

A photograph of a modern, multi-story building with a white facade and large glass windows. The building features several balconies with glass railings. The sky is clear and blue. In the foreground, there is a green lawn and some dark foliage.

STONEEDGE  
SICAV  
RAPPORT  
ANNUEL

au 31 décembre 2025





Rue des Tilleuls 10  
VEVEY  
Photo Yannic Bartolozzi

# TABLE DES MATIÈRES

## PORTRAIT DU FONDS

En bref	5
Répartition par canton en % de la valeur vénale	5
Chiffres clés	6

## ORGANISATION

La SICAV	7
Gestionnaire du fonds StoneEdge Asset Management	8
Mandataires	9

## LETTRE DU CEO

## INDICATEURS CLÉS

## RAPPORT DU GESTIONNAIRE

Performance et benchmarks	15
Valeur nette d'inventaire par part	16
Distribution et résultat par part	16
Revenus locatifs	17
Fortune brute et fortune nette	17

## GESTION DU PORTEFEUILLE

Transactions 2025	18
Acquisitions	19
Projets du portefeuille	24
Ventes	29
Environnement	31
Indicateurs environnementaux AMAS	32

## COMPTES ANNUELS AUDITÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Compartiment StoneEdge I	33
Compte de fortune	34
Compte de résultat	35

## PORTEFEUILLE

Répartition géographique	37
Répartition par utilisation selon LPCC	38

## INVENTAIRE DES IMMEUBLES 39

Liste des achats/ventes	45
Détail des dettes	46

## ANNEXES 49

Montant du compte d'amortissement des immeubles	49
Montant du compte de provision pour réparations futures	49
Montant du compte prévu pour être réinvesti	49

10 Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	49
---	----

13 Honoraires payés à l'organe de révision	49
Chiffres AMAS	50

15 Revenu locatif par locataire supérieur à 5%	51
15 Informations sur les dérivés	51

16 Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire	51
--	----

17 Méthode de IAZI/CIFI AG	51
----------------------------	----

17 Méthode de CBRE	51
--------------------	----

Méthode de Wüest Partner	52
--------------------------	----

18 Indication sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière	52
--	----

19 Informations sur les coûts	53
-------------------------------	----

24 Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeuble ainsi que les mandats de construction	53
--	----

## COMPARTIMENT ENTREPRENEURS 54

Compte de fortune	54
Compte de résultat	55

## COMPARTIMENT GLOBAL 56

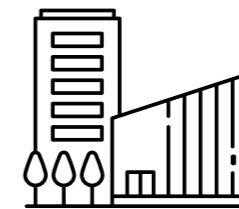
Compte de fortune	56
Compte de résultat	58

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT 60

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES IMMEUBLES 64



Rue William-Haldimand 2  
LAUSANNE  
Photo Yannic Bartolozzi



# PORTRAIT DU FONDS

## En bref

StoneEdge SICAV est un fonds immobilier suisse, géré par StoneEdge Asset Management SA et agréé par la FINMA. Il a pour objectif d'offrir une croissance stable à long terme aux investisseurs privés qualifiés et aux investisseurs institutionnels. Son portefeuille est composé d'actifs de qualité, situés à proximité d'infrastructures clés et de centres urbains.

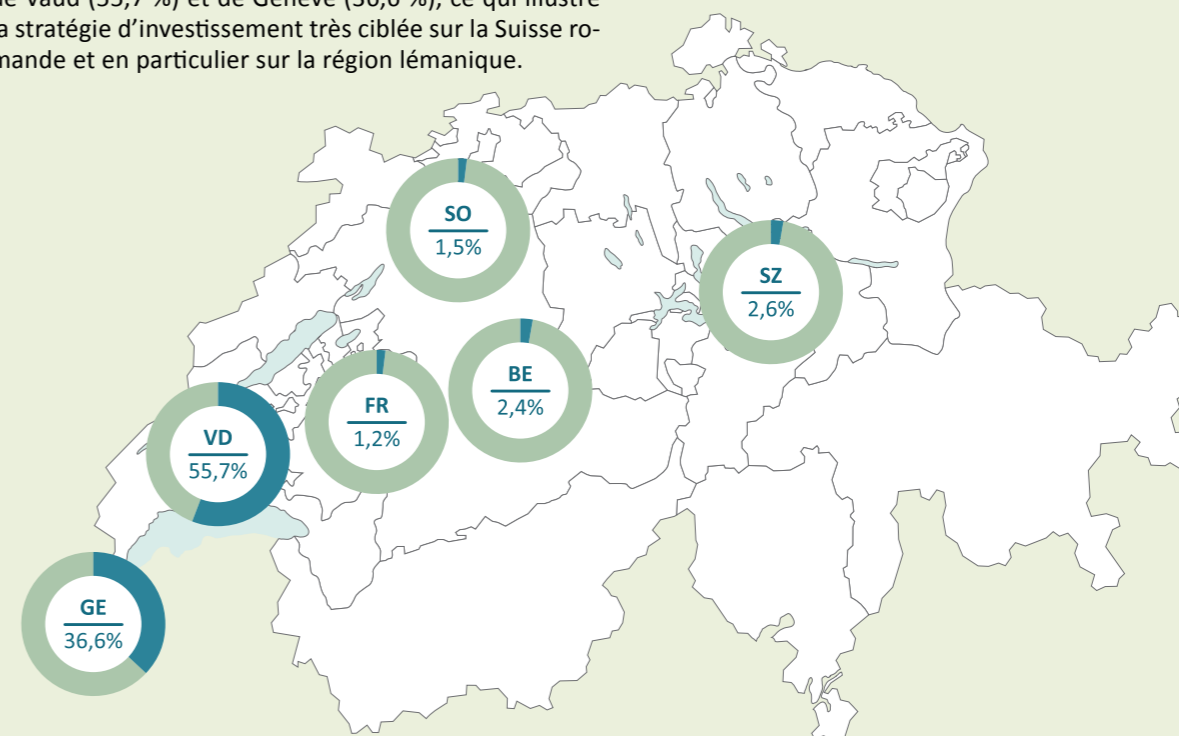
Le fonds privilégie l'acquisition et la gestion active d'immeubles résidentiels bien situés en Suisse romande. La stratégie met l'accent sur la création de valeur à travers

la valorisation des actifs et l'optimisation énergétique des bâtiments. Les investissements ciblent des biens offrant un rendement stable, avec un potentiel d'appréciation à moyen et long terme.

En tant que fonds de placement immobilier au sens de la LPCC, StoneEdge SICAV bénéficie d'un traitement fiscal spécifique lié à la détention directe d'immeubles. Ce régime implique que les impôts sur le bénéfice et sur le capital sont acquittés au niveau du fonds uniquement, évitant ainsi une double imposition pour les investisseurs.

## Répartition par canton en % de la valeur vénale

Cette carte montre la répartition du portefeuille en valeur vénale à travers 6 cantons. Plus de 90% de la valeur vénale du portefeuille se concentrent dans les cantons de Vaud (55,7 %) et de Genève (36,6 %), ce qui illustre la stratégie d'investissement très ciblée sur la Suisse romande et en particulier sur la région lémanique.



## Chiffres clés



47

Immeubles



473 MIO

Fortune



19.4 MIO

Etat locatif théorique (CHF)



0,61%

TER ref GAV



13

Nombre de projets  
du portefeuille



16%

Réserve locative



4.4

Macro-situation  
Wüest Partner (note sur 5)



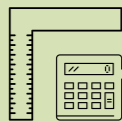
93%

Part de la valeur vénale  
résidentielle ou mixte



92%

Part de la valeur vénale  
Vaud et Genève



6'913 CHF

Prix de revient au m<sup>2</sup>



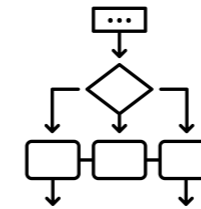
23.3 KG

Intensité carbone  
CO<sub>2</sub>m<sup>2</sup>/an



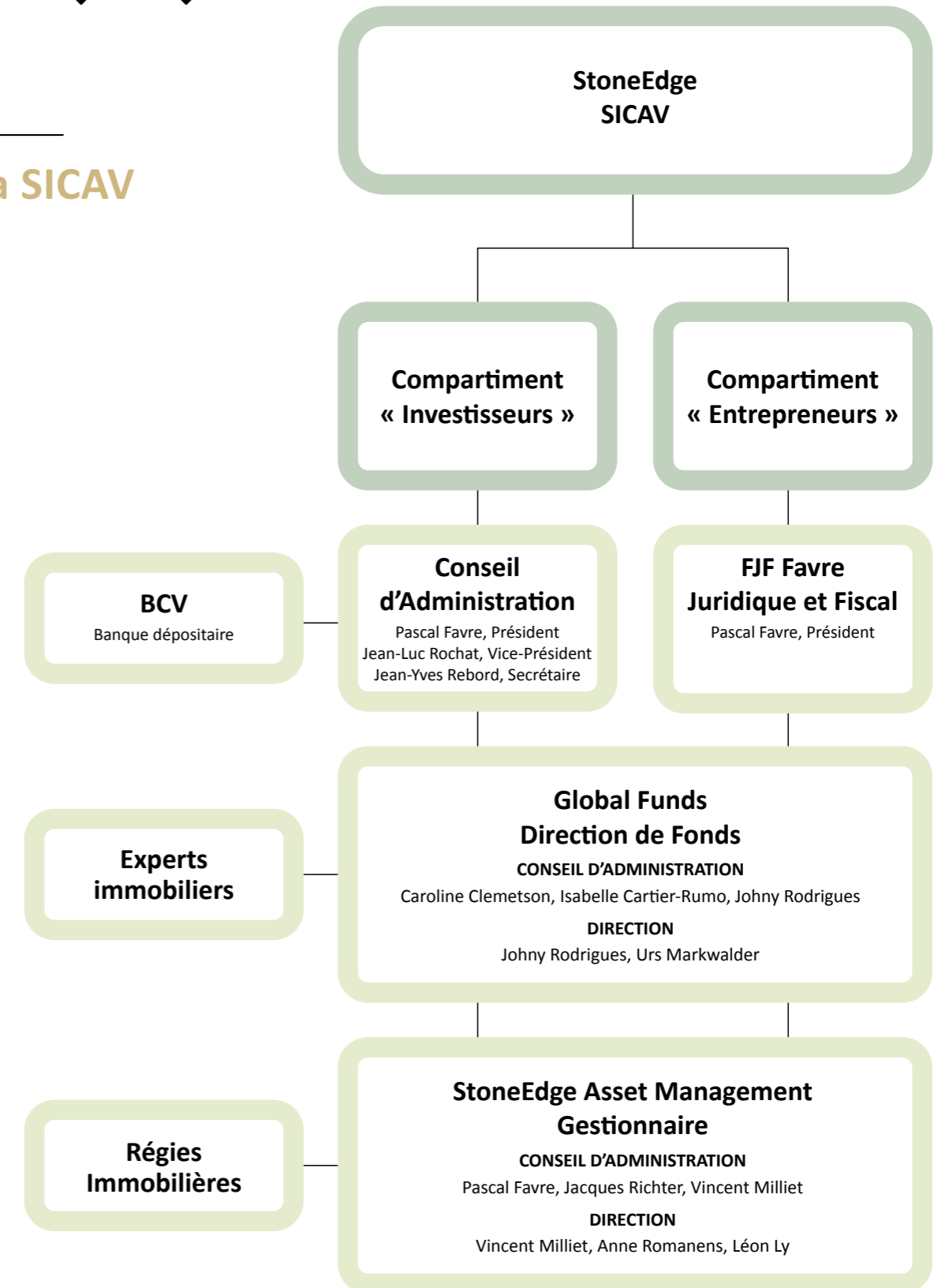
6 MIN

Temps de trajet moyen  
aux transports publics  
(source : Quanthome)



## ORGANISATION

### La SICAV



## Gestionnaire du fonds StoneEdge Asset Management



Vincent Milliet, CEO

Spécialiste du développement et de l'investissement immobilier, Vincent Milliet, diplômé de HEC Lausanne en 2005, a co-fondé StoneEdge Asset Management en 2020 après une carrière dans une multinationale suisse, en tant que directeur financier d'un groupe immobilier, et dans la gestion d'acquisitions et de développements pour des clients privés et institutionnels.



Anne Romanens, CFO

Experte de la finance immobilière et de la gestion active depuis plus de 10 ans, Anne Romanens a travaillé à l'international avant de se spécialiser dans les fonds immobiliers en Suisse dès 2015. Diplômée de l'EHL en économie d'entreprise, elle détient également la certification ImmoCapital en titrisation immobilière et le diplôme fédéral de "Certified Investment International Analyst".



Léon Ly, COO

Professionnel reconnu dans l'expertise et la gestion de fonds immobiliers, Léon Ly est diplômé de l'ES-TP Paris en ingénierie du bâtiment et titulaire d'un master en gestion immobilière (Sorbonne Paris). Avant de rejoindre StoneEdge Asset Management, il a été responsable de la gestion de portefeuilles pour une direction de fonds et directeur dans un bureau de conseil immobilier.



Etienne Thélin,  
Investment manager

Étienne Thélin est diplômé d'un master en expertise et finance immobilière de l'ESPI Montréal. Il a commencé sa carrière en France dans la gestion d'actifs immobiliers avant de s'orienter vers l'investissement immobilier en Suisse.

Photos: Marie-France Arnold

## Mandataires

### GÉRANCES IMMOBILIÈRES



Régie Romande SA  
à Lausanne

Burri & Burri Plus Immobilien  
Treuhand à Berne

Easy Flat Sàrl  
à Genève

Régie Immosol SA  
au Mont-sur-Lausanne

### EXPERTS IMMOBILIERS



CBRE (Geneva) SA  
à Genève

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

Wüest Partner  
à Zürich

### BANQUE DÉPOSITAIRE



Banque Cantonale Vaudoise  
à Lausanne

### SOCIÉTÉ D'AUDIT



PricewaterhouseCoopers SA  
à Genève

# LETTRE DU CEO



Vincent Milliet, CEO

*L'année 2025 aura été marquée par une forte croissance du portefeuille de StoneEdge SICAV tout en conservant la stratégie mise en place depuis la reprise par StoneEdge Asset Management en 2020. Le contexte économique a été favorable avec notamment une baisse des taux hypothécaires mais aussi avec des facteurs macro-économiques, tels que la diminution du nombre de logements construits ou le solde migratoire positif en Suisse, qui accentuent encore la demande pour de l'immobilier résidentiel en Suisse et notamment en Suisse romande où la majeure partie du parc de StoneEdge SICAV se situe.*

L'année écoulée aura été active avec pas moins de huit acquisitions pour une valeur de marché de plus de CHF 92 millions ainsi que la vente de trois actifs pour une valeur de marché d'environ CHF 13 millions. Au final, la fortune totale de la SICAV se monte à CHF 473 millions. Outre la croissance importante de ces dernières années, c'est sur la qualité et le potentiel des investissements que StoneEdge SICAV se démarque dans un contexte toujours plus compétitif. Néanmoins c'est toujours la capacité du gestionnaire à saisir des opportunités créatrices de valeur qui dictera le rythme de la croissance future de la SICAV. Une approche prudente, dynamique et anticyclique fait partie intégrante de la stratégie mise en place par le gestionnaire.

