

# **StoneEdge SICAV**

Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC et l'art. 5 LSFIN

**Rapport annuel au 31 décembre 2022**

## Organisation

### Conseil d'administration de la SICAV Immobilière

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

### Direction de fonds

Global Funds SA à Genève

### Gestionnaire

StoneEdge Asset Management SA à Lausanne

### Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne

### Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA à Genève

### Experts immobiliers

CBRE (Geneva) SA à Genève

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

M. Daniel LEHMANN à Berne

### Gérances immobilières

Agence Immobilière Rodolphe Burger SA à Genève

Burri & Burri plus Immobilien-Treuhand à Berne

Comptoir Immobilier SA à Genève

Easy Flat Sàrl à Genève

Privera AG à Gümliigen

Régie Duboux SA à Lausanne

Régie Immosol SA à le Mont-sur-Lausanne

StoneEdge Immobilier SA, Lausanne

## Rapport du gestionnaire au 31.12.2022

Après deux années marquées par la pandémie, l'année 2022 aura été marquée par des changements géopolitiques, des impacts sur les marchés financiers importants, par la hausse des taux d'intérêts et par le retour de l'inflation notamment dans les coûts de construction. Dans un contexte immobilier tendu et compétitif, StoneEdge Asset Management a travaillé tout au long de l'année sur une gestion dynamique permettant de poursuivre la croissance du portefeuille, de travailler sur des projets à création de valeur et de pérenniser les revenus locatifs.

Sur un plan organisationnel, nous avons pu compter sur l'arrivée de Monsieur Léon Ly comme gestionnaire de fonds & COO depuis le 01.04.2022, ainsi que sur la reprise de la gérance par StoneEdge Immobilier des immeubles du fonds. Cette réorganisation permettra de gagner en efficacité et proactivité sur la gestion du parc immobilier.

La stratégie de placement reste inchangée en restant focaliser majoritairement sur des immeubles de caractère situés dans les centres urbains de l'Arc lémanique. La vision à long terme du portefeuille se poursuit avec pour objectif la création de valeur (développement de l'existant, densification des parcelles ou augmentation des revenus locatifs).

Durant cet exercice 2022, six nouveaux immeubles ont été acquis pour un montant total de CHF 48'765'000.

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

- I. *Lausanne (Rue William-Haldimand 2)* : situé stratégiquement sur la place de la Riponne au centre de Lausanne, cet immeuble récemment rénové est composé de neuf appartements, un bureau et deux commerces totalisant 966 m<sup>2</sup> de surface locative.
- II. *Belfaux (Champ-Bonjard 97)* : immeuble récent situé à proximité de la Ville de Fribourg et composé de onze appartements totalisant une surface locative de 981 m<sup>2</sup>.



*Chemin de Longeraie 2, Lausanne*



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



III. *Lausanne (Rue Grand-Saint-Jean 11) : situé dans le cœur historique de Lausanne, cet ancien hôtel entièrement loué comporte un appartement, 35 studios et une surface de bureau au rez-de-chaussée pour un total de 1'149 m2 locatif. Son affectation commerciale va permettre un projet complet de rénovation et de reconversion en appartements meublés. Ce projet est prêt à être mis en place pour la fin du bail du locataire principal, soit au premier trimestre 2024, et permettra d'augmenter l'état locatif actuel.*



IV. *Lausanne (Chemin des Fauconnières 5) : ce bel immeuble, classé note deux selon l'inventaire des monuments historiques et raccordé au chauffage à distance, se trouve sur une parcelle de plus de 3'200 m2 à proximité immédiate du quartier de Chailly à Lausanne. Il comprend neuf appartements pour un total de 1050 m2 locatif. Il existe une réserve locative de 29% selon les experts pour les baux actuels et l'aménagement des combles. De plus, la parcelle va permettre le développement d'un deuxième immeuble comprenant neuf appartements également pour un total de près de 700 m2 locatif. La dépose du permis de construire sera effectuée lors du premier semestre 2023.*



