transports publics s'établit à 6 minutes (benchmark : 7 minutes), s'inscrivant dans le concept de "ville en 15 minutes".

L'analyse élargie confirme cet avantage : commerces

(2 vs 4 minutes), restauration (2 vs 4 minutes), équipements culturels (7 vs 10 minutes) et enseignement (19 vs 40 minutes).

Ces résultats reflètent la stratégie d'investissement ciblant des immeubles résidentiels bien situés dans les centres urbains de Suisse romande.



BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE

L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques répond à l'évolution des besoins de mobilité. Une enquête auprès des locataires menée en 2025 révèle une demande relativement modérée, ce qui s'explique par les situations centrales des immeubles du portefeuille,

favorisant l'usage des transports publics et de la mobilité douce. Néanmoins, l'opportunité d'installer des bornes de recharge est systématiquement analysée lors des projets de pose de panneaux photovoltaïques, afin d'optimiser l'autoconsommation de l'énergie produite sur place.

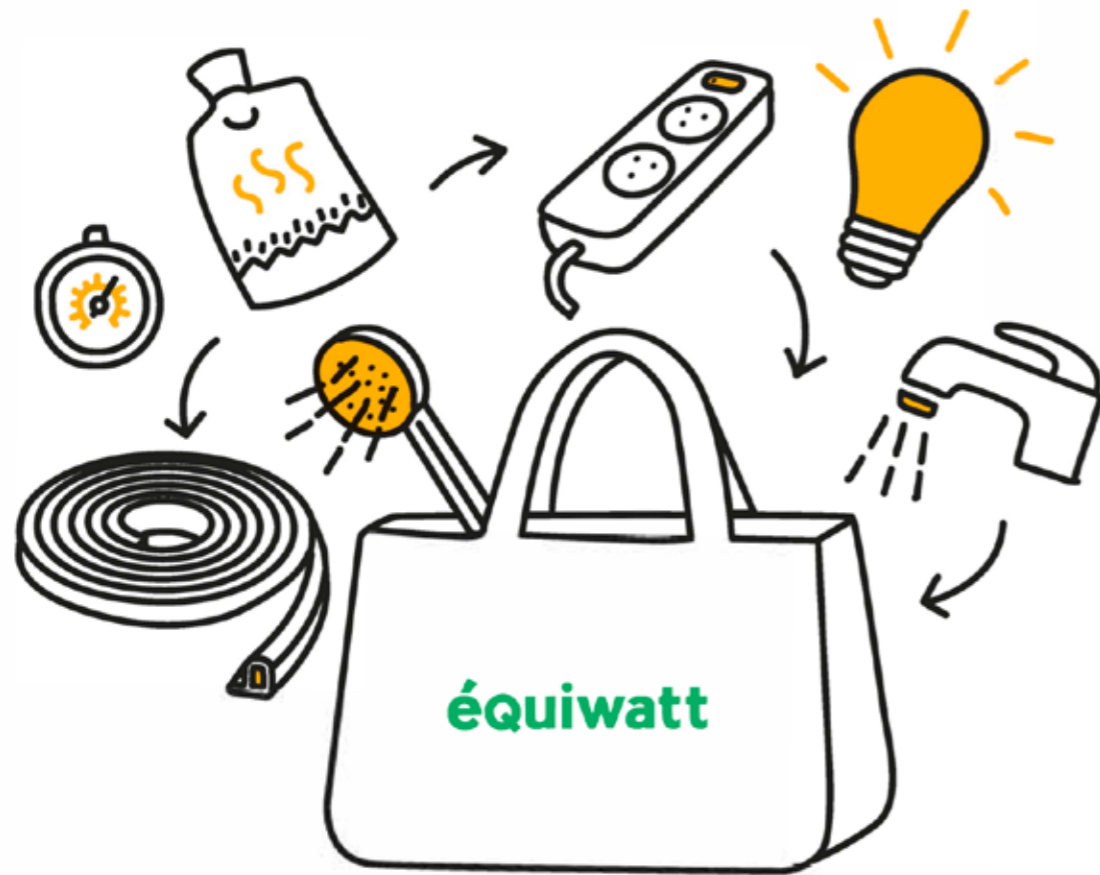
INFRASTRUCTURES DE MOBILITÉ DOUCE

Le site de Lucens a été équipé de pompes à vélos à disposition des locataires, encourageant les déplacements non motorisés. Ce quartier regroupant 88 appartements se prête particulièrement bien à ce type d'initiative, per-

mettant de toucher un nombre significatif de ménages. Cette initiative s'inscrit dans la stratégie globale de réduction de l'empreinte carbone du portefeuille.