Outre les acquisitions de l'année, un travail important a été effectué sur le portefeuille avec notamment une augmentation des états locatifs existants de 1.8% (entre 31.12.2024 et 31.12.2025 dans un contexte de baisse des taux de référence). Les projets de Versoix, Route de Suisse 38 ainsi que Lausanne, chemin de Reposoir 9 ont été finalisés tandis que les demandes de permis de construire pour les projets de Lausanne, chemin des Fauconnières 5 et Bernex, chemin de Saule 55-55c ont été déposées. Le portefeuille de la SICAV compte une dizaine de projets en cours qui offrent un potentiel de création de valeur par part ainsi qu'une augmentation des revenus locatifs à terme pour les actionnaires.

Dans ce contexte, les indicateurs clés reflètent les résultats avec une augmentation de la valeur nette d'inventaire (VNI) de 0.6% atteint surtout grâce à des acquisitions à des prix inférieurs à la valeur vénale (gain en capital non-réalisé). Un travail significatif sur les frais des immeubles et le taux de perte sur loyer (en baisse de 4.67% à 2.01%) a permis de distribuer un dividende de CHF 2.70 par part identique à l'exercice précédent. La performance globale de l'année 2025 se monte à 7.39% démontrant un attrait pour StoneEdge SICAV illustré lors du succès de l'augmentation de capital du mois de juin qui a été largement sursouscrite.

● **ENVIRONNEMENT** : une étude approfondie pour la pose de panneaux photovoltaïque a été conduite avec quatre sites sélectionnés qui permettront une production estimée à 468'462 kWh par an. De plus, la situation centrale d'un nombre significatif de nos immeubles permettra le raccordement à des chauffages à distance dès que possible.

● **SOCIAL** : 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, reflet de la politique d'investissement qui cible essentiellement des immeubles résidentiels bien situés dans les villes de Suisse romande.

● **GOVERNANCE** : StoneEdge SICAV a formalisé son adhésion à Swiss Sustainable Finance en 2025 et participe désormais au benchmark REIDA. La création du Comité ESG au sein du gestionnaire StoneEdge Asset Management renforce la structure de gouvernance dédiée à la durabilité.

Pour refléter toutes les initiatives, un rapport dédié de gestion des risques de durabilité a été développé et est disponible en complément de notre rapport annuel pour la première fois.

La vision stratégique pour l'année à venir reste la même avec l'objectif de continuer la croissance de StoneEdge SICAV avec des biens de rendement dans l'arc Lémanique offrant, pour certains, un potentiel de création de valeur. Nos priorités stratégiques se concentrent sur la gestion de notre portefeuille, une croissance qualitative, la durabilité et l'innovation.

Notre stratégie d'innovation se focalise sur l'intégration de nouvelles technologies pour améliorer l'efficacité opérationnelle, en particulier l'Intelligence Artificielle. StoneEdge Asset Management a su créer des partenariats forts avec des experts du marché, notamment Quanthome, dont nous utilisons la plateforme. Ces collaborations nous permettent de garder des frais de fonctionnement bas et un TER GAV attractif (0.61% en 2025) tout en renforçant l'équipe, qui compte désormais sept personnes.

Nous sommes engagés envers nos investisseurs et continuerons à travailler avec détermination pour répondre aux attentes dans un contexte économique propice aux investissements immobiliers. Un alignement des objectifs et une communauté de destins entre les actionnaires de la SICAV et le gestionnaire est un pilier fondamental de StoneEdge SICAV.

# INDICATEURS CLÉS

	UNITÉS	31.12.2025	31.12.2024
<b>FORTUNE</b>			
	CHF		
Fortune brute du fonds (GAV)		473'289'984	386'732'202
Fortune nette du fonds (NAV)		340'935'688	296'458'507
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE</b>			
	CHF		
Nombre de parts		3'145'300	2'752'138
Valeur d'inventaire par part		108.40	107.72
Agio/Disagio		3.33%	-0.67%
<b>DIVIDENDE</b>			
	CHF		
Distribution par part		2.70	2.60
Dont distribution revenus par part		2.38	2.06
Dont distribution gain en capital par part		0.32	0.54
Rendement sur distribution		2.41%	2.34%
Coefficient de distribution (Payout ratio)		104.38%	92.16%
<b>BENCHMARK</b>			
Performance		7.39%	2.85%
SXI Real Estate® Funds TR		10.62%	17.59%
<b>IMMEUBLES</b>			
	CHF		
Valeur vénale des immeubles		469'967'000	384'129'000
Nombre d'immeubles		47	42
Revenus locatifs		16'869'665	13'938'924
<b>RENDEMENTS</b>			
Rendement de placement (ROI)		3.12%	4.26%
Rendement des fonds propres (ROE)		3.11%	4.08%
Rendement du capital investi (ROIC)		2.78%	3.60%
<b>MARGE</b>			
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		64.76%	63.72%
Quote-part de perte sur loyer		1.99%	4.67%
<b>HYPOTHÈQUES</b>			
Coefficient d'endettement		26.69%	21.21%
Taux moyen pondéré		1.28%	1.90%
<b>QUOTE-PART DES CHARGES D'EXPLOITATION DU FONDS</b>			
TER ref – GAV		0.61%	0.60%
TER ref – MV (Market Value)		0.82%	0.81%



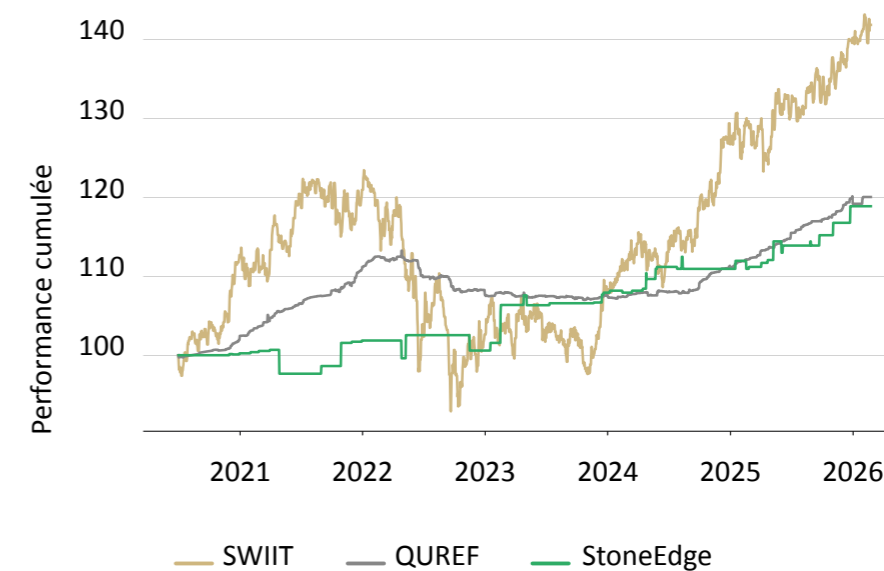
Rue William-Haldimand 2  
LAUSANNE  
Photo Yannic Bartolozzi



# RAPPORT DU GESTIONNAIRE

## Performance et benchmarks

### Performance comparative



Source : Quanthome

En 2025, StoneEdge SICAV a poursuivi une progression soutenue de sa performance cumulative<sup>1</sup>, avec une trajectoire par paliers liée aux mises à jour périodiques de la valorisation de ses immeubles pour les clôtures comptables et les augmentations de capital. La performance de StoneEdge SICAV s'inscrit dans la continuité de celle du marché immobilier indirect non coté suisse, avec une évolution très proche du QUREF<sup>2</sup>.

L'indice SWIIT regroupe les fonds immobiliers cotés. Son évolution a été plus importante mais se caractérise par une volatilité plus élevée, illustrant le degré

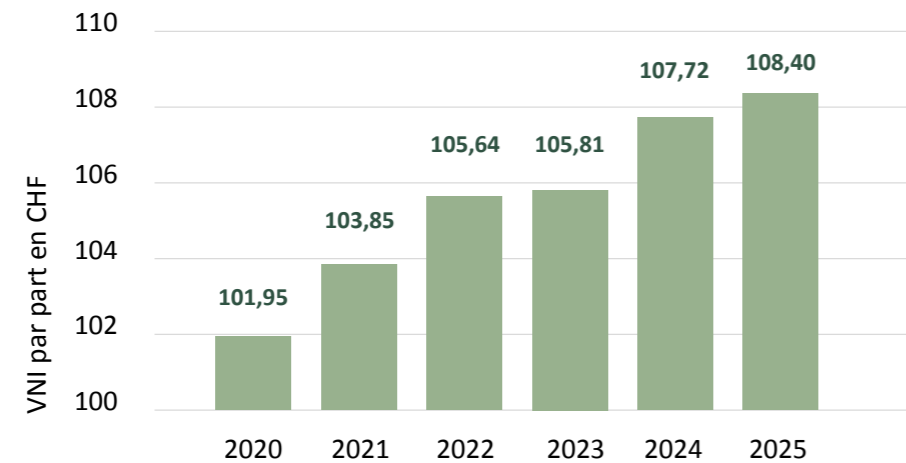
de corrélation entre les véhicules cotés et les marchés financiers.

Ces résultats confirment le positionnement de StoneEdge SICAV, caractérisé par un profil défensif et une recherche de stabilité sur le long terme. La performance du fonds s'explique par son ancrage résidentiel dans des zones urbaines à forte demande, combiné à la détention directe des immeubles. La création de valeur repose sur la revalorisation progressive des actifs et l'optimisation continue des revenus locatifs, favorisant une croissance stable et durable.

<sup>1</sup> Performance cumulative de StoneEdge SICAV sur le marché secondaire.

<sup>2</sup> Développé par Quanthome, l'indice QUREF regroupe un ensemble représentatif de véhicules immobiliers non cotés en Suisse et constitue un outil de référence pour situer la performance du fonds par rapport à son marché.

## Valeur nette d'inventaire par part

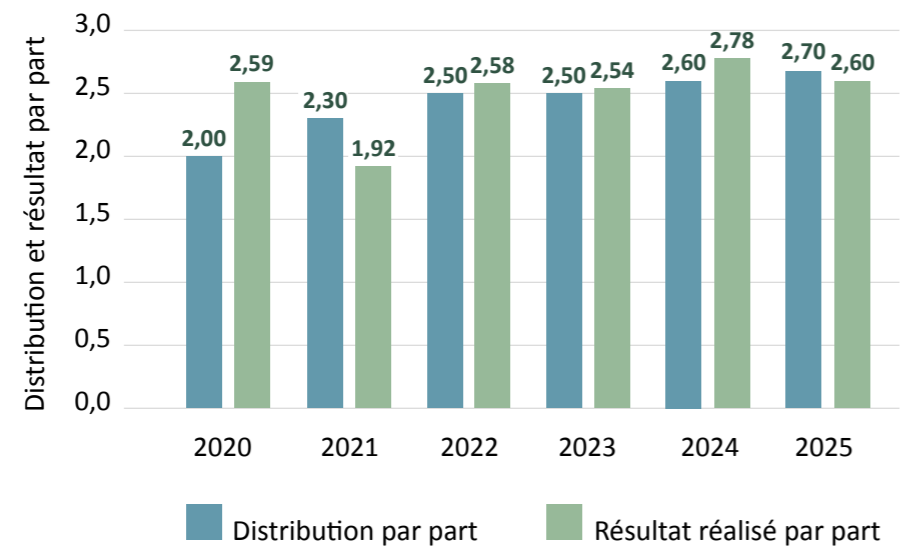


En 2025, la valeur nette d'inventaire par part de StoneEdge SICAV a enregistré une nouvelle hausse, témoignant de la gestion active du fonds. Cette évolution résulte d'un suivi rigoureux des immeubles et d'un por-

tefeuille composé d'actifs de qualité. La valeur vénale moyenne des immeubles est de CHF 7'092 par m<sup>2</sup><sup>1</sup> et confirme la capacité du fonds à générer une croissance dans le temps.

<sup>1</sup> Valeur vénale divisée par les surfaces locatives (excluant les surfaces communes et les sous-sols)

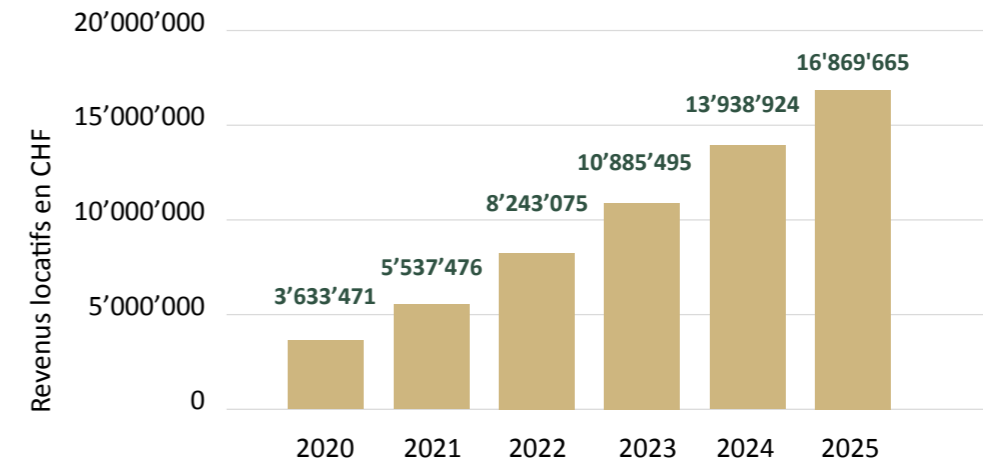
## Distribution et résultat par part



StoneEdge SICAV a enregistré un résultat par part de CHF 2,60, composé d'un revenu ordinaire de CHF 2,28 et d'un gain en capital de CHF 0,32. Cette performance s'appuie sur la stabilité des revenus locatifs, l'acquisition de nouveaux immeubles et la poursuite de projets

de valorisation en cours. Par ailleurs, afin de tirer parti des conditions économiques les plus favorables, les immeubles matures ou non stratégiques sont vendus dans le but d'optimiser les prix de vente, de réaliser un gain et de faire une rotation du capital.

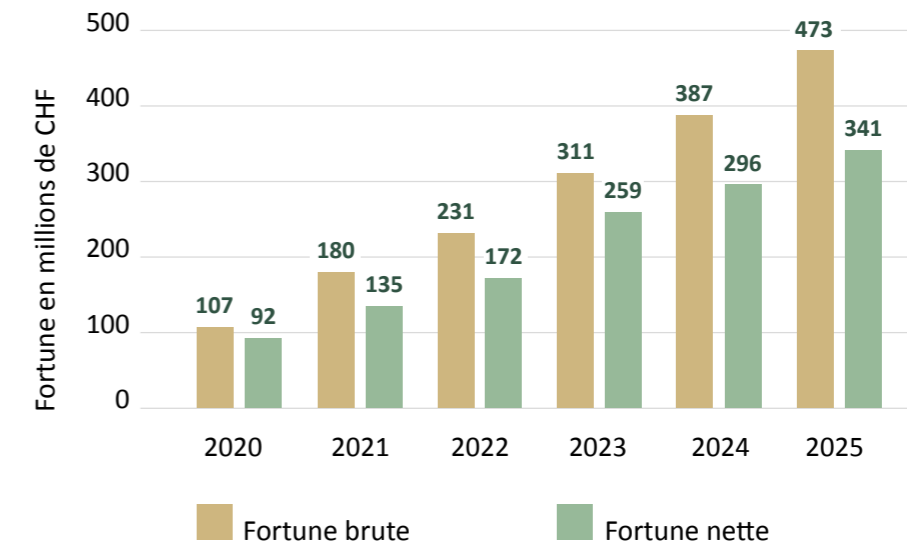
## Revenus locatifs



Les revenus locatifs de StoneEdge SICAV poursuivent leur hausse, soutenus par l'acquisition de nouveaux immeubles et une gestion active du portefeuille. L'opti-

misation des loyers, la bonne maîtrise du taux de vacance et les projets de valorisation en cours contribuent à la croissance de revenus durables.

