

StoneEdge SICAV

Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

Rapport annuel audité au 31 décembre 2018

Conseil d'administration de la SICAV immobilière

Pascal FAVRE
Jacques RICHTER
Jean-Yves REBORD

Président
Vice-président
Secrétaire

Direction de fonds

SOLUFONDS SA
Rue des Fléchères 7A
1274 Signy-Avenex

Gestionnaire

Cronos Finance SA
Chemin de la Damataire 28
1009 Pully

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1003 Lausanne

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts immobiliers

Yves CACHEMAILLE
Olivier BETTENS
Stéphane PICCI
Sönke THIEDEMANN
Jörg REINECKE

à Lausanne
à Lausanne
à St-Aubin
à Zürich
à Lucerne

Délégation d'autres tâches partielles

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

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

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

StoneEdge SICAV (initialement dénommée **SOLREAL SICAV**), dont le siège est c/o FJF Favre Juridique et Fiscal SA, Route de Berne 52, 1010 Lausanne (VD) est un placement collectif de droit suisse conçu sous forme de société d'investissement à capital variable (SICAV) du type « Fonds immobiliers » (la « SICAV immobilière ») selon l'art. 36 ss en liaison avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006.

La SICAV immobilière a été approuvée par l'Autorité fédérale des marchés financiers FINMA le 31 mai 2017 et a été lancée le 1^{er} décembre 2017.

Au cours de l'exercice 2018, le règlement de placement a été modifié, s'agissant du changement des statuts par la modification de la raison sociale de la SOLREAL SICAV (renommée StoneEdge SICAV); le règlement d'organisation a été adapté en conséquence. L'ensemble de ces modifications a été dûment approuvé par l'Assemblée générale ordinaire le 2 février 2018 et par l'Autorité de surveillance des marchés financiers le 22 mars 2018.

Le règlement de placement est en vigueur au 26 mars 2018, il remplace celui du 10 octobre 2017.

L'administration de la SICAV immobilière, qui a été constituée sous la forme d'une SICAV à gestion externe, est déléguée à SOLUFONDS SA, Signy-Avenex en tant que Direction de fonds.

Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3bis et 3ter LPCC.

La SICAV immobilière se subdivise en deux compartiments :

- Compartiment StoneEdge I
- Compartiment entrepreneurs

Le but exclusif de la SICAV immobilière est le placement collectif de capitaux conformément à ses statuts. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'Actions non déterminé à l'avance. Son capital est divisé en actions d'entrepreneur et actions d'investisseur. Seule la fortune sociale de la société garantit les engagements de la SICAV immobilière. Le compartiment « investisseurs » répond en exclusivité de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité à un compartiment est à communiquer. Le compartiment « entrepreneurs » répond de tous les engagements de la SICAV immobilière ainsi que subsidiairement des engagements de tous les compartiments. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée quoi qu'il en soit.

Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions. Le compartiment n'est pas subdivisé en classes d'actions.

Il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement concernant d'autres informations entre autres sur la structure de la SICAV immobilière, ses compartiments, ses actions ou classes d'actions ainsi que sur les tâches des organes.

La SICAV immobilière ou le compartiment peuvent être mis en liquidation ou dissous par une décision unanime des actionnaires entrepreneurs ; la liquidation reste soumise à l'approbation de la FINMA et des autorités fiscales compétentes.

Le compartiment investisseurs StoneEdge I a été lancé il y a un peu plus d'une année avec l'émission de 500 000 actions à CHF 100,00 (avec prime d'émission de 1% en sus) le 1^{er} décembre 2017. La fortune de StoneEdge I est gérée par Cronos Finance SA et son administration est assurée par SOLUFONDS SA.

Au 31 décembre 2018, le portefeuille se compose de huit immeubles pour une valeur totale estimée par les experts officiels à CHF 67 050 000.-, ce qui représente environ 98% de la fortune du compartiment StoneEdge I. En comparaison avec la valeur totale estimée par les experts officiels lors des acquisitions, ceci représente une augmentation de CHF 810 000.-.