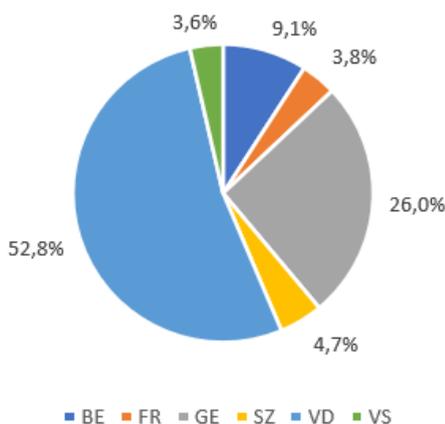
V. *Rolle (Avenue de la Gare 2-4) : cet immeuble situé proche du lac à Rolle comporte six appartements et trois bureaux pour une surface locative de 722 m2. Il existe une réserve locative de 27% selon les experts sur les baux actuels. De plus, l'aménagement des combles et d'une partie de l'annexe permettront la création d'appartements supplémentaires et d'augmenter notablement la surface locative.*



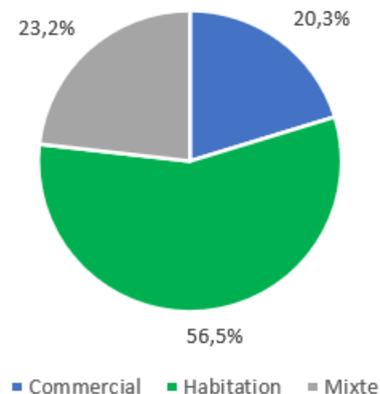
VI. *Chêne-Bourg (Avenue de Thônex 4) : cet immeuble stratégiquement situé proche du CEVA sur la commune de Chêne-Bourg comporte neuf appartements et deux surfaces commerciales pour une surface locative de 877 m2. Le règlement actuel permettrait la surélévation jusqu'à trois étages de cet immeuble (jusqu'à 600 m2 locatifs), ce qui a été confirmé par une étude d'ingénieur.*

Ces acquisitions vont générer des revenus locatifs annuels supplémentaires de CHF 1'073'000 et sont totalement loués. Avec ses acquisitions, plus de 75% de l'état locatif du portefeuille se situe sur l'Arc lémanique.

% état locatif par canton au 31.12.2022



% état locatif au 31.12.2022 par type d'imm. selon LPCC



*Chemin des Fauconnières 5, Lausanne*



Au niveau de la gestion du portefeuille en 2022, nous avons travaillé sur le projet de reconstruction de l'immeuble de Versoix (route de Suisse 38). La première partie des travaux (rez-de-chaussée commercial) a été finalisée et la suite (reconstruction des appartements) va se poursuivre en 2023. Nous avons finalisé la transformation de l'immeuble de Morges (Rue des Charpentiers 32) et tous les appartements sont loués. De plus, les immeubles Genève, Plantaporrêts 7 et Estavayer-le-Lac, Impasse des Remparts 1-4, ont fait l'objet d'un changement de production de chaleur avec un raccordement au chauffage à distance.

Durant l'année, un travail d'analyse sur l'ensemble de l'état et des consommations du parc immobilier a été initié avec l'aide d'un partenaire externe. La première partie du mandat est liée à la surveillance du portefeuille et notamment connaître les consommations et émissions réelles des immeubles. La deuxième partie du mandat consistera en une planification des rénovations énergétiques.

Au mois de mai 2022, une augmentation de capital de CHF 33'569'765 a été entièrement souscrite permettant ainsi de continuer les acquisitions. Au 31 décembre 2022, le portefeuille se compose de 30 immeubles pour une valeur totale estimée, selon les experts de la SICAV, à CHF 228'413'000, en augmentation de CHF 51'898'000 soit 29% par rapport au 31 décembre 2021.

Les emprunts bancaires se montent à CHF 54'017'250 totalisant un coefficient d'endettement de 23,65%. Le gestionnaire travaille actuellement sur une stratégie de financement des immeubles de la SICAV compte tenu de la hausse des taux.