## Fortune brute et fortune nette



La fortune brute de StoneEdge SICAV poursuit sa progression et dépasse en 2025 CHF 473 millions, tandis que la fortune nette évolue selon une trajectoire similaire, à un niveau inférieur. Cet écart reflète la structure de financement du fonds et un recours maîtrisé à l'en-

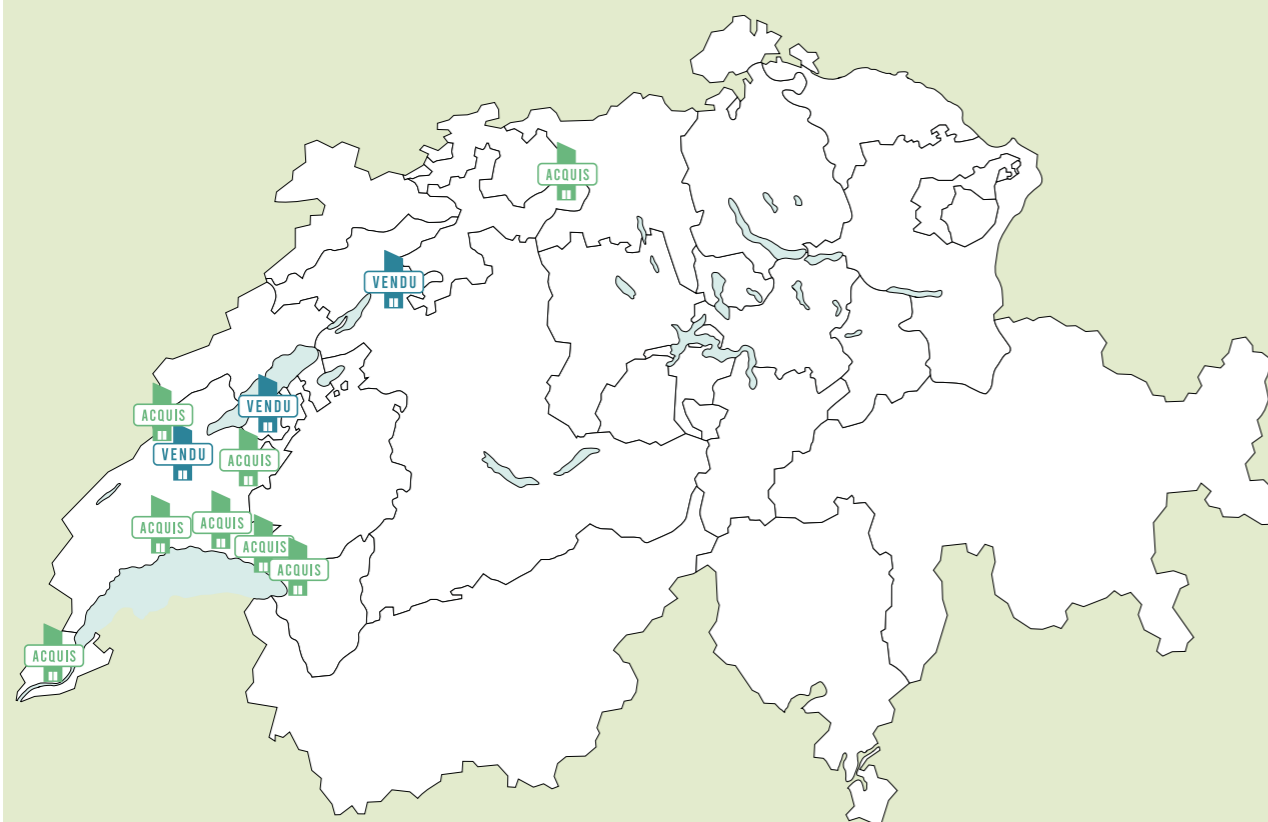
dettement pour soutenir les acquisitions. La croissance observée traduit la capacité du fonds à développer son portefeuille tout en maintenant une gestion optimisée du financement, en ligne avec sa stratégie de création de valeur à long terme.



# GESTION DU PORTEFEUILLE

## Transactions 2025

Au cours de l'exercice 2025, le portefeuille a été renforcé par 8 acquisitions représentant plus de CHF 92 millions de valeur de marché, tandis que 3 actifs ont été cédés pour environ CHF 13 millions. Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de gestion active visant à accroître la qualité du portefeuille tout en offrant des opportunités de création de valeur à long terme.



	Acquisitions
	Ventes

## Acquisitions



### GRAND-LANCY (GE), Chemin des Semailles 18



Prix d'achat	8'783'188 CHF
Surface locative	1'199 m <sup>2</sup>
Prix d'achat par m <sup>2</sup>	7'325 CHF
Rendement brut	3.7%
Utilisation	Résidentielle
Réserve locative	50.2%

Cet immeuble résidentiel neuf situé au Grand-Lancy, relié au chauffage à distance, a été acquis dans le cadre de la stratégie de la SICAV visant des actifs récents, stables et bien situés dans des zones urbaines en développement. Le bâtiment bénéficie d'une localisation attractive au sein d'un quartier en pleine mutation, offrant des perspectives favorables à long terme. Les loyers actuellement soumis à un régime contrôlé assurent

une stabilité immédiate tout en offrant un potentiel de revalorisation de 50,2 % à long terme. Par ailleurs, la haute performance énergétique de l'immeuble contribue à l'amélioration des performances environnementales du portefeuille tout en réduisant la charge fiscale de l'immeuble. L'ensemble du processus de mise en location a été réalisé en priorité auprès des locataires existants de la SICAV.

### VEVEY (VD), Rue des Tilleuls 10



Prix d'achat	11'125'000 CHF
Surface locative	1'922 m <sup>2</sup>
Prix d'achat par m <sup>2</sup>	5'788 CHF
Rendement brut	4.5%
Utilisation	Résidentielle
Réserve locative	29.5%

Cet immeuble de caractère situé au centre de Vevey a été acquis dans le cadre de la stratégie de la SICAV visant des actifs résidentiels bien positionnés au sein de centres urbains. L'immeuble est bien entretenu et a fait l'objet d'une surélévation au cours des dernières années. Une

réserve locative significative de 29,5 % a été identifiée, permettant une croissance progressive des revenus locatifs. La parcelle comprend également une annexe à usage commercial ainsi que dix boxes.

### PULLY (VD), Chemin du Caudoz 39



Cet immeuble résidentiel situé à Pully a été acquis afin de renforcer l'exposition de la SICAV à des actifs bien localisés au sein de zones résidentielles très recherchées. Le prix de revient attractif d'environ CHF 5'443 par m<sup>2</sup>, particulièrement bas au regard de la localisation, combiné à une réserve locative significative de 32,0 %, offre

Prix d'achat	5'350'000 CHF
Surface locative	983 m <sup>2</sup>
Prix d'achat par m <sup>2</sup>	5'443 CHF
Rendement brut	4.2%
Utilisation	Résidentielle
Réserve locative	32.0%

un potentiel de revalorisation important à travers une gestion active. La parcelle, d'une surface d'environ 1'437 m<sup>2</sup>, constitue par ailleurs un élément de valeur complémentaire. Un programme de rénovation énergétique est envisagé à moyen terme afin d'améliorer durablement la performance du bâtiment.

### MORGES (VD), Rue Centrale 9



Prix d'achat	8'500'000 CHF
Surface locative	1'086 m <sup>2</sup>
Prix d'achat par m <sup>2</sup>	7'834 CHF
Rendement brut	4.3%
Utilisation	Mixte
Réserve locative	20.2%

Cet immeuble mixte situé au cœur de Morges, dans un emplacement central reliant le lac à la gare et bénéficiant d'un accès immédiat aux commerces ainsi qu'aux transports publics, a été acquis afin de renforcer l'exposition du fonds à des actifs urbains de qualité bénéficiant d'une forte visibilité et d'une excellente accessibilité. L'immeuble présente une

configuration équilibrée entre surfaces commerciales et résidentielles, représentant respectivement environ 37 % et 63 % de l'état locatif. La réserve locative globale de 20,2 % offre un potentiel de revalorisation progressif. Une gestion active, combinée à des travaux de rénovation ciblés, permettra d'optimiser durablement la performance et la qualité de l'actif.

### SAINTE-CROIX (VD), Rue du Centre 3



Cet immeuble résidentiel situé au centre de Sainte-Croix et construit en 2016 a été acquis afin de renforcer l'exposition de la SICAV à des actifs récents offrant une stabilité locative immédiate. Sa localisation, à proximité directe de la gare CFF et des principales commodités, constitue un atout majeur en termes d'attractivité locative. Le bâtiment bénéficie de prestations de qualité et d'installations techniques performantes, incluant notamment une ins-

Prix d'achat	7'300'000 CHF
Surface locative	1'332 m <sup>2</sup>
Prix d'achat par m <sup>2</sup>	5'480 CHF
Rendement brut	4.4%
Utilisation	Résidentielle
Réserve locative	6.2%

tallation photovoltaïque. Par ailleurs, cette acquisition, complétée par la signature d'une vente à terme portant sur l'immeuble Centre 1b à Sainte-Croix, permettra d'atteindre une taille plus significative sur ce marché local. L'opération renforce ainsi la visibilité sur les revenus futurs, tout en limitant les besoins en rénovation, avec un prix d'acquisition de CHF 5'480 par m<sup>2</sup>, particulièrement attractif pour un immeuble résidentiel récent.

### MONTREUX (VD), Rue de l'Ancien Stand 4-6 & Avenue de Belmont 38



Prix d'achat	6'200'000 CHF
Surface locative	950 m <sup>2</sup>
Prix d'achat par m <sup>2</sup>	6'526 CHF
Rendement brut	4.2%
Utilisation	Résidentielle
Réserve locative	11.4%

Cet immeuble de caractère situé à Montreux a été acquis afin de renforcer l'exposition de la SICAV à des actifs résidentiels bien positionnés au sein de centres urbains établis. La localisation bénéficie d'une bonne accessibilité aux transports publics, aux commerces et aux infrastructures, offrant des fondamentaux locatifs solides. L'état

locatif met en évidence une réserve locative de 11,4 %, permettant une optimisation progressive des revenus. Une constitution en PPE a d'ores et déjà été réalisée, permettant une vente partielle des lots à l'unité et constituant ainsi un levier de valorisation à moyen terme.



Rue des Tilleuls 10  
VEVEY  
Photo Yannic Bartolozzi

## LUCENS (VD), Chemin des Bergères 2-16



Cet ensemble immobilier situé à Lucens est composé de six bâtiments construits en 2010 formant un quartier résidentiel de 88 appartements. Il a été acquis dans le cadre d'une stratégie visant des actifs de taille significative, permettant d'améliorer le rendement de la SICAV. Dès l'acquisition, un travail a été engagé en vue de la mise en place d'une division parcellaire, permettant à terme une vente par lot des immeubles ainsi qu'un pro-

Prix d'achat	33'000'000 CHF
Surface locative	6'488 m <sup>2</sup>
Prix d'achat par m <sup>2</sup>	5'086 CHF
Rendement brut	4.9%
Utilisation	Résidentielle
Réserve locative	7.3 %

jet de développement du bâti sur certaines parcelles. Par ailleurs, cet actif constitue un projet pilote pour l'intégration progressive de critères environnementaux et sociaux au sein du portefeuille, notamment à travers le lancement de sondages auprès des locataires visant à renforcer la dimension communautaire du site, incluant des initiatives telles que la création de potagers partagés et le développement d'une véritable vie de quartier.

## TRIMBACH (SO), Niederamtstrasse 58, 60

Prix d'achat	6'665'000 CHF
Surface locative	996 m <sup>2</sup>
Prix d'achat par m <sup>2</sup>	6'692 CHF
Rendement brut	4.3%
Utilisation	Résidentielle
Réserve locative	0.4%

Cet immeuble résidentiel situé à Trimbach, dans le canton de Soleure, a été acquis par la SICAV afin de renforcer le portefeuille avec un actif présentant des fondamentaux locatifs solides et une bonne visibilité sur les revenus. L'immeuble a été entièrement rénové, tant au niveau de l'enveloppe (crépi et peinture) que des intérieurs, assurant des prestations de qualité et la pérennité

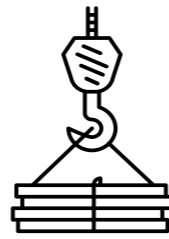


des flux locatifs. Sa localisation présente par ailleurs un intérêt fiscal, contribuant à l'optimisation de la performance financière globale du portefeuille. Un potentiel d'amélioration énergétique a également été identifié, notamment via un raccordement envisagé au chauffage à distance. À ce stade, l'actif affiche un rendement net proche de 3 %.

## Projets du portefeuille

Dans la continuité de la stratégie de création de valeur, 13 projets ont été identifiés. 8 projets sont activement suivis et pilotés au sein du portefeuille de StoneEdge SICAV. Les principaux objectifs de ces projets sont de réaliser le potentiel latent des immeubles en vue d'optimiser les revenus locatifs, de gérer le risque de durabilité et de renforcer l'attractivité du portefeuille.

Ces projets couvrent plusieurs axes stratégiques : densification urbaine pour optimiser le foncier existant, rénovation énergétique pour aligner les biens aux normes environnementales et mise à niveau des immeubles afin de répondre de manière adéquate à la demande du marché.



### LAUSANNE (VD), Chemin des Fauconnières 5



Situé dans le quartier de Chailly à Lausanne, ce projet porte sur la construction d'un bâtiment résidentiel neuf d'environ 1'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, sur une parcelle comprenant déjà un bâtiment historique. Il s'inscrit dans la stratégie du fonds visant l'optimisation du foncier existant, avec une attention particulière portée à l'intégration dans le contexte bâti environnant. Le projet intègrera l'installation d'une pompe à chaleur et

Densification	Construction neuve
Rénovation	Aucune
Investissement	Env. 4.4 millions CHF
Logements à créer	9
Certification visée	Minergie P
Etat d'avancement	Traitement oppositions

de panneaux photovoltaïques, afin d'optimiser l'autoconsommation d'énergie sur site et de viser une certification Minergie-P. L'enquête publique, menée durant l'été 2025, a donné lieu à des oppositions ainsi qu'à des demandes de compléments de la part des autorités. Ces éléments sont en cours de traitement afin de permettre la poursuite de la procédure d'autorisation.

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

Situé au cœur du village historique de Bernex, ce projet prévoit la rénovation complète d'un immeuble des années 1960 et l'aménagement des combles pour créer huit logements supplémentaires. Les travaux viseront 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 concernera l'enveloppe, les installations techniques et les appartements, avec une extension des balcons pour renforcer le confort et l'attractivité des logements. Sur le plan énergétique, le projet intègrera le raccordement au chauffage à distance et l'installation de panneaux photovoltaïques, afin de réduire l'empreinte carbone et produire de l'énergie renouvelable sur site.