Les engagements hypothécaires s'élèvent quant à eux à CHF 16 662 050.-, soit un taux d'endettement de 24,85% en ligne avec la moyenne des autres fonds immobiliers suisses. Il y a enfin des liquidités pour CHF 410 116.-.

Compte tenu de conditions de marché extrêmement compétitives sur les immeubles de rapport, le rythme des acquisitions nous paraît satisfaisant, étant précisé que le compartiment devra se composer de 10 immeubles au minimum d'ici le 1^{er} décembre 2019.

Les immeubles en portefeuille remplissent l'ensemble des critères de sélection appliqués au compartiment StoneEdge I, à savoir des localisations excellentes en centre-ville, un bon état d'entretien et un certain potentiel de valorisation. Leur affectation est principalement résidentielle, hormis la présence de quelques surfaces commerciales au rez-de-chaussée.

Selon la comptabilité au 31 décembre 2018, la valeur nette d'inventaire s'élève à CHF 101,31. Le résultat total de l'exercice se monte à CHF 655 805,80, et se compose d'une plus-value nette non réalisée sur les immeubles et d'un revenu net distribuable de CHF 214 825,86 (soit un maximum de CHF 0,42 par part), qui sera reporté au prochain exercice. Ce résultat distribuable, bien inférieur à l'objectif stratégique à long terme, s'explique par le fait que la plupart des immeubles du compartiment ont été acquis dans les 3^{ème} et 4^{ème} trimestres de l'exercice. Outre le fait que les fonds propres ont été investis tardivement, les avoirs liquides en compte courant ont subi la perception d'impôts sur le capital, ainsi que d'intérêts négatifs ayant été presque entièrement compensés par des renoncations d'honoraires de gestion et de direction.

L'objectif stratégique de l'exercice en cours consiste à procéder à une prochaine augmentation de capital en vue de pouvoir réaliser des acquisitions d'un volume équivalent au portefeuille existant, toujours dans le respect de critères d'investissement très sélectifs.

L'évolution de l'environnement du marché immobilier suisse laisse présager une augmentation des défis à relever en matière d'investissements. En effet, une offre importante de nouveaux logements afflue actuellement dans certaines régions du pays, alimentée par l'appétit toujours très grand des investisseurs institutionnels et privés pour le secteur de l'immobilier. Parallèlement à cela, les facteurs d'influence de la demande ont commencé à s'essouffler, notamment le solde migratoire de la population, ainsi que les créations d'emplois à haute valeur ajoutée. Un autre élément déterminant pour le marché immobilier demeure le niveau des taux d'intérêt. A cet égard, nous maintenons notre scénario de taux durablement bas en Suisse, conférant à l'immobilier un attrait toujours élevé auprès des investisseurs, ce qui risque d'entraîner une pression à la hausse sur les prix des immeubles situés dans les régions les plus prisées.

StoneEdge SICAV – compartiment StoneEdge I

Compte de fortune	31.12.2018
	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces, divisés en :	
- Avoirs bancaires à vue	410 115,73
Immeubles	
- Immeubles d'habitation	57 930 000,00
- Immeubles à usage mixte	9 120 000,00
Autres actifs	517 359,58
Fortune totale du fonds, dont à déduire	67 977 475,31
Engagements à court terme, divisés selon :	
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	14 000 000,00
- Autres engagements à court terme	659 619,51
Engagements à long terme, divisés selon :	
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	2 662 050,00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	50 655 805,80
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	0,00
Fortune nette du fonds	50 655 805,80
Variation de la fortune nette du fonds	01.12.2017 31.12.2018
	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,00
Solde des mouvements de parts	50 000 000,00
Résultat total	655 805,80
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	50 655 805,80
Nombre de parts en circulation	01.12.2017 31.12.2018
Situation au début de l'exercice	0
Nombre de parts émises	500 000
Nombre de parts rachetées	0
Situation à la fin de l'exercice	500 000
Valeur nette d'inventaire par part	101,31
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période, arrondie à CHF 0,01	101,31