Rue des Charpentiers 32
MORGES

Photo Yannic Bartolozzi



© Services industriels de Lausanne

Engagement locataire

PROGRAMME ÉCO-LOGEMENTS

Déployé depuis 2023 en partenariat avec les fournisseurs d'énergie locaux (SIG à Genève, SIL à Lausanne et SEIC à Vevey depuis 2025), le programme éco-logements propose des conseils personnalisés aux locataires pour réduire leur consommation énergétique. La mise à disposition d'équipements adaptés (ampoules LED, mousseurs économiseurs d'eau, thermomètres) accompagne cette sensibilisation. Depuis 2023, près de 400 logements ont

été ciblés et environ 300 visites réalisées, soit un taux de pénétration de 78%. En 2025, l'extension à un troisième partenaire (SEIC à Vevey) a permis de couvrir 144 logements supplémentaires avec un taux de visite de 80%, contribuant à une réduction estimée d'environ 20 tonnes de CO2 par an. Cette approche participative renforce l'acceptation des transformations tout en optimisant leur efficacité opérationnelle.

Engagement académique et sectoriel

La participation de StoneEdge SICAV au Real Estate Symposium (RES), pôle immobilier étudiant de l'UNIL et de l'EPFL, en tant que sponsor illustre l'engagement social du fonds. En 2025, une conférence animée par Vincent

Milliet, CEO de StoneEdge Asset Management, a permis d'aborder la structure du marché immobilier suisse, les nouveaux défis des asset managers et les opportunités à long terme dans un environnement complexe.

Initiatives locales

PROJET LUCENS - POTAGERS COLLECTIFS

Le site du Chemin des Bergères 2-16 à Lucens accueille un projet pilote de potagers collectifs, développé en partenariat avec la société Légumes Perchés. Une enquête menée en janvier 2025 auprès des locataires révèle un intérêt mesuré mais significatif : 16% des ménages se déclarent intéressés par l'obtention d'une parcelle.

L'enquête identifie également les freins à la participation. Parmi les ménages intéressés, environ la moitié exprime des réserves liées à des moyens financiers limités. Les

ménages non intéressés (28%) invoquent principalement le manque de temps, tout en soutenant l'initiative. Une demande récurrente concerne l'installation d'une ganielle pour protéger les cultures de la faune locale.

Ce projet pilote s'inscrit dans les collaborations académiques du fonds avec l'E4S et le Real Estate Symposium. Les prochaines étapes incluent l'adaptation de la tarification aux contraintes financières identifiées et le renforcement de la communication auprès des locataires.



© Légumes Perchés



GOUVERNANCE

Cadres directeurs et stratégie

CHARTRE D'INVESTISSEMENT DURABLE

La charte d'investissement durable encadre l'ensemble des opérations d'acquisition, de rénovation et de vente selon des critères systématisés. Cette charte traite notamment de l'analyse des performances écologiques, du recyclage et réemploi des matériaux, de la végétalisation des espaces extérieurs et du respect des critères d'exclusion (SVVK-ASIR).

CHARTES EN DÉVELOPPEMENT

Deux chartes complémentaires sont en cours d'élaboration :

- **CHARTRE D'ACQUISITION :**

Formalisation des critères environnementaux et sociaux dans le processus d'évaluation des opportunités d'investissement

- **CHARTRE DE CONSTRUCTION ET RÉNOVATION :**

Définition des standards de performance pour les travaux neufs et les rénovations majeures

STRATÉGIE ÉCRITE 2025-2050

La stratégie de transition énergétique 2025-2050, formalisée avec Quanthome, définit des objectifs quantifiés et une trajectoire de décarbonation. Ce document de référence guide les décisions d'investissement et permet un suivi rigoureux des progrès réalisés.

Engagement et transparence

ADHÉSIONS ET CERTIFICATIONS

En 2025, StoneEdge SICAV a concrétisé son adhésion à Swiss Sustainable Finance (SSF), permettant l'accès à des ressources et événements liés à la finance durable. Cette participation renforce le positionnement du fonds dans l'écosystème de l'investissement responsable en Suisse.