IMMEUBLE	AVANCEMENT DU PROJET
<b>LAUSANNE,</b> <b>Chemin des Fauconnières</b>	Construction d'un bâtiment neuf Enquête publique en été 2025 Suivi des compléments au permis et traitement des oppositions
<b>BERNEX,</b> <b>Chemin de Saule 55-55c</b>	Rénovation complète et surélévation Permis de construire déposé le 19.12.2025
<b>LAUSANNE,</b> <b>Avenue des Oiseaux 2-4</b>	Rénovation enveloppe/techniques et surélévation Études lancées, projet en cours de planification Dépôt du permis prévu été 2026
<b>LAUSANNE,</b> <b>Rue de la Borde 29</b>	Rénovation enveloppe/techniques et surélévation Études lancées, projet en cours de planification Dépôt du permis prévu au 1er semestre 2026
<b>GENÈVE,</b> <b>Rue Hugo-de-Senger 5</b>	Rénovation enveloppe/techniques et surélévation Études lancées, projet en cours de planification Dépôt du permis prévu au 1er semestre 2026
<b>LAUSANNE,</b> <b>Chemin du Reposoir 9</b>	Création d'un appartement dans les combles Autorisation de construire et travaux finalisés en 2025 Mise en location dès le 1er trimestre 2026
<b>PETIT-LANCY,</b> <b>Chemin des Esserts 5-7</b>	Rénovation énergétique de l'enveloppe Projet en cours de planification Dépôt du permis prévu en 2026
<b>PULLY,</b> <b>Avenue C. F. Ramuz 1</b>	Rénovation énergétique de l'enveloppe Projet en cours de planification Dépôt du permis prévu en 2026

### BERNEX (GE), Chemin de Saule 55-55c

**LAUSANNE (VD),  
Avenue des Oiseaux 2-4**



Densification	Surélévation
Rénovation	Enveloppe/techniques
Investissement	Env. 5.4 millions CHF
Logements à créer	5 à 6
Certification visée	A définir
Etat d'avancement	Permis à déposer 2026

Ce projet porte sur la densification d'un immeuble existant construit en 1951. Il prévoit une surélévation de deux niveaux, combinée à une rénovation complète du bâtiment, afin d'améliorer à la fois le confort des occupants et la performance globale du bien. Plusieurs variantes sont actuellement à l'étude afin de maximiser l'intégration architecturale de la surélévation dans le

contexte urbain et paysager du site, tout en préservant l'harmonie avec l'environnement bâti existant. Différentes options sont étudiées pour optimiser la distribution des appartements et répondre à la demande du marché, tout en garantissant la faisabilité technique et la performance énergétique. Le dépôt du permis de construire est prévu pour l'été 2026.

**LAUSANNE (VD),  
Rue de la Borde 29**



Densification	Surélévation
Rénovation	Enveloppe/techniques
Investissement	Env. 3 millions CHF
Logements à créer	3
Certification visée	A définir
Etat d'avancement	Permis à déposer 2026

Ce projet porte sur la rénovation énergétique complète d'un immeuble des années 1970, avec pour objectif de moderniser le bâtiment, d'améliorer le confort des occupants et de réduire sa consommation énergétique. Une surélévation est prévue afin de créer trois logements supplémentaires, contribuant à répondre à la demande croissante de logements dans le quartier. Des balcons seront également ajoutés sur la façade don-

nant sur la rue de la Borde, offrant à chaque appartement un espace extérieur privatif et renforçant l'attractivité des logements. L'ensemble des travaux sera conçu pour garantir une intégration harmonieuse dans le tissu urbain, en respectant l'architecture existante et les normes techniques et énergétiques. Ce projet combine ainsi modernisation, confort et performance énergétique, tout en développant l'offre de logements.

**GENÈVE (GE),  
Rue Hugo-de-Senger 5**



Densification	Surélévation
Rénovation	Enveloppe/techniques
Investissement	Env. 3.5 millions CHF
Logements à créer	A définir
Certification visée	HPE
Etat d'avancement	Permis à déposer 2026

Grâce à sa situation exceptionnelle, à proximité de la plaine de Plainpalais et du pôle universitaire d'Uni-Mail, cet immeuble 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.

**LAUSANNE (VD),  
Chemin du Reposoir 9**



Densification	Aménagement combles
Rénovation	Etudes en cours
Investissement	Env. 0.3 millions CHF
Logements à créer	1
Certification visée	Aucune
Etat d'avancement	Terminé

Ce projet, implanté sous-gare de Lausanne, concerne l'aménagement d'un nouvel appartement dans les combles. Situé dans un secteur particulièrement recherché, il a permis la création d'un logement neuf par la transformation d'anciens galetas. L'ensemble des démarches liées à l'autorisation de construire, ainsi que les travaux, ont été menés à bien durant l'exercice 2025.

Les travaux ont été réalisés en parallèle d'une isolation complète de la toiture, contribuant à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment. Par ailleurs, des études ont été lancées en vue de rénover l'enveloppe du bâtiment. Cette opération illustre la capacité des fonds à mener rapidement des projets ciblés et à créer de la valeur dans des secteurs à forte attractivité.

## PETIT-LANCY (GE), 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

Implanté dans un quartier résidentiel attractif, bien connecté aux transports publics et à proximité immédiate des commodités, cet immeuble a bénéficié en 2025 d'un travail approfondi d'optimisation de son état locatif. Cela permettra d'entrevoir une augmentation progressive et significative des revenus locatifs sur les exercices 2026 et 2027. Construit au début des années 2000, le bâtiment dispose par ailleurs d'un fort potentiel d'optimisation

énergétique. Des études sont actuellement menées en vue d'une rénovation énergétique ciblée et de l'évaluation du potentiel de densification du site, s'inscrivant dans la stratégie de création de valeur. La convergence entre l'amélioration de la performance énergétique visant l'obtention du label HPE, la qualité intrinsèque du bâti et l'optimisation de l'état locatif permettra d'exploiter pleinement le potentiel cet actif.

## PULLY (VD), Avenue Charles Ferdinand Ramuz 1



Densification	Aucune
Rénovation	Energétique
Investissement	Env. 1.0 millions CHF
Logements à créer	A définir
Certification visée	A définir
Etat d'avancement	Permis à déposer 2026

Situé dans un environnement résidentiel prisé à proximité du lac Léman et d'un accès aisé aux transports publics et aux commodités, ce projet porte sur la rénovation énergétique de l'enveloppe d'un bâtiment existant. La commune de Pully, reconnue pour sa qualité de vie et sa forte attractivité résidentielle, offre un cadre particulièrement favorable à la valorisation durable de l'actif.

Les études ont été lancées en 2025 afin de définir le périmètre optimal des interventions et d'en maîtriser les impacts techniques et économiques. Le dépôt de la demande de permis de construire est prévu en 2026, s'inscrivant dans une démarche structurée visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment et à renforcer sa valeur patrimoniale à long terme.

## ORPUND (BE), Hauptstrasse 211



Cet immeuble, situé dans le canton de Berne, a fait l'objet d'une démarche de gestion active menée par StoneEdge SICAV visant à maximiser son potentiel après le départ d'un locataire commercial représentant près de 45 % des revenus. Nous avons approché une coopérative de premier rang qui nous a fait part d'un cahier des charges précis. L'une de ses exigences portait sur l'installation d'un monte-charge, réalisable uniquement sur la parcelle atte-

Prix de vente	5'450'000 CHF
Surface locative	928 m2
Prix de vente par m2	5'873 CHF
Gain en capital réalisé	512'243 CHF
Rendement brut	3.8%

nante. Cette parcelle, comprenant uniquement un box, a été rapidement acquise par StoneEdge SICAV afin de répondre aux besoins du locataire et de sécuriser un bail de longue durée. Cette stratégie active a conduit à la signature d'un bail long terme générant des revenus stables. Ayant atteint le plein potentiel de création de valeur, StoneEdge SICAV a jugé opportun de procéder à la cession de cet immeuble afin de réaliser la plus-value.

## ORBE (VD), Grand-Rue 35-37



Prix de vente	4'400'000 CHF
Surface locative	1282 m2
Prix de vente par m2	3'432 CHF
Gain en capital réalisé	57'710 CHF
Rendement brut	4.8%

Cet immeuble a été cédé dans le cadre d'une vente groupée avec l'actif d'Estavayer-le-Lac, dans un contexte où d'importants travaux de rénovation étaient à prévoir et sans réserve locative significative permettant une création de valeur à court ou moyen terme. Compte tenu de la taille limitée de l'investissement et d'un profil ne

correspondant plus aux objectifs d'allocation du portefeuille, cette opération a permis de réallouer le capital vers des immeubles mieux alignés avec la stratégie du fonds en termes de dimension, de localisation et de potentiel à long terme.

## Ventes



**ESTAVAYER-LE-LAC (FR),  
Impasse des Remparts 1/4**



Prix de vente	2'950'000 CHF
Surface locative	629 m2
Prix de vente par m2	4'690 CHF
Gain en capital réalisé	319'452 CHF
Rendement brut	5.0%

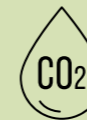
Cet immeuble a été vendu dans le cadre d'un ajustement de l'allocation du portefeuille de StoneEdge SICAV, l'actif présentant une taille d'investissement limitée et une configuration désormais moins en adéquation avec les critères d'investissement de la SICAV. Cette opération a

permis de libérer des capitaux afin de les réorienter vers des immeubles offrant une meilleure adéquation avec la stratégie, tant en termes de dimension que de localisation et de potentiel de création de valeur à long terme.



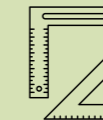
**Environnement**

CETTE SECTION EST DÉVELOPPÉE PLUS EN DÉTAILS DANS LE RAPPORT DE GESTION DES RISQUES DE DURABILITÉ.



**23,3** KG

Intensité carbone  
CO2m<sup>2</sup>/an



**59'935**

Surface de référence  
énergétique en m<sup>2</sup>



**96,9 %**

Taux de couverture  
au 31/12/2025



**126,3** KWH

Intensité énergétique  
kWh/m<sup>2</sup>/an au 31/12/2025



**12,8 %**

Part des énergies  
renouvelables



**85,5 %**

Part d'énergies  
fossiles

## Indicateurs environnementaux AMAS

Le tableau ci-dessous reporte les données issues des consommations effectives calculées par la Real Estate Investment Data Association en 2025 et Wüest Partner en 2024. L'intensité CO2 réelle au 31.12.2025 est de 23.3kg CO2 par m2 et l'intensité énergétique de 126.3 kWh/m2.

	UNITÉS	2025	2024
<b>SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE</b>			
SRE totale	m <sup>2</sup>	59'935	52'228
SRE couverte	m <sup>2</sup>	58'063	49'032
Taux de couverture	%	96.9	93.9
Énergie (Scope 1 & 2)			
Consommation d'énergie	MWh/a	7'336	5'759.5
Intensité énergétique	kWh/ m <sup>2</sup>	126.3	117.5
<b>MIXTE ÉNERGÉTIQUE</b>			
Fossile	%	85.5	82.2
Non fossile	%	12.8	17.9
Mazout	%	36.0	39
Gaz	%	44.6	41.3
Chauffage à distance	%	12.8	15.3
Electricité	%	5.6	1.2
Pompes à chaleur	%	1.0	1.4
Bois	%	0	1.8
<b>ÉMISSIONS DE CO2 (SCOPE 1 &amp; 2)</b>			
Émissions de CO2	t CO <sub>2</sub> e	1'350	1'037
Intensité des émissions de CO2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	23.3	21.2

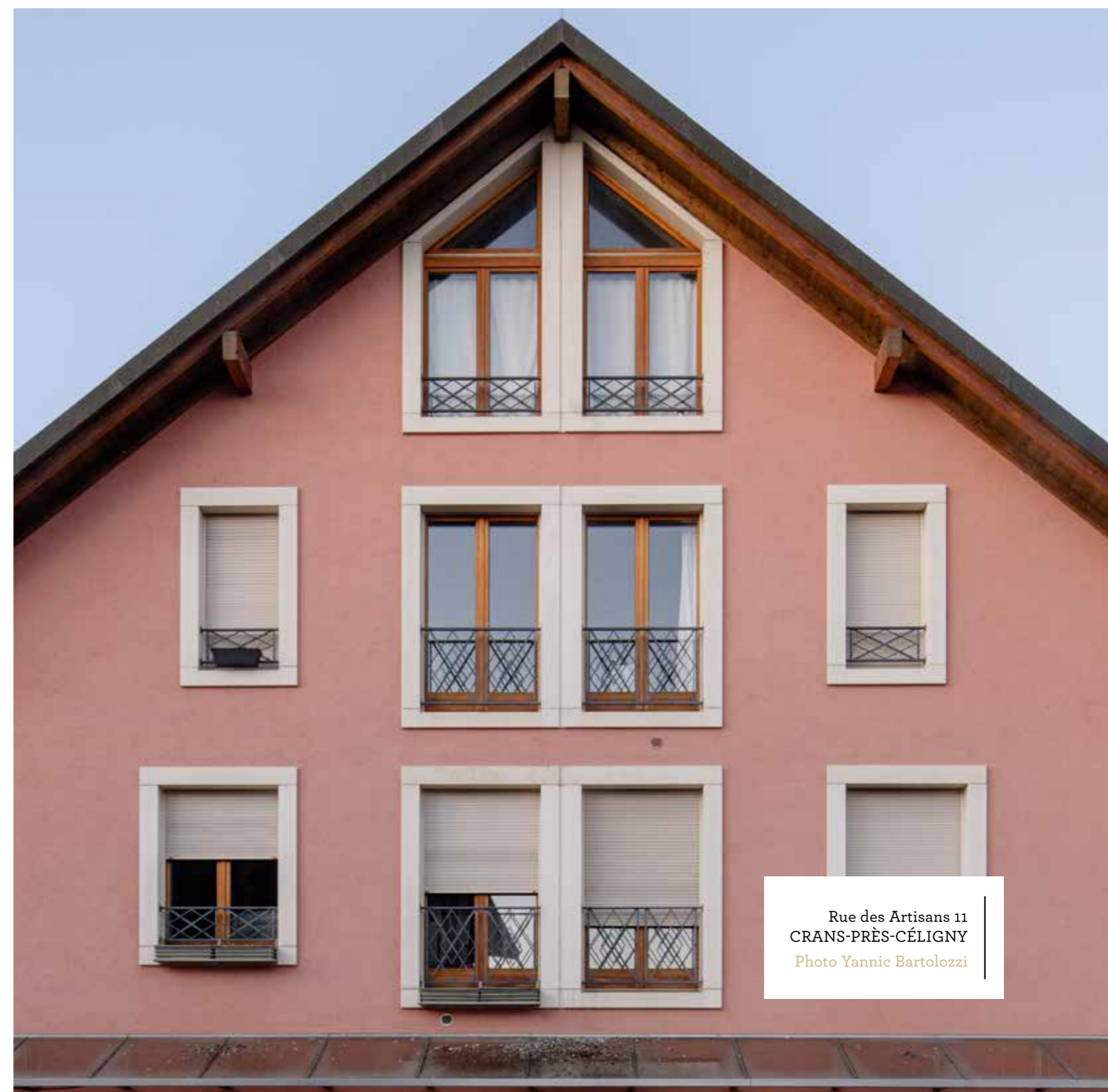
32

GESTION DU PORTEFEUILLE

# COMPTES ANNUELS AUDITÉS

au 31 décembre 2025

## Compartiment StoneEdge I



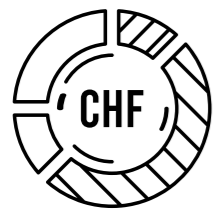
Rue des Artisans 11  
CRANS-PRÈS-CÉLIGNY  
Photo Yannic Bartolozzi