Compte de résultat	01.12.2017
	31.12.2018
	CHF
Revenus	
Loyers (rendements bruts)	1 546 058,25
Autres revenus	1 032,00
Total des revenus, dont à déduire	1 547 090,25
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	71 529,00
Entretien et réparations	190 112,85
Administration des immeubles, divisés en :	
- Frais liés aux immeubles	88 607,45
- Frais d'administration	58 976,05
Frais d'estimation et d'audit	42 533,00
Impôts fonciers	64 753,36
Impôts revenus et fortunes	368 765,25
Rémunérations réglementaires versées :	
- A la direction	232 059,39
- A la banque dépositaire	27 176,60
Frais d'avocats	86 782,10
Autres charges	100 969,34
Total des charges	1 332 264,39
Résultat net	214 825,86
Résultat réalisé	214 825,86
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	440 979,94
Résultat total	655 805,80
Utilisation du résultat	
Résultat net	214 825,86
Résultat disponible pour être réparti	214 825,86
Distribution revenus	0,00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0,00
Report à nouveau	214 825,86

Informations des années précédentes

Date	Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période comptable		Parts en circulation	Fortune nette du fonds en millions		Distribution par part
31.12.2018	CHF	101,31	500 000	CHF	50,66	N/A

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

Avoirs bancaires à vue	Monnaie	Valeur vénale
Comptes courants ordinaires	CHF	410 115,73
		410 115,73

Inventaire des immeublesImmeubles d'habitation

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus locatifs en CHF
GE	Genève			
	Rue de Neuchâtel 29	10 439 321	10 590 000	95 415
GE	Genève			
	Rue des Pêcheres 15	8 743 484	9 040 000	75 964
GE	Genève			
	Rue des Plantaporrêts 7	12 752 776	12 960 000	131 053
SZ	Pfäffikon			
	Hofacker 6-17	11 341 075	11 380 000	184 840
VD	Glion			
	Sentier de Baume 2	2 542 300	2 490 000	64 800
VD	Orbe			
	Grand-Rue 35-37	4 068 440	4 000 000	209 478
VS	Monthey			
	Rue des Merisiers 2	7 628 519	7 470 000	357 125
Immeubles d'habitation		57 515 915	57 930 000	1 118 674

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité - Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus locatifs en CHF
VD	Vevey			
	Rue du Simplon 45	9 093 105	9 120 000	427 384
Immeubles à usage mixte		9 093 105	9 120 000	427 384

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus locatifs en CHF
Immeubles d'habitation	57 515 915	57 930 000	1 118 674
Immeubles à usage mixte	9 093 105	9 120 000	427 384
	66 609 020	67 050 000	1 546 058

Liste des achats et des ventes du 01.12.2017 au 31.12.2018AchatsImmeubles d'habitation

Canton	Localité	Adresse/Lieu dit
GE	Genève	Rue de Neuchâtel 29
GE	Genève	Rue des Pêcheries 15
GE	Genève	Rue des Plantaporrêts 7
SZ	Pfäffikon	Hofacker 6-17
VD	Glion	Sentier de Baume 2
VD	Orbe	Grand-Rue 35-37
VS	Monthey	Rue des Merisiers 2

Immeubles à usage mixte

VD	Vevey	Rue du Simplon 45
----	-------	-------------------

Ventes

Aucune vente n'a été effectuée.