COMITÉ ESG

La création du Comité ESG en 2025 renforce la structure de gouvernance dédiée à la durabilité. Ce comité supervise la gestion des risques de durabilité sur les plans environnementaux et sociaux, et assure le suivi des indicateurs de performance.

REPORTING ET BENCHMARK

Le benchmark REIDA a été mis en place pour les données 2025, permettant une comparaison sectorielle des performances environnementales du portefeuille. La publication du présent rapport dédié aux risques de durabilité, ainsi que la diffusion régulière de factsheets et d'indicateurs, répondent aux exigences de transparence des investisseurs institutionnels.

Avenue Charles Ferdinand Ramuz 1
PULLY

Photo Yannic Bartolozzi

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

StoneEdge SICAV aligne déjà ses actions sur trois Objectifs de Développement Durable (ODD) particulièrement pertinents pour le secteur immobilier.

ODD 7 : ÉNERGIE PROPRE ET ABORDABLE

La stratégie de transition énergétique du fonds répond directement aux cibles de l'ODD 7 relatives à l'accroissement de la part des énergies renouvelables et à l'amélioration de l'efficacité énergétique. Le déploiement de panneaux photovoltaïques sur cinq sites prioritaires, les raccordements aux réseaux CAD pour 54.3% des actifs éligibles, et l'objectif de réduction de 40-44% des émissions CO2 d'ici 2035 illustrent cet engagement concret en faveur d'une énergie décarbonée.

ODD 9 : INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURES

StoneEdge SICAV contribue à la modernisation durable des infrastructures immobilières à travers son système

de priorisation multicritère, développé en partenariat avec les données de Quanthome et Wüest Partner. Cette approche data-driven optimise les investissements de rénovation selon leur efficacité carbone. La participation au Real Estate Society renforce l'ancrage du fonds dans l'écosystème d'innovation durable.

ODD 11 : VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES

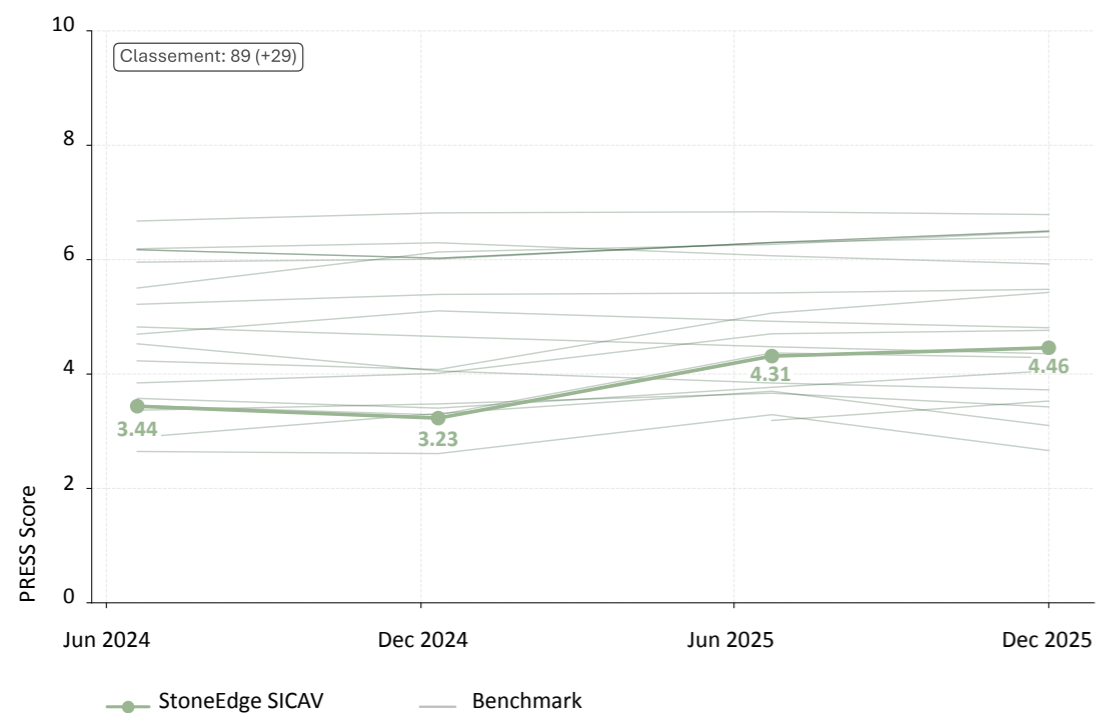
Le portefeuille bénéficie d'une accessibilité favorable aux transports publics, contribuant au concept de "ville en 15 minutes". Les initiatives sociales déployées à Lucens, potagers collectifs, infrastructures de mobilité douce, partenariats communautaires, incarnent une vision intégrée de l'habitat durable. La végétalisation systématique des espaces extérieurs et les projets de biodiversité participent à la résilience environnementale des quartiers concernés.