## Compte de fortune

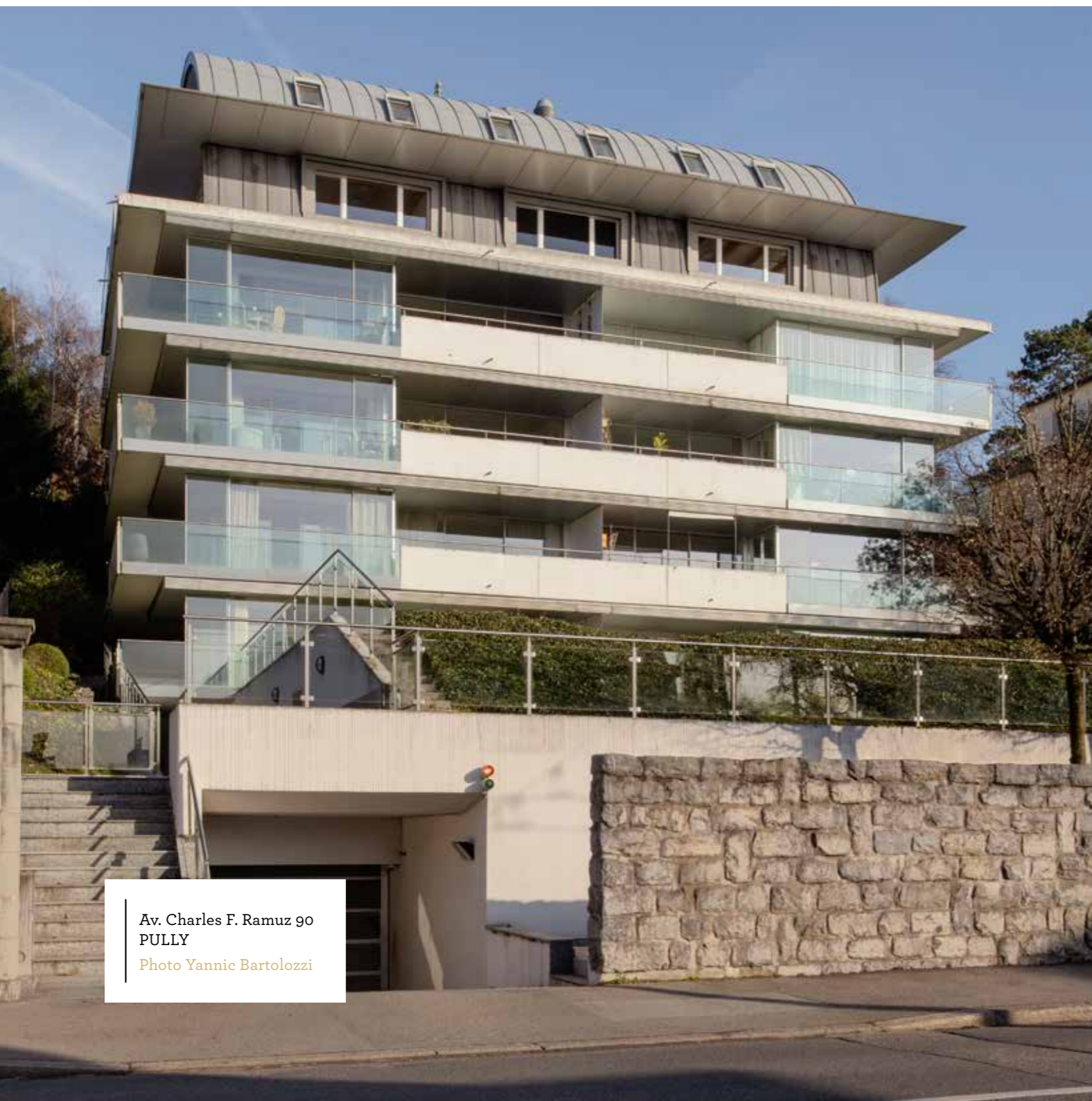
	UNITÉS	31.12.2025	31.12.2024
<b>CAISSE, AVOIRS POSTAUX ET BANCAIRES À VUE, Y COMPRIS LES PLACEMENTS FIDUCIAIRES AUPRÈS DE BANQUES TIERCES</b>	<b>CHF</b>		
Avoirs bancaires à vue		631 767,75	1 415 874,49
<b>Immeubles</b>			
- Immeubles d'habitation		315 172 000,00	226 423 000,00
- Immeubles à usage commercial		33 290 000,00	38 527 000,00
- Immeubles à usage mixte		121 505 000,00	119 179 000,00
Autres actifs		2 691 216,30	1 187 327,61
<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS</b>		<b>473 289 984,05</b>	<b>386 732 202,10</b>
<b>Engagements à court terme</b>			
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		47 200 000,00	15 829 750,00
Autres engagements à court terme		5 446 839,17	7 948 857,30
<b>Engagements à long terme</b>			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		78 245 121,00	65 633 000,00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>		<b>342 398 023,88</b>	<b>297 320 594,80</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		-1 462 336,03	-862 088,00
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>		<b>340 935 687,85</b>	<b>296 458 506,80</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE</b>	<b>CHF</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Fortune nette du fonds au début de l'exercice		296 458 506,80	258 859 865,26
Distribution		-7 155 558,80	-6 115 862,50
Solde des mouvements de parts		41 141 673,48	31 807 036,92
Résultat total		10 491 066,37	11 907 467,12
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>340 935 687,85</b>	<b>296 458 506,80</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>CHF</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Situation au début de l'exercice		2 752 138	2 446 345
Nombre de parts émises		393 162	305 793
Nombre de parts rachetées		0	0
<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>3 145 300</b>	<b>2 752 138</b>
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART</b>		<b>108,40</b>	<b>107,72</b>

## Compte de résultat

	UNITÉS	31.12.2025	31.12.2024
<b>REVENUS</b>	<b>CHF</b>		
Loyers (rendements bruts)		16 869 665,35	13 938 923,77
Autres revenus		172 310,03	676 929,54
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		344 610,69	770 011,27
<b>TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE</b>		<b>17 386 586,07</b>	<b>15 385 864,58</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques		1 674 941,45	1 744 644,79
Entretien et réparations		1 044 008,53	936 869,18
<b>Administration des immeubles</b>			
- Frais liés aux immeubles		1 820 658,02	1 553 190,64
- Frais d'administration		661 503,16	560 603,82
Frais d'estimation et d'audit		201 012,35	164 194,00
Impôts fonciers		570 563,03	563 361,00
Impôts revenus et fortune		2 466 533,43	2 262 742,00
<b>Rémunération réglementaires versées</b>			
- A la direction		1 285 286,30	1 062 226,82
- A la banque dépositaire		202 806,42	175 301,99
Frais d'avocats		29 785,55	16 178,85
Autres charges		258 003,47	194 789,82
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>10 215 101,71</b>	<b>9 234 102,91</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>7 171 484,36</b>	<b>6 151 761,67</b>
Gains en capitaux réalisés		1 328 284,90	1 721 493,15
Impôt sur gain réalisé		-333 408,30	-219 250,00
<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>		<b>8 166 360,96</b>	<b>7 654 004,82</b>
Impôts en cas de liquidation (variation)		-600 248,03	-1 080 282,00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)		2 924 953,44	5 333 744,30
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>		<b>10 491 066,37</b>	<b>11 907 467,12</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>			
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent		754 025,97	271 668,58
Report des gains en capitaux de l'exercice précédent		16 088,63	0,00
Revenus nets de l'exercice		7 171 484,36	6 151 761,67
Gains en capitaux réalisés de l'exercice		994 876,60	1 502 243,15
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>		<b>8 936 475,56</b>	<b>7 925 673,40</b>
Distribution revenus		7 485 814,00	5 669 404,28
Distribution des gains en capitaux		1 006 496,00	1 486 154,52
<b>RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS</b>		<b>8 492 310,00</b>	<b>7 155 558,80</b>
<b>Report à nouveau</b>			
Revenu ordinaire		439 696,33	754 025,97
Gains en capitaux		4 469,23	16 088,63
<b>REPORT TOTAL À NOUVEAU</b>		<b>444 165,56</b>	<b>770 114,60</b>



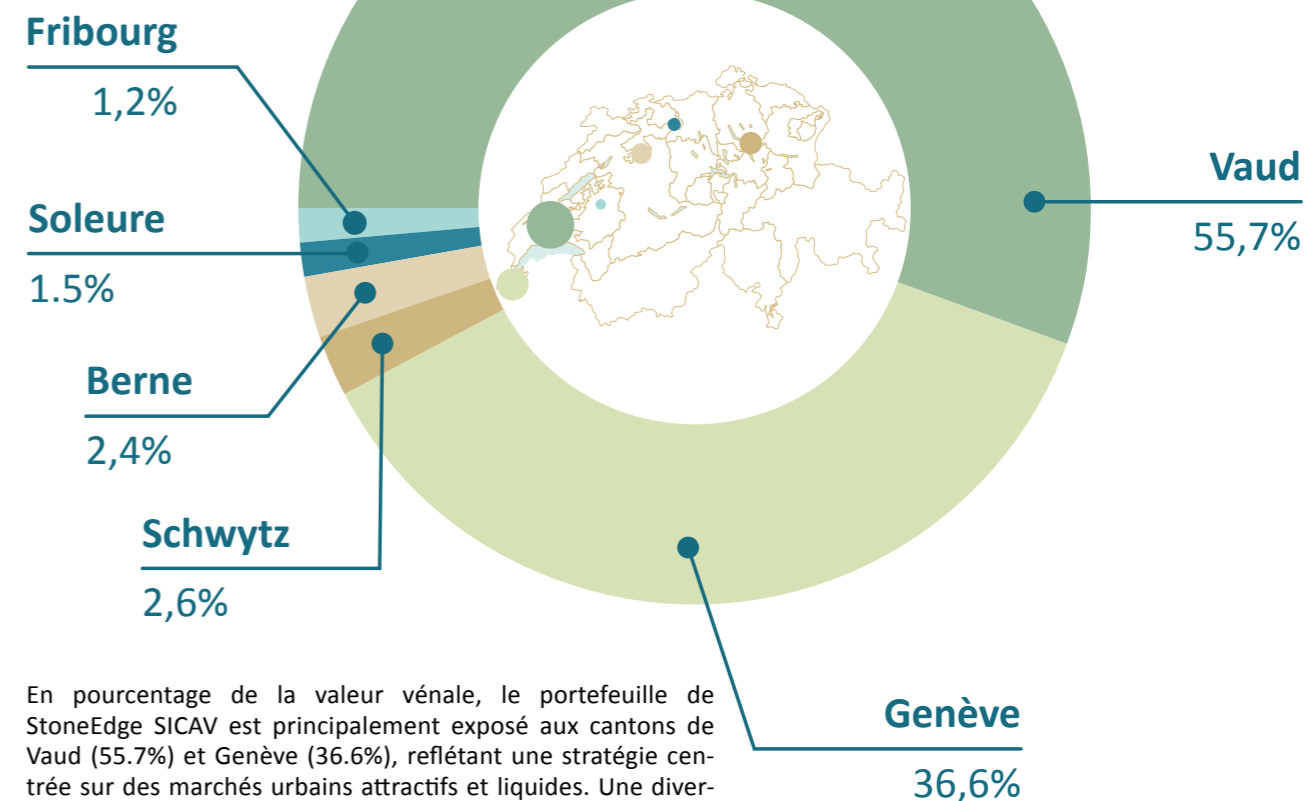
# PORTEFEUILLE



Av. Charles F. Ramuz 90  
PULLY  
Photo Yannic Bartolozzi

## Répartition géographique

RÉPARTITION CANTONALE  
POURCENTAGE DE LA  
VALEUR VÉNALE



En pourcentage de la valeur vénale, le portefeuille de StoneEdge SICAV est principalement exposé aux cantons de Vaud (55.7%) et Genève (36.6%), reflétant une stratégie centrée sur des marchés urbains attractifs et liquides. Une diversification complémentaire est assurée par des investissements à Schwytz (2.6%), Berne (2.4%), Soleure (1.5%) et Fribourg (1.2%), permettant d'élargir les opportunités de rendement tout en maîtrisant le risque locatif.

	VALEUR VÉNALE	PRIX DE REVIENT	REVENUS EFFECTIFS
Vaud	261 575 000	262 718 510	9 636 170
Genève	171 896 000	157 807 385	5 831 095
Schwytz	12 149 000	11 491 296	453 250
Berne	11 470 000	12 952 125	571 187
Soleure	7 107 000	7 029 211	139 524
Fribourg	5 770 000	6 141 936	238 440
<b>Total</b>	<b>469 967 000</b>	<b>458 140 463</b>	<b>16 869 666</b>

Données au 31/12/2025 indiquées en CHF

## Répartition par utilisation selon LPCC

DISTRIBUTION DES IMMEUBLES  
PAR CATÉGORIE D'UTILISATION  
POURCENTAGE DE LA  
VALEUR VÉNALE

Immeubles  
résidentiels

67,1%



Immeubles  
commerciaux

7,1%

Immeubles  
mixtes

25,9%

Le portefeuille de StoneEdge SICAV est majoritairement investi dans les immeubles résidentiels (67.1% de la valeur vénale des bâtiments), consolidant sa stratégie axée sur des actifs à forte demande et résilience locative. L'immobilier mixte (25.9% de la valeur vénale des bâtiments) assure une diversification équilibrée, tandis que le segment commercial (7.1% de la valeur vénale des bâtiments) reste marginal.



# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

38

PORTFEUILLE

	VALEUR VÉNALE	PRIX DE REVIENT	REVENUS EFFECTIFS
Immeubles résidentiels	315 172 000	303 940 464	10 302 299
Immeubles mixtes	121 505 000	118 745 524	4 491 209
Immeubles commerciaux	33 290 000	35 454 474	2 076 158
<b>Total</b>	<b>469 967 000</b>	<b>458 140 463</b>	<b>16 869 666</b>

Données au 31/12/2025 indiquées en CHF



Rue des Charpentiers 32  
MORGES  
Photo Yannic Bartolozzi

# VAUD



Revenus locatifs réalisés	9 636 169
Prix de Revient (PR)	262 718 510
Valeur vénale (VV)	261 575 000



**CRANS-PRÈS-CÉLIGNY**  
Rue des Artisans 11 (PPE)

Revenus locatifs	377 371
Prix de Revient (PR)	9 272 993
Valeur vénale (VV)	9 500 000



**LAUSANNE**  
Chemin du Bois-de-Vaux 20

Revenus locatifs	957 175
Prix de Revient (PR)	9 526 350
Valeur vénale (VV)	8 790 000



**LAUSANNE**  
Chemin des Allinges 6

Revenus locatifs	243 920
Prix de Revient (PR)	6 315 216
Valeur vénale (VV)	6 460 000



**LAUSANNE**  
Rue de la Borde 29

Revenus locatifs	359 295
Prix de Revient (PR)	8 224 210
Valeur vénale (VV)	8 489 000



**LUCENS**  
Chemin des Bergères 2-16

Revenus locatifs	991 124
Prix de Revient (PR)	34 571 374
Valeur vénale (VV)	35 236 000



**LAUSANNE**  
Rue William-Haldimand 2

Revenus locatifs	477 445
Prix de Revient (PR)	13 297 497
Valeur vénale (VV)	12 493 000



**LAUSANNE**  
Rue Grand-Saint-Jean 18

Revenus locatifs	536 174
Prix de Revient (PR)	10 281 363
Valeur vénale (VV)	10 333 000



**LAUSANNE**  
Place du Tunnel 11

Revenus locatifs	176 816
Prix de Revient (PR)	4 569 925
Valeur vénale (VV)	4 914 000



**LUTRY**  
Rue du Bourg 5

Revenus locatifs	148 906
Prix de Revient (PR)	4 571 163
Valeur vénale (VV)	4 173 000



**MONTREUX**  
Avenue de Belmont 38  
et rue de l'Ancien Stand 4

Revenus locatifs	87 040
Prix de Revient (PR)	6 485 400
Valeur vénale (VV)	6 325 000



**MORGES**  
Rue Centrale 9

Revenus locatifs	42 387
Prix de Revient (PR)	8 956 500
Valeur vénale (VV)	8 974 000



**LAUSANNE**  
Avenue de France 69

Revenus locatifs	196 379
Prix de Revient (PR)	5 110 211
Valeur vénale (VV)	5 250 000



**LAUSANNE**  
Chemin du Reposoir 9

Revenus locatifs	211 808
Prix de Revient (PR)	6 253 978
Valeur vénale (VV)	6 510 000



**LAUSANNE**  
Chemin de Longeraie 2 /  
Avenue de Florimont 2

Revenus locatifs	596 206
Prix de Revient (PR)	15 055 181
Valeur vénale (VV)	15 360 000



**MORGES**  
Rue des Charpentiers 32

Revenus locatifs	199 680
Prix de Revient (PR)	6 609 373
Valeur vénale (VV)	4 915 000



**PAUDEX**  
Rue de la Fontaine 5-7-9-11  
/ Simplon 16

Revenus locatifs	1 029 619
Prix de Revient (PR)	25 611 631
Valeur vénale (VV)	26 270 000



**PULLY**  
Avenue Charles Ferdinand  
Ramuz 90

Revenus locatifs	493 265
Prix de Revient (PR)	12 557 594
Valeur vénale (VV)	11 551 000



**LAUSANNE**  
Chemin des Fauconnières 5

Revenus locatifs	261 842
Prix de Revient (PR)	8 554 329
Valeur vénale (VV)	7 390 000



**LAUSANNE**  
Avenue de France 68/  
Ch. de Montétan 13

Revenus locatifs	376 604
Prix de Revient (PR)	9 224 936
Valeur vénale (VV)	9 880 000



**LAUSANNE**  
Avenue des Oiseaux 2-4

Revenus locatifs	389 616
Prix de Revient (PR)	9 035 096
Valeur vénale (VV)	9 639 000



**PULLY**  
Avenue Charles Ferdinand  
Ramuz 1 (PPE)

Revenus locatifs	383 262
Prix de Revient (PR)	9 167 976
Valeur vénale (VV)	9 530 000



**PULLY**  
Chemin de Caudoz 39

Revenus locatifs	121 226
Prix de Revient (PR)	5 712 348
Valeur vénale (VV)	5 850 000



**ROLLE**  
Avenue de la Gare 2-4

Revenus locatifs	159 128
Prix de Revient (PR)	4 528 397
Valeur vénale (VV)	4 147 000



**SAINTE-CROIX**  
Rue du Centre 3

Revenus locatifs	27 548
Prix de Revient (PR)	7 690 000
Valeur vénale (VV)	7 773 000



**VEVEY**  
Rue du Simplon 45b

Revenus locatifs	426 371
Prix de Revient (PR)	9 591 009
Valeur vénale (VV)	9 731 000



**VEVEY**  
Rue des Tilleuls 10

Revenus locatifs	365 963
Prix de Revient (PR)	11 944 460
Valeur vénale (VV)	12 092 000



## GENÈVE

Revenus locatifs réalisés	5 831 095
Prix de Revient (PR)	157 807 385
Valeur vénale (VV)	171 896 000



**BERNEX**  
Chemin de Saule 55-55c

Revenus locatifs	481 345
Prix de Revient (PR)	12 891 490
Valeur vénale (VV)	13 205 000



**CHÊNE-BOURG**  
Avenue de Thônex 4

Revenus locatifs	258 233
Prix de Revient (PR)	6 899 715
Valeur vénale (VV)	6 995 000



**GRAND-LANCY**  
Avenue des Communes-  
Réunies 92

Revenus locatifs	355 771
Prix de Revient (PR)	10 475 787
Valeur vénale (VV)	11 319 000



**GRAND-LANCY**  
Chemin de Semailles 18

Revenus locatifs	101 974
Prix de Revient (PR)	9 379 064
Valeur vénale (VV)	9 746 000



**PETIT-LANCY**  
Chemin des Esserts 5-7

Revenus locatifs	496 150
Prix de Revient (PR)	14 406 222
Valeur vénale (VV)	17 575 000



**SATIGNY**  
Pré-Gentil 34,36,38,46

Revenus locatifs	635 710
Prix de Revient (PR)	14 349 956
Valeur vénale (VV)	14 901 000



**VERSOIX**  
Route de Suisse 38

Revenus locatifs	286 156
Prix de Revient (PR)	7 289 444
Valeur vénale (VV)	8 100 000



**VESENAZ**  
Route de Thonon  
60-60a-60b

Revenus locatifs	413 712
Prix de Revient (PR)	9 302 671
Valeur vénale (VV)	9 781 000



**GENÈVE**  
Rue de Neuchâtel 29

Revenus locatifs	464 237
Prix de Revient (PR)	11 201 756
Valeur vénale (VV)	12 334 000



**GENÈVE**  
Rue Chaponnière 5

Revenus locatifs	369 622
Prix de Revient (PR)	9 856 531
Valeur vénale (VV)	11 112 000



**GENÈVE**  
Rue des Plantaporrêts 7

Revenus locatifs	544 762
Prix de Revient (PR)	13 117 439
Valeur vénale (VV)	15 626 000



## SCHWYTZ



**PFÄFFIKON**  
Hofacker 6, 17

Revenus locatifs réalisés	453 250
Prix de Revient (PR)	11 491 296
Valeur vénale (VV)	12 149 000



**GENÈVE**  
Rue des Pêcheries 15

Revenus locatifs	388 698
Prix de Revient (PR)	9 258 000
Valeur vénale (VV)	10 602 000



**GENÈVE**  
Rue Muzy 15 (PPE)

Revenus locatifs	568 380
Prix de Revient (PR)	17 567 194
Valeur vénale (VV)	17 400 000



**GENÈVE**  
Rue Hugo-de-Senger 5

Revenus locatifs	466 345
Prix de Revient (PR)	11 812 117
Valeur vénale (VV)	13 200 000



## SOLEURE



**TRIMBACH**  
Niederamtstrasse 58-60

Revenus locatifs réalisés	139 524
Prix de Revient (PR)	7 029 211
Valeur vénale (VV)	7 107 000



## FRIBOURG



**BELFAUX**  
Route Champ-Bonjard 97

Revenus locatifs réalisés	238 440
Prix de Revient (PR)	6 141 936
Valeur vénale (VV)	5 770 000



# BERNE

Revenus locatifs réalisés	571 187
Prix de Revient (PR)	12 952 125
Valeur vénale (VV)	11 470 000



**BIENNE**  
Mittelstrasse 10a

Revenus locatifs réalisés	94 160
Prix de Revient (PR)	2 222 510
Valeur vénale (VV)	2 200 000



**HINDELBANK**  
Dorfstrasse 25b (PPE)

Revenus locatifs réalisés	146 009
Prix de Revient (PR)	4 469 313
Valeur vénale (VV)	3 855 000



**HINDELBANK**  
Dorfstrasse 25a (PPE)

Revenus locatifs	225 654
Prix de Revient (PR)	3 911 038
Valeur vénale (VV)	3 741 000



**LANGENTHAL**  
Bahnhofstrasse 5

Revenus locatifs	105 364
Prix de Revient (PR)	2 349 264
Valeur vénale (VV)	1 674 000

## Liste des achats/ventes

### ACHATS

CANTON	LOCALITÉ	ADRESSE	DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE
<b>IMMEUBLES D'HABITATION</b>			
VD	Vevey	Rue des Tilleuls 10	01.04.2025
VD	Lucens	Chemin des Bergères 2-16	16.05.2025
VD	Pully	Chemin de Caudoz 39	16.06.2025
SO	Trimbach	Niederamtstrasse 58,60	01.07.2025
GE	Grand-Lancy	Chemin de Semailles 18	01.09.2025
VD	Montreux	Avenue de Belmont 38 / Rue de l'Ancien Stand 4	01.09.2025
VD	Sainte-Croix	Rue du Centre 3	01.12.2025
<b>IMMEUBLES À USAGE MIXTE</b>			
VD	Morges	Rue Centrale 9	16.11.2025

### VENTES

CANTON	LOCALITÉ	ADRESSE	DATE DE FIN DE JOUISSANCE
<b>IMMEUBLES D'HABITATION</b>			
BE	Orpund	Hauptstrasse 211	01.01.2025
VD	Estavayer-le-Lac	Impasse des Remparts 1-4	01.01.2025
VD	Orbe	Grand-Rue 35,37	01.01.2025

## Détail des dettes

### HYPOTHÈQUES À COURT TERME MOINS DE 1 AN

TAUX	DÉSIGNATION	DÉBUT	ÉCHÉANCE	MONTANT 31.12.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	MONTANT 31.12.2025
1,38%	Prêt hypothécaire	31.12.2024	08.01.2025	7 700 000,00		-7 700 000,00	0,00
0,88%	Prêt hypothécaire	04.01.2024	05.02.2025	4 950 000,00		-4 950 000,00	0,00
1,35%	Prêt hypothécaire	30.06.2023	17.02.2025	2 000 000,00		-2 000 000,00	0,00
0,98%	Prêt hypothécaire	30.03.2025	28.04.2025		3 900 000,00	-3 900 000,00	0,00
0,98%	Prêt hypothécaire	31.03.2025	30.04.2025	4 000 000,00		-4 000 000,00	0,00
1,00%	Prêt hypothécaire	02.04.2025	30.04.2025		721 076,00	-721 076,00	0,00
1,15%	Prêt hypothécaire	04.02.2025	05.05.2025	3 900 000,00		-3 900 000,00	0,00
1,00%	Prêt hypothécaire	01.05.2025	07.05.2025		721 076,00	-721 076,00	0,00
0,95%	Prêt hypothécaire	24.04.2025	23.06.2025	7 100 000,00		-7 100 000,00	0,00
0,92%	Prêt hypothécaire	29.04.2025	30.06.2025	800 000,00		-800 000,00	0,00
0,98%	Prêt hypothécaire	30.04.2025	30.06.2025	7 900 000,00		-7 900 000,00	0,00
0,94%	Prêt hypothécaire	15.05.2025	30.06.2025	15 000 000,00		-15 000 000,00	0,00
0,96%	Prêt hypothécaire	08.05.2025	30.06.2025	721 076,00		-721 076,00	0,00
0,87%	Prêt hypothécaire	13.06.2025	30.06.2025	4 000 000,00		-4 000 000,00	0,00
0,99%	Prêt hypothécaire	24.06.2025	30.06.2025	7 100 000,00		-7 100 000,00	0,00
0,91%	Prêt hypothécaire	05.05.2025	04.07.2025	3 900 000,00		-3 900 000,00	0,00
0,80%	Prêt hypothécaire	30.06.2025	07.07.2025	721 076,00		-721 076,00	0,00
0,86%	Prêt hypothécaire	09.05.2025	09.07.2025	3 300 000,00		-3 300 000,00	0,00
<sup>1</sup> 0,90%	Prêt hypothécaire	30.06.2025	15.07.2025	2 675 000,00		-2 675 000,00	0,00
<sup>1</sup> 1,25%	Prêt hypothécaire	30.06.2025	15.07.2025	1 580 000,00		-1 580 000,00	0,00
<sup>1</sup> 0,95%	Prêt hypothécaire	30.06.2025	15.07.2025	530 000,00		-530 000,00	0,00
<sup>1</sup> 2,19%	Prêt hypothécaire	02.07.2018	17.07.2025	1 179 750,00		-1 179 750,00	0,00
0,80%	Prêt hypothécaire	09.07.2025	08.08.2025	9 000 000,00		-9 000 000,00	0,00
1,31%	Prêt hypothécaire	01.04.2025	18.09.2025	135 924,00		-135 924,00	0,00
1,30%	Prêt hypothécaire	01.04.2025	18.09.2025	1 555 500,00		-1 555 500,00	0,00
1,31%	Prêt hypothécaire	01.04.2025	18.09.2025	197 500,00		-197 500,00	0,00
1,39%	Prêt hypothécaire	01.04.2025	18.09.2025	585 000,00		-585 000,00	0,00
2,87%	Prêt hypothécaire	01.04.2025	18.09.2025	3 000 000,00		-3 000 000,00	0,00
0,80%	Prêt hypothécaire	29.08.2025	03.10.2025	7 400 000,00		-7 400 000,00	0,00
0,80%	Prêt hypothécaire	30.07.2025	28.11.2025	2 500 000,00		-2 500 000,00	0,00
0,80%	Prêt hypothécaire	08.08.2025	28.11.2025	9 000 000,00		-9 000 000,00	0,00
0,80%	Prêt hypothécaire	02.12.2025	12.12.2025	3 800 000,00		-3 800 000,00	0,00
0,80%	Prêt hypothécaire	28.11.2025	30.12.2025	1 500 000,00		-1 500 000,00	0,00
0,80%	Prêt hypothécaire	30.12.2025	31.12.2025	1 500 000,00		-1 500 000,00	0,00
0,80%	Prêt hypothécaire	03.10.2025	27.02.2026	7 400 000,00			7 400 000,00
0,80%	Prêt hypothécaire	31.12.2025	31.03.2026	800 000,00			800 000,00
0,80%	Prêt hypothécaire	28.11.2025	30.04.2026	8 000 000,00			8 000 000,00
0,78%	Prêt hypothécaire	15.05.2025	15.05.2026	15 000 000,00			15 000 000,00
2,20%	Prêt hypothécaire	27.09.2023	25.09.2026	10 000 000,00			10 000 000,00
1,88%	Prêt hypothécaire	01.11.2023	30.10.2026	6 000 000,00			6 000 000,00
<b>1,07%</b>	<b>Taux moyen pondéré (moins de 1 an)</b>						
	<b>Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>						<b>47 200 000,00</b>

<sup>1</sup> Reprise de dette

### HYPOTHÈQUES À LONG TERME DE 1 À 5 ANS

TAUX	DÉSIGNATION	DÉBUT	ÉCHÉANCE	MONTANT 31.12.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	MONTANT 31.12.2025
0,82%	Prêt hypothécaire	12.12.2025	14.05.2027		3 800 000,00		3 800 000,00
1,40%	Prêt hypothécaire	11.10.2024	10.10.2027	3 800 000,00			3 800 000,00
1,52%	Prêt hypothécaire	29.12.2023	28.12.2027	6 200 000,00			6 200 000,00
<sup>1</sup> 2,60%	Prêt hypothécaire	31.12.2023	30.12.2027	4 410 000,00			4 410 000,00
1,63%	Prêt hypothécaire	07.02.2024	07.02.2028	20 000 000,00			20 000 000,00
1,42%	Prêt hypothécaire	11.10.2024	29.06.2029	3 400 000,00			3 400 000,00
<sup>1</sup> 2,65%	Prêt hypothécaire	31.12.2023	30.12.2029	4 980 000,00			4 980 000,00
0,96%	Prêt hypothécaire	28.11.2025	29.03.2030		2 000 000,00		2 000 000,00
1,30%	Prêt hypothécaire	18.09.2025	03.07.2030		1 555 500,00		1 555 500,00
1,31%	Prêt hypothécaire	18.09.2025	29.07.2030		135 924,00		135 924,00
1,31%	Prêt hypothécaire	18.09.2025	05.08.2030		197 500,00		197 500,00
<sup>1</sup> 2,70%	Prêt hypothécaire	31.12.2023	30.12.2030	6 843 000,00			6 843 000,00
1,39%	Prêt hypothécaire	18.09.2025	31.12.2030		585 000,00		585 000,00
<b>1,79%</b>	<b>Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)</b>						
	<b>Total des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>						<b>57 906 924,00</b>

### HYPOTHÈQUES À LONG TERME PLUS DE 5 ANS

TAUX	DÉSIGNATION	DÉBUT	ÉCHÉANCE	MONTANT 31.12.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	MONTANT 31.12.2025
1,04%	Prêt hypothécaire	28.11.2025	31.03.2031		2 000 000,00		2 000 000,00
0,97%	Prêt hypothécaire	13.11.2025	16.05.2031		7 500 000,00		7 500 000,00
1,15%	Prêt hypothécaire	02.12.2025	30.04.2032		3 000 000,00		3 000 000,00
2,30%	Prêt hypothécaire	01.09.2025	01.09.2035		4 838 197,00		4 838 197,00
2,87%	Prêt hypothécaire	18.09.2025	29.12.2036		3 000 000,00		3 000 000,00
<b>1,60%</b>	<b>Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)</b>						
	<b>Total des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>						<b>20 338 197,00</b>

### TOTAL DES DETTES

TAUX	DÉSIGNATION	MONTANT 31.12.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	MONTANT 31.12.2025
<b>1,28%</b>	<b>Taux moyen pondéré (Total des dettes)</b>	<b>Totaux 81 462 750,00</b>	<b>168 555 349,00</b>	<b>-124 572 978,00</b>	<b>125 445 121,00</b>

<sup>1</sup> Reprise de dette

---

## 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.

---

## Honoraires payés à l'organe de révision

Durant l'année en cours, les honoraires de l'organe de révision s'élèvent à CHF 73'000 (CHF 50'000 en 2024). Il s'agit des honoraires pour les audits financiers et prudentiels de la SICAV. Aucun autre service n'a été rendu par l'organe de révision.