Détail des dettes

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 01.12.2017	Tiré	Remboursé	Montant au 31.12.2018
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							
1,05%	Prêt hypothécaire ¹	01.12.2017	15.06.2018	0	200 000	-200 000	0
1,05%	Prêt hypothécaire ¹	01.12.2017	15.05.2018	0	440 000	-440 000	0
0,70%	Prêt hypothécaire	25.09.2018	26.10.2018	0	13 500 000	-13 500 000	0
0,70%	Prêt hypothécaire	25.10.2018	25.01.2019	0	13 500 000	-	13 500 000
1,35%	Prêt hypothécaire ¹	01.12.2017	02.08.2019	0	500 000	-	500 000
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							14 000 000
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							14 000 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							
1,60%	Prêt hypothécaire ¹	01.12.2017	02.08.2021	0	833 500	-	833 500
1,80%	Prêt hypothécaire ¹	01.12.2017	02.08.2023	0	254 000	-	254 000
1,59%	Prêt hypothécaire ¹	02.07.2018	03.01.2023	0	318 400	-1 600	316 800
Total des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							1 404 300
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							
2,19%	Prêt hypothécaire ¹	02.07.2018	17.07.2025	0	1 264 250	-6 500	1 257 750
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							1 257 750
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 1 an)							2 662 050
0,91%	Taux moyen pondéré	Totaux		0	30 810 150	-14 148 100	16 662 050

¹ Reprise de dette

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

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

Montant du compte de provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

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

au 31.12.2018

Quote-part de perte sur loyer (perte de produit) ¹	4,78%
Coefficient d'endettement	24,85%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ¹	46,53%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERGAV) ²	0,86%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERmv) ^{2 3}	1,01%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) ²	1,21%
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) ²	1,14%
Rendement sur distribution	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A
Agio/Disagio	0,19%
Performance ²	1,39%
Rendement de placement (sur VNI) ²	1,21%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR ²	0,08%

¹ pour la période du 01.12.2017 au 31.12.2018

² l'indice a été annualisé

³ sur la base de la VNI

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

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

Molino (Simplon 45).

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

Méthode du collège d'expert (O. Bettens, S. Picci)

Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période de onze ans. Les revenus nets ainsi calculés sont réduits de provisions pour travaux futurs estimés selon la formule de Ross. Dans la formule de Ross, le montant des travaux futurs représente la dépréciation cumulative d'un immeuble, établie selon l'âge économique, et est déterminé selon une sorte de "calcul de la vitesse de chute". La vitesse initiale de la dépréciation d'un immeuble augmente de manière progressive au cours de sa durée de vie utile. Les flux nets de trésorerie sont ensuite actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Les provisions pour travaux futurs susmentionnées étant calculées en fonction de l'âge économique de l'immeuble, celles-ci sont généralement supérieures aux provisions établies selon d'autres méthodes dynamiques de la valeur de rendement.

La détermination du taux d'escompte intègre les spécificités susmentionnées, ce qui explique que les taux d'escompte nets déterminés selon la méthode décrite ci-dessus sont généralement inférieurs aux autres méthodes dynamiques de la valeur de rendement.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3,20% à 3,55%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3,36%.

Méthode de Sönke Thiedemann

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

Le taux d'escompte nets utilisé pour les évaluations des immeubles a été de 4,20%.

Méthode de J. Reinecke

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

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

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

Le taux d'escompte net utilisé pour l'évaluation de l'immeuble a été de 2,50%.

Informations sur les coûts

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

	Taux maximum	Taux effectif
Commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, du gestionnaire, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger	5,00% calculés sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement émises	1,00%
	Taux maximum	Taux effectif
Commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, du gestionnaire, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger	3,00% calculés sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement rachetées	aucun rachat n'a eu lieu sur la période

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

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

	Taux maximum	Taux effectif
Commission pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du compartiment, par tranche calculée sur la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement	1,00% p.a. (avec un minimum de CHF 250 000.- par année)	0,43% p.a.

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de la banque dépositaire calculée sur la valeur nette d'inventaire des actions, versée trimestriellement	0,05% p.a.	0,05% p.a.