Sur l'exercice, les revenus locatifs se montent à CHF 8'243'075.25, soit 48.86% d'augmentation par rapport à 2021. La quote-part de perte sur loyer se monte à 7.08% (vs 4.29% en 2021). Ce taux est impacté par l'immeuble de *Versoix*, vacant suite à l'incendie mais pour lequel des indemnités de revenus locatifs ont été perçues par l'assurance, par l'immeuble d'*Orpund* dont la surface commerciale, vacante depuis le mois de mai 2022, a fait l'objet d'une relocation à Coop, ainsi que pour les vacants liés aux rénovations d'appartements. En faisant abstraction de ces trois facteurs, la quote-part de perte sur loyer se monte à 2.54% (vs 2.97% en 2021 hors *Versoix*). La marge de bénéfice d'exploitation s'élève à 65.65% en augmentation par rapport à l'exercice précédent (60.44%). Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 4'184'672 correspondant à un dividende de CHF 2.58 par part. Il a été décidé de distribuer CHF 2.50 par part pour cet exercice.

La valeur nette d'inventaire s'élève à CHF 105.64 au 31 décembre 2022 soit une augmentation de 1.7%. Les indicateurs de performance montrent une performance de 1.27% (3.73% en 2021), un rendement des fonds propres de 3.61% (3.17% en 2021) et un rendement sur distribution de 2.23% (1.92% en 2021). Les charges du fonds ont continué de baisser sur les 12 mois, passant de 1.29% à 0.96% pour le TERmv et de 0.92% à 0.68% pour le TERGAV.

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

StoneEdge SICAV et la Banque Cantonale Vaudoise en tant que banque dépositaire, informent les actionnaires des modifications matérielles apportées aux statuts lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2022 et de l'Assemblée générale extraordinaire du 9 août 2022.

L'ensemble des modifications a été publié dans les organes officiels de publication.

L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications respectivement en date du 30 mars 2022 et 4 juillet 2022.

Les principales modifications sont les suivantes :

### **Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2022**

#### Article 6 : Actions

6.2 La SICAV immobilière peut convertir à tout moment, sur décision de l'assemblée générale du compartiment concerné, des actions nominatives des investisseurs en actions au porteur, ou des actions au porteur en actions nominatives.

6.5 Les actionnaires ne peuvent pas exiger la titrisation de leurs actions sous forme de papiers-valeurs. Les actions ne sont en principe pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. Elles peuvent être émises sous forme de titres intermédiés conformément à la loi fédérale du 3 octobre 2008 sur les titres intermédiés (LTI).

#### Article 11 : Registre des actions

11.1 Les registres des actions Entrepreneurs et investisseurs sont tenus par le conseil d'administration. Dans chacun de ces registres, les actionnaires sont inscrits avec leur nom, adresse (ou siège de la société pour les personnes morales) et avec la nationalité dans le cas des personnes physiques, ainsi que le nombre, la classe et la catégorie des actions. Toute modification de nom ou d'adresse doit être communiquée à la SICAV.

#### Article 12 : Cercle des actionnaires

12.1 Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens des articles 10 al. 3ter LPCC et 5 LSFIn. Demeurent réservées les dispositions des présents statuts.

#### Article 31 : Utilisation du résultat

31.1 Le revenu net de la SICAV immobilière ou du compartiment est distribué annuellement par classe d'actions aux actionnaires, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable. Le moment de la première distribution est précisé dans le règlement de placement par classe d'actions. D'éventuelles distributions sur le compartiment Entrepreneurs et leur hauteur sont décidées annuellement.

\*\*\*\*\*

### **Assemblée générale extraordinaire du 9 août 2022**

#### Article 12 : Cercle des actionnaires

12.1 Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés au sens des articles 10 al. 3 et 3ter LPCC ainsi que 5 LSFIn. Demeurent réservées les dispositions des présents statuts.