Avenue de Belmont 38  
et rue de l'Ancien Stand 4  
MONTREUX

Photo Yannic Bartolozzi

## Chiffres AMAS

INDICES CALCULÉS SELON L'INFORMATION SPÉCIALISÉE DE L'AMAS «INDICES DES FONDS IMMOBILIERS» DU 13.09.2016	31.12.2025	31.12.2024
Rendement des fonds propres (ROE)	3.11%	4.08%
Rendement de placement (ROI)	3.12%	4.26%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.78%	3.60%
Coefficient d'endettement	26.69%	21.21%
Rendement sur distribution	2.41%	2.34%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	104.38%	92.16%
Performance	7.39%	2.85%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR	10.62%	17.59%
Agio/Disagio	3.33%	-0.67%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64.76%	63.72%
Quote-part de perte sur loyer	1.99%	4.67%
TER ref – GAV	0.61%	0.60%
TER ref – MV (Market Value)	0.82%	0.81%

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.

PERFORMANCE	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Performance	7.39%	2.85%	2.60%
SXI Real Estate® Funds TR	10.62%	17.59%	5.03%

## Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs.

## 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.

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

## Méthode de IAZI/CIFI AG

CIFI SA 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 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 14'000 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 permet de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'immeubles, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 2.99% (min. 2.77% / max. 3.14%).

## 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 pro-

priété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses caractéristiques et risques, des conditions du marché et du risque ajusté. 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 4.24% (min. 3.47% / max. 6.00%).

## Méthode de Wüest Partner

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode du Discounted-Cashflow (DCF). En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 2.82% (min. 2.60% / max. 3.20%)

DATE	VALEUR NETTE D'UNE PART À LA FIN DE LA PÉRIODE CHF	PARTS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT million CHF	DISTRIBUTION PAR PART REVENU ORDINAIRE CHF	DISTRIBUTION PAR PART GAIN EN CAPITAL CHF
31.12.2018	101.31	500'000	50.66	-	-
31.12.2019	102.58	500'000	51.29	1.60	-
31.12.2020	101.95	900'000	91.76	2.00	-
31.12.2021	103.85	1'300'000	135.01	2.30	-
31.12.2022	105.64	1'625'000	171.67	2.50	-
31.12.2023	105.81	2'446'345	258.86	2.50	-
31.12.2024	107.72	2'752'138	296.46	2.06	0.54
31.12.2025	108.40	3'145'300	340.81	2.38	0.32

## Indication sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Aucune

## Informations sur les coûts

	MAXIMUM	EFFECTIF
<b>RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DES ACTIONNAIRES (EXTRAIT DU § 18 DU RÈGLEMENT DE PLACEMENT)</b>		
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%	1.00%
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%	Aucun rachat n'a eu au cours de la période
<b>RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS À LA CHARGE DU COMPARTIMENT (EXTRAIT DU § 19 DU RÈGLEMENT DE PLACEMENT)</b>		
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.	0.40% p.a.
Commission de la banque dépositaire calculée sur la valeur nette d'inventaire, versée trimestriellement	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	3.00%	1.61%
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%	5.20%
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

Achat à terme de l'immeuble sis Hintere Dammstrasse 13-15 à Möhlin : solde de CHF 5'395'000  
Achat à terme de l'immeuble sis rue du Centre 1B à Sainte-Croix : solde de CHF 5'517'000

# COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

## Compte de fortune

CHF	31.12.2025	31.12.2024
<b>CAISSE, AVOIRS POSTAUX ET BANCAIRES À VUE, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces</b>		
Avoirs bancaires à vue	250 542,13	250 542,13
Autres actifs	291,94	291,94
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>250 834,07</b>	<b>250 834,07</b>
Résultat de l'exercice	0,00	500,65
Bénéfice reporté	834,07	333,42
Capital Actions	250'000.00	250'000.00
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>	<b>250'834.07</b>	<b>250'834.07</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Situation au début de l'exercice	1 000	1 000
Nombre de parts émises	0	0
Nombre de parts 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 PAR PART</b>	<b>250,83</b>	<b>250,83</b>

**ACTIONNAIRES ENTREPRENEURS DÉTENANT PLUS DE 5% DES ACTIONS**  
FJF Favre Juridique et Fiscal SA (100%)

## Compte de résultat

	01.01.2025 31.12.2025 CHF	01.01.2024 31.12.2024 CHF
<b>Revenus</b>		
Total des revenus, dont à déduire	0,00	500,65
<b>Charges</b>		
Total des charges	0,00	0,00
Résultat net	0,00	500,65
Résultat réalisé	0,00	500,65
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>500,65</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>		
Report à nouveau	834,07	333,42
Résultat net	0,00	500,65
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>834,07</b>	<b>834,07</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>834,07</b>	<b>834,07</b>

# COMPARTIMENT GLOBAL

## Compte de fortune

CHF	31.12.2025	31.12.2024
<b>CAISSE, AVOIRS POSTAUX ET BANCAIRES À VUE, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces</b>		
Avoirs bancaires à vue	882 309,88	1 666 416,62
<b>IMMEUBLES</b>		
- Immeubles d'habitation	315 172 000,00	226 423 000,00
- Immeubles à usage commercial	33 290 000,00	38 527 000,00
- Immeubles à usage mixte	121 505 000,00	119 179 000,00
<b>AUTRES ACTIFS</b>	<b>2 691 508,24</b>	<b>1 187 619,55</b>
<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS</b>	<b>473 540 818,12</b>	<b>386 983 036,17</b>
<b>ENGAGEMENTS À COURT TERME, DIVISÉS SELON:</b>		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	47 200 000,00	15 829 750,00
- Autres engagements à court terme	5 446 839,17	7 948 857,30
<b>ENGAGEMENTS À LONG TERME, DIVISÉS SELON:</b>		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	78 245 121,00	65 633 000,00
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>342 648 857,95</b>	<b>297 571 428,87</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 462 336,03	-862 088,00
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>341 186 521,92</b>	<b>296 709 340,87</b>

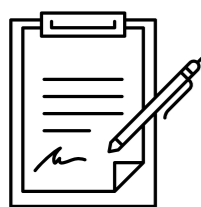
## VARIATION DU NOMBRE D'ACTIONS

NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	31.12.2025	31.12.2024
<b>COMPARTIMENT INVESTISSEURS</b>		
Situation au début de l'exercice	2 752 138	2 446 345
Actions émises	393 162	305 793
<b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>3 145 300</b>	<b>2 752 138</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

CHF	31.12.2025	31.12.2024
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	16 869 665,35	13 938 923,77
Autres revenus	172 310,03	677 430,19
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	344 610,69	770 011,27
<b>TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE</b>	<b>17 386 586,07</b>	<b>15 386 365,23</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1 674 941,45	1 744 644,79
Entretien et réparations	1 044 008,53	936 869,18
<b>ADMINISTRATION DES IMMEUBLES</b>		
- Frais liés aux immeubles	1 820 658,02	1 553 190,64
- Frais d'administration	661 503,16	560 603,82
Frais d'estimation et d'audit	201 012,35	164 194,00
Impôts fonciers	570 563,03	563 361,00
Impôts revenus et fortune	2 466 533,43	2 262 742,00
<b>RÉMUNÉRATION RÉGLEMENTAIRES VERSÉES</b>		
- A la direction	1 285 286,30	1 062 226,82
- A la banque dépositaire	202 806,42	175 301,99
Frais d'avocats	29 785,55	16 178,85
Autres charges	258 003,47	194 789,82
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10 215 101,71</b>	<b>9 234 102,91</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>7 171 484,36</b>	<b>6 152 262,32</b>
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	1 328 284,90	1 721 493,15
Impôt sur gain réalisé	-333 408,30	-219 250,00
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>8 166 360,96</b>	<b>7 654 505,47</b>
Impôts en cas de liquidation (variation)	-600 248,03	-1 080 282,00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	2 924 953,44	5 333 744,30
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>10 491 066,37</b>	<b>11 907 967,77</b>

UTILISATION DU RÉSULTAT	31.12.2025	31.12.2024
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	754 860,04	272 002,00
Report des gains en capitaux de l'exercice précédent	16 088,63	0,00
Revenus nets de l'exercice	7 171 484,36	6 152 262,32
Gains en capitaux réalisés de l'exercice	994 876,60	1 502 243,15
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>8 937 309,63</b>	<b>7 926 507,47</b>
Distribution revenus	7 485 814,00	5 669 404,28
Distribution gain en capital	1 006 496,00	1 486 154,52
<b>RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS</b>	<b>8 492 310,00</b>	<b>7 155 558,80</b>
<b>Report à nouveau</b>		
Revenu ordinaire	440 530,40	754 860,04
Gain en capital	4 469,23	16 088,63
<b>REPORT TOTAL À NOUVEAU</b>	<b>444 999,63</b>	<b>770 948,67</b>



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT



## StoneEdge SICAV Lausanne

### Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale sur les comptes annuels 2025



## Rapport de la société d'audit à l'Assemblée générale de StoneEdge SICAV, Lausanne

### Rapport sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels 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 (compte de fortune, compte de résultat et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2025.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 33 à 59) sont conformes à la loi suisse et aux status, au règlement de placement et au prospectus.

#### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève  
+41 58 792 91 00

[www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

#### Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

#### Responsabilités de la société d'audit relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la SICAV.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

#### Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche  
Expert-réviser agréé  
Auditeur responsable

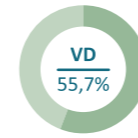
Amadou Ba

Genève, 30 mars 2026



# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES IMMEUBLES

( non audité )



## VAUD

Type	
Logements	486
Surface logements	29 845
Surface Commerces	5 567
Revenus locatifs réalisés	9 636 169
Etat locatif théorique annuel (EL)	11 409 556
Prix de Revient (PR)	262 718 510
Valeur vénale (VV)	261 575 000
Ratio EL/VV	4,36%
Ratio EL/PR	4,34%



**CRANS-PRÈS-CÉLIGNY**  
Rue des Artisans 11 (PPE)

	Résidentiel
Logements	9
Surface logements	1 063
Surface Commerces	201
Revenus locatifs réalisés	377 371
Etat locatif théorique annuel (EL)	392 868
Prix de Revient (PR)	9 272 993
Valeur vénale (VV)	9 500 000
Ratio EL/VV	4,1%
Ratio EL/PR	4,2%



**LAUSANNE**  
Chemin du Bois-de-Vaux 20

	Commercial
Logements	44
Surface logements	708
Surface Commerces	143
Revenus locatifs réalisés	957 175
Etat locatif théorique annuel (EL)	974 748
Prix de Revient (PR)	9 526 350
Valeur vénale (VV)	8 790 000
Ratio EL/VV	11,1%
Ratio EL/PR	10,2%



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



**LAUSANNE**  
Rue William-Haldimand 2

Type	Commercial
Logements	9
Surface logements	519
Surface Commerces	438
Revenus locatifs	477 445
Etat locatif théorique (EL)	468 896
Prix de Revient (PR)	13 297 497
Valeur vénale (VV)	12 493 000
Ratio EL/VV	3,8%
Ratio EL/PR	3,5%



**LAUSANNE**  
Rue Grand-Saint-Jean 18

	Commercial
Logements	4
Surface logements	232
Surface Commerces	542
Revenus locatifs	536 174
Etat locatif théorique (EL)	543 348
Prix de Revient (PR)	10 281 363
Valeur vénale (VV)	10 333 000
Ratio EL/VV	5,3%
Ratio EL/PR	5,3%



**LAUSANNE**  
Place du Tunnel 11

	Mixte
Logements	9
Surface logements	474
Surface Commerces	148
Revenus locatifs	176 816
Etat locatif théorique (EL)	182 712
Prix de Revient (PR)	4 569 925
Valeur vénale (VV)	4 914 000
Ratio EL/VV	3,7%
Ratio EL/PR	4,0%



**LAUSANNE**  
Avenue de France 69

Type	Résidentiel
Logements	9
Surface logements	561
Surface Commerces	48
Revenus locatifs	196 379
Etat locatif théorique (EL)	199 020
Prix de Revient (PR)	5 110 211
Valeur vénale (VV)	5 250 000
Ratio EL/VV	3,8%
Ratio EL/PR	3,9%



**LAUSANNE**  
Chemin du Reposoir 9

	Résidentiel
Logements	14
Surface logements	862
Surface Commerces	0
Revenus locatifs	211 808
Etat locatif théorique (EL)	212 720
Prix de Revient (PR)	6 253 978
Valeur vénale (VV)	6 510 000
Ratio EL/VV	3,3%
Ratio EL/PR	3,4%



**LAUSANNE**  
Chemin de Longeraie 2 /  
Avenue de Florimont 2

	Résidentiel
Logements	38
Surface logements	686
Surface Commerces	283
Revenus locatifs	596 206
Etat locatif théorique (EL)	594 384
Prix de Revient (PR)	15 055 181
Valeur vénale (VV)	15 360 000
Ratio EL/VV	3,9%
Ratio EL/PR	3,9%



**LAUSANNE**  
Chemin des Fauconnières 5

Type	Résidentiel
Logements	9
Surface logements	910
Surface Commerces	0
Revenus locatifs	261 842
Etat locatif théorique (EL)	262 992
Prix de Revient (PR)	8 554 329
Valeur vénale (VV)	7 390 000
Ratio EL/VV	3,6%
Ratio EL/PR	3,1%