	Taux maximum	Taux effectif
Frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles à hauteur maximum de 3,00% du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé, dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela	3,00%	1,34%

	Taux maximum	Taux effectif
Frais et charges de rénovations et de transformations de bâtiments (développement, suivi de chantier, représentation du maître de l'ouvrage) à hauteur d'une commission conforme aux tarifs pratiqués par la société suisse des architectes (SIA)	8,20%	8,20%

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

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

CHF 0,00

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

Engagement à long terme, échéance d'un à cinq ans : CHF 1 404 300,00

Engagement à long terme, échéance après cinq ans : CHF 1 257 750,00

Evénements post-clôture

N/A.

StoneEdge SICAV – compartiment entrepreneurs

Bilan	31.12.2018
	CHF
Actifs	
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces, divisés en :	
- Avoirs bancaires à vue	250 000,00
Total des actifs	250 000,00
Passifs	
- Capital Actions	250 000,00
Total des passifs	250 000,00

Variation du nombre d'actions	01.12.2017
	31.12.2018

Situation au début de l'exercice	0
Actions émises	2 500
Actions rachetées	0
Situation à la fin de l'exercice	2 500
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	100,00

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions

FJF Favre Juridique et Fiscal SA (100%)

Compte de résultat	01.12.2017
	31.12.2018
	CHF
Revenus	
Total des revenus, dont à déduire	0,00
Total des charges	0,00
Résultat net	0,00
Résultat réalisé	0,00
Résultat total	0,00
Utilisation du résultat	
Résultat net	0,00
Report de gain en capital de l'exercice précédent	0,00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	0,00
Résultat disponible pour être réparti	0,00
Distribution gain en capital	0,00
Distribution revenus	0,00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0,00
Report à nouveau	0,00

StoneEdge SICAV – compte global de la SICAV

Compte de fortune	31.12.2018
	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	
- Avoirs bancaires à vue	660 115,73
Immeubles	
- Immeubles d'habitation	57 930 000,00
- Immeubles à usage mixte	9 120 000,00
Autres actifs	517 359,58
Fortune totale du fonds, dont à déduire	68 227 475,31
Engagements à court terme, divisés selon :	
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	14 000 000,00
- Autres engagements à court terme	659 619,51
Engagements à long terme, divisés selon :	
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	2 662 050,00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	50 905 805,80
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	0,00
Fortune nette du fonds	50 905 805,80
Variation du nombre d'actions	01.12.2017
	31.12.2018
Compartiment investisseurs	
Situation au début de l'exercice	0
Actions émises	500 000
Situation à la fin de l'exercice	500 000
Compartiment Entrepreneurs	
Situation au début de l'exercice	0
Actions émises	2 500
Situation à la fin de l'exercice	2 500

Compte de résultat	01.12.2017
	31.12.2018
	CHF
Revenus	
Loyers (rendements bruts)	1 546 058,25
Autres revenus	1 032,00
Total des revenus, dont à déduire	1 547 090,25
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	71 529,00
Entretien et réparations	190 112,85
Administration des immeubles, divisés en :	
- Frais liés aux immeubles	88 607,45
- Frais d'administration	58 976,05
Frais d'estimation et d'audit	42 533,00
Impôts fonciers	64 753,36
Impôts revenus et fortunes	368 765,25
Rémunérations réglementaires versées :	
- A la direction	232 059,39
- A la banque dépositaire	27 176,60
Frais d'avocats	86 782,10
Autres charges	100 969,34
Total des charges	1 332 264,39
Résultat net	214 825,86
Résultat réalisé	214 825,86
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	440 979,94
Résultat total	655 805,80
Utilisation du résultat	
Résultat net	214 825,86
Résultat disponible pour être réparti	214 825,86
Distribution revenus	0,00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0,00
Report à nouveau	214 825,86

StoneEdge SICAV

Lausanne

***Rapport de l'organe de
révision à l'Assemblée
générale des actionnaires sur
les comptes annuels 2018***





Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale des actionnaires de StoneEdge SICAV

Lausanne

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de StoneEdge SICAV comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a–h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

Responsabilité du Conseil d'administration

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Expert réviseur
Réviseur responsable

Anthony Estevez

Genève, 4 avril 2019