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

## Compartiment StoneEdge I

## Compte de fortune

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces, divisés en:		
Avoirs bancaires à vue	2 322 762.77	1 243 766.00
Immeubles:		
- Immeubles d'habitation	142 427 000.00	108 831 000.00
- Immeubles à usage commercial	35 191 000.00	11 747 000.00
- Immeubles à usage mixte	50 795 000.00	55 937 000.00
Autres actifs	568 686.67	2 053 447.35
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>231 304 449.44</b>	<b>179 812 213.35</b>
Engagements à court terme, divisés selon:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	52 811 500.00	39 578 500.00
- Autres engagements à court terme	5 625 839.39	3 444 663.44
Engagements à long terme, divisés selon:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	1 205 750.00	1 779 950.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>171 661 360.05</b>	<b>135 009 099.91</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	6 543.00	-3 018.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>171 667 903.05</b>	<b>135 006 081.91</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	135 006 081.91	91 756 420.52
Distribution	-2 990 000.00	-1 800 000.00
Solde des mouvements de parts	33 569 765.32	40 828 874.50
Résultat totale	6 082 055.82	4 220 786.89
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>171 667 903.05</b>	<b>135 006 081.91</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Situation au début de l'exercice	1 300 000	900 000
Nombre de parts émises	325 000	400 000
Nombre de parts rachetées	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>1 625 000</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>105.64</b>	<b>103.85</b>

Compartiment StoneEdge I

## Compte de résultat

	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	8 243 075.25	5 537 476.42
Autres revenus	328 342.58	11 522.70
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	342 862.16	684 005.37
<b>Total des revenus, dont à déduire</b>	<b>8 914 279.99</b>	<b>6 233 004.49</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	280 753.80	169 244.35
Entretien et réparations	171 470.61	315 167.06
<b>Administration des immeubles, divisés en:</b>		
- Frais liés aux immeubles	831 455.66	406 303.97
- Frais d'administration	341 001.85	222 447.99
Frais d'estimation et d'audit	129 486.25	82 091.51
Impôts fonciers	358 079.75	219 119.00
Impôts revenus et fortune	1 520 334.02	1 356 062.14
<b>Rémunération réglementaires versées:</b>		
- A la direction	698 317.96	556 430.85
- A la banque dépositaire	102 540.88	68 526.77
Frais d'avocats	15 117.75	111 315.35
Autres charges	281 049.66	232 099.44
<b>Total des charges</b>	<b>4 729 608.19</b>	<b>3 738 808.43</b>
<b>Résultat net</b>	<b>4 184 671.80</b>	<b>2 494 196.06</b>
<b>Résultat réalisé</b>	<b>4 184 671.80</b>	<b>2 494 196.06</b>
Impôts en cas de liquidation (variation)	9 561.00	-45 409.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	1 887 823.02	1 771 999.83
<b>Résultat total</b>	<b>6 082 055.82</b>	<b>4 220 786.89</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat net	4 184 671.80	2 494 196.06
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	62 035.53	557 839.47
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>4 246 707.33</b>	<b>3 052 035.53</b>
Distribution revenus	4 062 500.00	2 990 000.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>4 062 500.00</b>	<b>2 990 000.00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>184 207.33</b>	<b>62 035.53</b>

## Compartiment StoneEdge I

Date	Valeur nette d'une part à la fin de la période	Parts en circulation	Fortune nette du compartiment en million	Distribution par part
31.12.2018	CHF 101.31	500 000	CHF 50.66	N/A
31.12.2019	CHF 102.58	500 000	CHF 51.29	CHF 1.60
31.12.2020	CHF 101.95	900 000	CHF 91.76	CHF 2.00
31.12.2021	CHF 103.85	1 300 000	CHF 135.01	CHF 2.30
31.12.2022	CHF 105.64	1 625 000	CHF 171.67	CHF 2.50