**LAUSANNE**  
Avenue de France 68/  
Ch. de Montétan 13

Type	Résidentiel
Logements	16
Surface logements	1 260
Surface Commerces	176
Revenus locatifs	376 604
Etat locatif théorique (EL)	374 412
Prix de Revient (PR)	9 224 936
Valeur vénale (VV)	9 880 000
Ratio EL/VV	3,8%
Ratio EL/PR	4,1%



**LAUSANNE**  
Avenue des Oiseaux 2-4

Type	Résidentiel
Logements	26
Surface logements	1 389
Surface Commerces	158
Revenus locatifs	389 616
Etat locatif théorique (EL)	389 616
Prix de Revient (PR)	9 035 096
Valeur vénale (VV)	9 639 000
Ratio EL/VV	4,0%
Ratio EL/PR	4,3%



**LAUSANNE**  
Chemin des Allinges 6

Type	Résidentiel
Logements	11
Surface logements	985
Surface Commerces	0
Revenus locatifs	243 920
Etat locatif théorique (EL)	246 720
Prix de Revient (PR)	6 315 216
Valeur vénale (VV)	6 460 000
Ratio EL/VV	3,8%
Ratio EL/PR	3,9%



**LAUSANNE**  
Rue de la Borde 29

Type	Résidentiel
Logements	25
Surface logements	1 280
Surface Commerces	233
Revenus locatifs	359 295
Etat locatif théorique (EL)	362 292
Prix de Revient (PR)	8 224 210
Valeur vénale (VV)	8 489 000
Ratio EL/VV	4,3%
Ratio EL/PR	4,4%



**LUCENS**  
Chemin des Bergères 2-16

Type	Résidentiel
Logements	88
Surface logements	6 488
Surface Commerces	0
Revenus locatifs	991 124
Etat locatif théorique (EL)	1 613 352
Prix de Revient (PR)	34 571 374
Valeur vénale (VV)	35 236 000
Ratio EL/VV	4,6%
Ratio EL/PR	4,7%



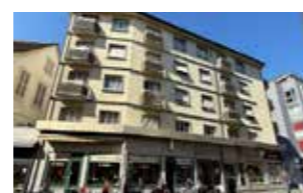
**LUTRY**  
Rue du Bourg 5

Type	Résidentiel
Logements	9
Surface logements	206
Surface Commerces	77
Revenus locatifs	148 906
Etat locatif théorique (EL)	170 580
Prix de Revient (PR)	4 571 163
Valeur vénale (VV)	4 173 000
Ratio EL/VV	4,1%
Ratio EL/PR	3,7%



**MONTREUX**  
Avenue de Belmont 38  
et rue de l'Ancien Stand 4

Type	Résidentiel
Logements	14
Surface logements	800
Surface Commerces	100
Revenus locatifs	87 040
Etat locatif théorique (EL)	261 120
Prix de Revient (PR)	6 485 400
Valeur vénale (VV)	6 325 000
Ratio EL/VV	4,1%
Ratio EL/PR	4,0%



**MORGES**  
Rue Centrale 9

Type	Mixte
Logements	12
Surface logements	680
Surface Commerces	405
Revenus locatifs	42 387
Etat locatif théorique (EL)	365 124
Prix de Revient (PR)	8 956 500
Valeur vénale (VV)	8 974 000
Ratio EL/VV	4,1%
Ratio EL/PR	4,1%



**MORGES**  
Rue des Charpentiers 32

Type	Résidentiel
Logements	8
Surface logements	475
Surface Commerces	38
Revenus locatifs	199 680
Etat locatif théorique (EL)	199 680
Prix de Revient (PR)	6 609 373
Valeur vénale (VV)	4 915 000
Ratio EL/VV	4,1%
Ratio EL/PR	3,0%



**PAUDEX**  
Rue de la Fontaine 5-7-9-11  
/ Simplon 16

Type	Mixte
Logements	29
Surface logements	3 122
Surface Commerces	958
Revenus locatifs	1 029 619
Etat locatif théorique (EL)	1 050 708
Prix de Revient (PR)	25 611 631
Valeur vénale (VV)	26 270 000
Ratio EL/VV	4,0%
Ratio EL/PR	4,1%



**PULLY**  
Avenue Charles Ferdinand  
Ramuz 90

Type	Mixte
Logements	6
Surface logements	687
Surface Commerces	593
Revenus locatifs	493 265
Etat locatif théorique (EL)	507 480
Prix de Revient (PR)	12 557 594
Valeur vénale (VV)	11 551 000
Ratio EL/VV	4,4%
Ratio EL/PR	4,0%



**PULLY**  
(PPE)

Type	Résidentiel
Logements	13
Surface logements	1 119
Surface Commerces	0
Revenus locatifs	383 262
Etat locatif théorique (EL)	385 332
Prix de Revient (PR)	9 167 976
Valeur vénale (VV)	9 530 000
Ratio EL/VV	4,0%
Ratio EL/PR	4,2%



**PULLY**  
Chemin de Caudoz 39

Type	Résidentiel
Logements	12
Surface logements	983
Surface Commerces	0
Revenus locatifs	121 226
Etat locatif théorique (EL)	226 404
Prix de Revient (PR)	5 712 348
Valeur vénale (VV)	5 850 000
Ratio EL/VV	3,9%
Ratio EL/PR	4,0%



**ROLLE**  
Avenue de la Gare 2-4

Type	Mixte
Logements	6
Surface logements	440
Surface Commerces	267
Revenus locatifs	159 128
Etat locatif théorique (EL)	159 696
Prix de Revient (PR)	4 528 397
Valeur vénale (VV)	4 147 000
Ratio EL/VV	3,9%
Ratio EL/PR	3,5%



**SAINTE-CROIX**  
Rue du Centre 3

Type	Résidentiel
Logements	22
Surface logements	1 332
Surface Commerces	0
Revenus locatifs	27 548
Etat locatif théorique (EL)	330 576
Prix de Revient (PR)	7 690 000
Valeur vénale (VV)	7 773 000
Ratio EL/VV	4,3%
Ratio EL/PR	4,3%



**VEVEY**  
Rue du Simplon 45b

Type	Mixte
Logements	16
Surface logements	822
Surface Commerces	659
Revenus locatifs	426 371
Etat locatif théorique (EL)	432 096
Prix de Revient (PR)	9 591 009
Valeur vénale (VV)	9 731 000
Ratio EL/VV	4,4%
Ratio EL/PR	4,5%



**VEVEY**  
Rue des Tilleuls 10

Type	Résidentiel
Logements	28
Surface logements	1 762
Surface Commerces	100
Revenus locatifs	365 963
Etat locatif théorique (EL)	502 680
Prix de Revient (PR)	11 944 460
Valeur vénale (VV)	12 092 000
Ratio EL/VV	4,2%
Ratio EL/PR	4,2%



# GENÈVE

Type	
Logements	274
Surface logements	19 985
Surface Commerces	1 803
Revenus locatifs réalisés	5 831 095
Etat locatif théorique annuel (EL)	6 277 575
Prix de Revient (PR)	157 807 385
Valeur vénale (VV)	171 896 000
Ratio EL/VV	3,65%
Ratio EL/PR	3,98%



**BERNEX**  
Chemin de Saule 55-55c

Type	Résidentiel
Logements	30
Surface logements	2 200
Surface Commerces	0
Revenus locatifs réalisés	481 345
Etat locatif théorique annuel (EL)	497 280
Prix de Revient (PR)	12 891 490
Valeur vénale (VV)	13 205 000
Ratio EL/VV	3,8%
Ratio EL/PR	3,9%



**CHÊNE-BOURG**  
Avenue de Thônex 4

Type	Mixte
Logements	9
Surface logements	660
Surface Commerces	202
Revenus locatifs réalisés	258 233
Etat locatif théorique annuel (EL)	262 272
Prix de Revient (PR)	6 899 715
Valeur vénale (VV)	6 995 000
Ratio EL/VV	3,7%
Ratio EL/PR	3,8%



**GRAND-LANCY**  
Avenue des Communes-Réunies 92

Type	Résidentiel
Logements	22
Surface logements	2 012
Surface Commerces	91
Revenus locatifs réalisés	355 771
Etat locatif théorique annuel (EL)	352 572
Prix de Revient (PR)	10 475 787
Valeur vénale (VV)	11 319 000
Ratio EL/VV	3,1%
Ratio EL/PR	3,4%



**GRAND-LANCY**  
Chemin de Semailles 18

Type	Résidentiel
Logements	19
Surface logements	1 199
Surface Commerces	0
Revenus locatifs réalisés	101 974
Etat locatif théorique annuel (EL)	324 996
Prix de Revient (PR)	9 379 064
Valeur vénale (VV)	9 746 000
Ratio EL/VV	3,3%
Ratio EL/PR	3,5%



**PETIT-LANCY**  
Chemin des Esserts 5-7

Type	Résidentiel
Logements	24
Surface logements	2 534
Surface Commerces	0
Revenus locatifs réalisés	496 150
Etat locatif théorique annuel (EL)	582 723
Prix de Revient (PR)	14 406 222
Valeur vénale (VV)	17 575 000
Ratio EL/VV	3,3%
Ratio EL/PR	4,0%



**GENÈVE**  
Rue de Neuchâtel 29

Type	Mixte
Logements	16
Surface logements	1 038
Surface Commerces	276
Revenus locatifs réalisés	464 237
Etat locatif théorique (EL)	464 388
Prix de Revient (PR)	11 201 756
Valeur vénale (VV)	12 334 000
Ratio EL/VV	3,8%
Ratio EL/PR	4,1%



**GENÈVE**  
Rue Chaponnière 5

Type	Mixte
Logements	22
Surface logements	1 010
Surface Commerces	213
Revenus locatifs réalisés	369 622
Etat locatif théorique (EL)	434 352
Prix de Revient (PR)	9 856 531
Valeur vénale (VV)	11 112 000
Ratio EL/VV	3,9%
Ratio EL/PR	4,4%



**GENÈVE**  
Rue des Plantaporrêts 7

Type	Résidentiel
Logements	27
Surface logements	1 690
Surface Commerces	207
Revenus locatifs réalisés	544 762
Etat locatif théorique (EL)	552 396
Prix de Revient (PR)	13 117 439
Valeur vénale (VV)	15 626 000
Ratio EL/VV	3,5%
Ratio EL/PR	4,2%



**SATIGNY**  
Pré-Gentil 34,36,38,46

Type	Résidentiel
Logements	33
Surface logements	2 490
Surface Commerces	0
Revenus locatifs réalisés	635 710
Etat locatif théorique (EL)	632 640
Prix de Revient (PR)	14 349 956
Valeur vénale (VV)	14 901 000
Ratio EL/VV	4,2%
Ratio EL/PR	4,4%



**VERSOIX**  
Route de Suisse 38

Type	Mixte
Logements	5
Surface logements	397
Surface Commerces	318
Revenus locatifs réalisés	286 156
Etat locatif théorique (EL)	301 548
Prix de Revient (PR)	7 289 444
Valeur vénale (VV)	8 100 000
Ratio EL/VV	3,7%
Ratio EL/PR	4,1%



**VESENAZ**  
Route de Thonon 60-60a-60b

Type	Mixte
Logements	14
Surface logements	1 182
Surface Commerces	322
Revenus locatifs réalisés	413 712
Etat locatif théorique (EL)	413 508
Prix de Revient (PR)	9 302 671
Valeur vénale (VV)	9 781 000
Ratio EL/VV	4,2%
Ratio EL/PR	4,4%



**GENÈVE**  
Rue des Pêcheries 15

Type	Résidentiel
Logements	15
Surface logements	986
Surface Commerces	124
Revenus locatifs réalisés	388 698
Etat locatif théorique (EL)	394 812
Prix de Revient (PR)	9 258 000
Valeur vénale (VV)	10 602 000
Ratio EL/VV	3,7%
Ratio EL/PR	4,3%



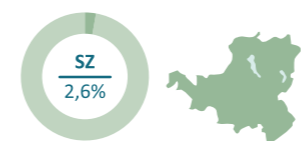
**GENÈVE**  
Rue Muzy 15 (PPE)

Type	Résidentiel
Logements	12
Surface logements	1 320
Surface Commerces	0
Revenus locatifs réalisés	568 380
Etat locatif théorique (EL)	591 948
Prix de Revient (PR)	17 567 194
Valeur vénale (VV)	17 400 000
Ratio EL/VV	3,4%
Ratio EL/PR	3,4%



**GENÈVE**  
Rue Hugo-de-Senger 5

Type	Résidentiel
Logements	26
Surface logements	1 320
Surface Commerces	50
Revenus locatifs réalisés	466 345
Etat locatif théorique (EL)	472 140
Prix de Revient (PR)	11 812 117
Valeur vénale (VV)	13 200 000
Ratio EL/VV	3,6%
Ratio EL/PR	4,0%



# SCHWYTZ



**PFÄFFIKON**  
Hofacker 6, 17

Type	Résidentiel
Logements	19
Surface logements	1 845
Surface Commerces	0
Revenus locatifs réalisés	453 250
Etat locatif théorique annuel (EL)	459 120
Prix de Revient (PR)	11 491 296
Valeur vénale (VV)	12 149 000
Ratio EL/VV	3,78%
Ratio EL/PR	4,00%



## BERNE

Type	
Logements	23
Surface logements	2 284
Surface Commerces	871
Revenus locatifs réalisés	571 187
Etat locatif théorique annuel (EL)	670 176
Prix de Revient (PR)	12 952 125
Valeur vénale (VV)	11 470 000
Ratio EL/VV	5,84%
Ratio EL/PR	5,17%



**BIENNA**  
Mittelstrasse 10a

	Résidentiel
	4
	321
	58
	94 160
	97 140
	2 222 510
	2 200 000
	4,4%
	4,4%



**HINDELBANK**  
Dorfstrasse 25b (PPE)

	Mixte
	7
	584
	315
	146 009
	209 592
	4 469 313
	3 855 000
	5,4%
	4,7%



**HINDELBANK**  
Dorfstrasse 25a (PPE)

Type	Mixte
Logements	9
Surface logements	1 147
Surface Commerces	308
Revenus locatifs	225 654
Etat locatif théorique (EL)	249 600
Prix de Revient (PR)	3 911 038
Valeur vénale (VV)	3 741 000
Ratio EL/VV	6,7%
Ratio EL/PR	6,4%



**LANGENTHAL**  
Bahnhofstrasse 5

	Commercial
	3
	232
	190
	105 364
	113 844
	2 349 264
	1 674 000
	6,8%
	4,8%

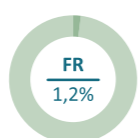


## SOLEURE



**TRIMBACH**  
Niederamtstrasse 58-60

Type	Résidentiel
Logements	18
Surface logements	996
Surface Commerces	0
Revenus locatifs réalisés	139 524
Etat locatif théorique annuel (EL)	283 500
Prix de Revient (PR)	7 029 211
Valeur vénale (VV)	7 107 000
Ratio EL/VV	3,99%
Ratio EL/PR	4,03%



## FRIBOURG



**BELFAUX**  
Route Champ-Bonjard 97

Type	Résidentiel
Logements	11
Surface logements	971
Surface Commerces	0
Revenus locatifs réalisés	238 440
Etat locatif théorique annuel (EL)	242 665
Prix de Revient (PR)	6 141 936
Valeur vénale (VV)	5 770 000
Ratio EL/VV	4,21%
Ratio EL/PR	3,95%





Route de Berne 52  
1010 Lausanne  
Suisse

Design by [La graphisterie.ch](http://La.graphisterie.ch)