Évaluation PRESS Score

Le PRESS Score, publié par le Center for Risk Management Lausanne (CRML), constitue une référence indépendante pour l'évaluation de la performance ESG des fonds immobiliers suisses.

Entre décembre 2024 et juin 2025, StoneEdge SICAV a réalisé une progression remarquable, passant du 124e au 94e rang parmi l'ensemble de l'univers. Le score ESG est passé de 3.23 à 4.31 points (+1.08), permettant au fonds de progresser du rating D au rating C.

Cette performance place StoneEdge SICAV dans le top 6% des améliorations ESG du secteur. L'amélioration moyenne du marché n'a été que de +0.27 points sur la période, StoneEdge SICAV a progressé quatre fois plus vite. Seuls 7 fonds sur 17 ont réussi à améliorer leur rating, témoignant de l'efficacité des actions entreprises.



Rue des Artisans 11
CRANS-PRÈS-CÉLIGNY

Photo Yannic Bartolozzi



Ressources humaines et culture

CHARTRE ÉTHIQUE

Une charte éthique formalise les principes de conduite attendus de l'ensemble des collaborateurs et partenaires du fonds. Ce document renforce la culture de durabilité au sein du gestionnaire.

FORMATION ET SENSIBILISATION

La participation active à Swiss Sustainable Finance et au Real Estate Society contribue à la sensibilisation de l'équipe aux enjeux de la durabilité. L'accueil de deux stagiaires en 2025 participe également au développement des compétences et au partage des connaissances.

SATISFACTION DES COLLABORATEURS

Une enquête de satisfaction auprès des employés a été menée pour évaluer le climat social et identifier les axes d'amélioration. Les résultats alimentent la réflexion sur les pratiques de management et la santé et le bien-être au travail.



Méthodologie

Les données environnementales présentées dans ce rapport sont issues des analyses réalisées par Quanthome sur la base des consommations réelles des bâtiments. Les émissions CO2 sont calculées selon la méthodologie GHG Protocol, distinguant :

- **SCOPE 1** : Émissions directes (combustion sur site)
- **SCOPE 2** : Émissions indirectes liées à l'énergie achetée
- **SCOPE 3.3** : Émissions indirectes liées à la production des combustibles

Les surfaces de référence énergétique (SRE) sont conformes aux définitions AMAS.

Sources des données

- **CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES** : Estimations Quanthome pour l'ensemble du portefeuille et données effectives REIDA pour les indicateurs environnementaux AMAS
- **ÉMISSIONS CO2** : Facteurs d'émission KBOB 2023
- **DONNÉES FINANCIÈRES** : StoneEdge Asset Management
- **BENCHMARK** : REIDA 2025

Glossaire

TERME	DÉFINITION
CAD	Chauffage à distance
PAC	Pompe à chaleur
SRE	Surface de référence énergétique
HPE	Haute performance énergétique
VV	Valeur vénale
PR	Prix de revient
REIDA	Real Estate Investment Data Association
SSF	Swiss Sustainable Finance
UNGC	United Nations Global Compact

Rue des Tilleuls 10
VEVEY

Photo Yannic Bartolozzi

La SICAV immobilière applique une politique de durabilité à long terme, basée sur l'approche d'intégration des critères ESG. Elle ne se définit toutefois pas comme un placement collectif durable, n'est pas gérée de manière durable et n'est pas considérée comme une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité.



STONEEDGE
ASSET MANAGEMENT

Route de Berne 52
1010 Lausanne
Suisse