**Informations des années précédentes**

## Inventaire des immeubles

### Immeubles d'habitation

Canton	Localité - Adresse	Valeur vénale en CHF	Prix de revient en CHF	Revenus locatifs en CHF
BE	Bienne Mittelstrasse 10a	2 260 000	2 139 313	95 040
FR	Belfaux Champ-Bonjard 97	5 849 000	6 132 422	9 648
FR	Estavayer-le-Lac Impasse des Remparts 1-4	2 409 000	2 474 158	122 738
GE	Genève Rue des Plantaporrêts 7	14 811 000	13 019 760	520 399
GE	Genève Rue des Pêcheries 15	10 034 000	8 879 514	365 977
GE	Genève Rue Muzy 15 (PPE)	18 654 000	17 541 212	578 967
SZ	Pfäffikon Hofacker 6, 17	12 096 000	11 373 351	443 224
VD	Crans-près-Céligny Rue des Artisans 9, 11 (PPE)	9 574 000	9 217 424	361 046
VD	Lausanne Avenue de France 69	5 179 000	5 078 318	184 174
VD	Lausanne Chemin des Fauconnières 5	8 307 000	8 353 166	129 510
VD	Lausanne Chemin de Longeraie 2 / Avenue de Florimont	14 749 000	14 949 459	526 290
VD	Lausanne Place du Tunnel 11	4 906 000	4 541 594	161 845
VD	Lausanne Chemin du Reposoir 9	5 949 000	5 948 101	199 882
VD	Montreux Sentier des Baumes 2 (PPE)	2 187 000	2 557 422	131 100
VD	Morges Rue des Charpentiers 32	4 858 000	6 582 765	135 395
VD	Orbe Grand-Rue 35-37	3 838 000	4 152 628	199 200
VD	Pully Avenue C.F. Ramuz 1 (PPE)	9 448 000	9 069 567	355 510
VS	Monthey Rue des Merisiers 2	7 319 000	7 645 494	319 411
<b>Total</b>		<b>142 427 000</b>	<b>139 655 668</b>	<b>4 839 356</b>

**Immeubles à usage commercial**

<b>Canton</b>	<b>Localité - Adresse</b>	<b>Valeur vénale</b> en CHF	<b>Prix de revient</b> en CHF	<b>Revenus locatifs</b> en CHF
BE	Langenthal Bahnhofstrasse 5	2 300 000	2 346 769	116 244
VD	Lausanne Chemin du Bois-de-Vaux 20	9 680 000	9 454 015	923 145
VD	Lausanne Rue William-Haldimand 2	12 869 000	13 284 665	424 943
VD	Lausanne Rue Grand-Saint-Jean 11	10 342 000	10 199 250	387 380
<b>Total</b>		<b>35 191 000</b>	<b>35 284 699</b>	<b>1 851 712</b>

**Immeubles à usage mixte**

<b>Canton</b>	<b>Localité - Adresse</b>	<b>Valeur vénale</b> en CHF	<b>Prix de revient</b> en CHF	<b>Revenus locatifs</b> en CHF
BE	Hindelbank Dorfstrasse 25a et 25c (PPE)	3 950 000	3 872 600	227 820
BE	Hindelbank Dorfstrasse 25b (PPE)	4 150 000	4 465 202	153 001
BE	Orpund Hauptstrasse 211 (PPE)	3 500 000	3 733 700	138 916
GE	Chêne-Bourg Avenue de Thônex 4	7 095 000	6 839 040	160 011
GE	Genève Rue de Neuchâtel 29	11 606 000	10 684 822	431 802
GE	Versoix * Route de Suisse 38	6 668 000	6 679 470	-40
VD	Rolle Avenue de la Gare 2-4	4 303 000	4 458 126	44 037
VD	Vevey Rue du Simplon 45	9 523 000	9 255 661	396 460
<b>Total</b>		<b>50 795 000</b>	<b>49 988 621</b>	<b>1 552 007</b>

\*Cet immeuble a subi un incendie fin 2021

**Récapitulatif**

	<b>Valeur vénale</b> en CHF	<b>Prix de revient</b> en CHF	<b>Revenus locatifs</b> en CHF
Immeubles d'habitation	142 427 000	139 655 668	4 839 356
Immeubles à usage commercial	35 191 000	35 284 699	1 851 712
Immeubles à usage mixte	50 795 000	49 988 621	1 552 007
<b>Total</b>	<b>228 413 000</b>	<b>224 928 988</b>	<b>8 243 075</b>

compartiment StoneEdge I

## Liste des achats et des ventes

### Achats

#### Immeubles d'habitation

Canton	Localité	Adresse	Date d'entrée en jouissance
VD	Lausanne	Chemin des Fauconnières 5	15.06.2022
FR	Belfaux	Champ-Bonjard 97	15.12.2022

#### Immeubles à usage commercial

Canton	Localité	Adresse	Date d'entrée en jouissance
VD	Lausanne	Rue William-Haldimand 2	01.01.2022
VD	Lausanne	Rue Grand-Saint-Jean 11	01.02.2022

#### Immeubles à usage mixte

Canton	Localité	Adresse	Date d'entrée en jouissance
GE	Chêne-Bourg	Avenue de Thônex 4	16.05.2022
VD	Rolle	Avenue de la Gare 2-4	15.09.2022

### Ventes

Aucune vente n'a été effectuée

## Compartiment StoneEdge I

## Détail des dettes

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.12.2021	Tiré	Remboursé	Montant au 31.12.2022
<b><u>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</u></b>							
0.35%	Prêt hypothécaire	28.12.2021	28.01.2022	22 400 000.00		-22 400 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	31.12.2021	31.01.2022	17 178 500.00		-17 178 500.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	03.01.2022	28.01.2022		12 000 000.00	-12 000 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	20.01.2022	25.02.2022		975 000.00	-975 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	28.01.2022	25.02.2022		34 400 000.00	-34 400 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	31.01.2022	28.02.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.48%	Prêt hypothécaire	01.02.2022	28.02.2022		9 100 000.00	-9 100 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	25.02.2022	25.03.2022		35 375 000.00	-35 375 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	28.02.2022	31.03.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.48%	Prêt hypothécaire	01.03.2022	31.03.2022		9 100 000.00	-9 100 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	25.03.2022	25.04.2022		35 375 000.00	-35 375 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	31.03.2022	30.04.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.48%	Prêt hypothécaire	01.04.2022	30.04.2022		9 100 000.00	-9 100 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	06.04.2022	05.05.2022		1 500 000.00	-1 500 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	25.04.2022	25.05.2022		35 375 000.00	-35 375 000.00	0.00
0.30%	Prêt hypothécaire	28.04.2022	25.05.2022		3 000 000.00	-3 000 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	30.04.2022	31.05.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.48%	Prêt hypothécaire	01.05.2022	31.05.2022		9 100 000.00	-9 100 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	05.05.2022	01.06.2022		1 500 000.00	-1 500 000.00	0.00
0.30%	Prêt hypothécaire	13.05.2022	02.06.2022		1 600 000.00	-1 600 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	16.05.2022	01.06.2022		5 200 000.00	-5 200 000.00	0.00
0.30%	Prêt hypothécaire	25.05.2022	27.06.2022		38 375 000.00	-38 375 000.00	0.00
0.35%	Prêt hypothécaire	31.05.2022	02.06.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.48%	Prêt hypothécaire	01.06.2022	01.06.2022		9 100 000.00	-9 100 000.00	0.00
0.25%	Prêt hypothécaire	02.06.2022	30.06.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.30%	Prêt hypothécaire	27.06.2022	02.08.2022		27 875 000.00	-27 875 000.00	0.00
0.25%	Prêt hypothécaire	30.06.2022	31.07.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.25%	Prêt hypothécaire	31.07.2022	31.08.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.30%	Prêt hypothécaire	02.08.2022	02.09.2022		27 875 000.00	-27 875 000.00	0.00
0.25%	Prêt hypothécaire	31.08.2022	30.09.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.30%	Prêt hypothécaire	02.09.2022	03.10.2022		27 875 000.00	-27 875 000.00	0.00
0.50%	Prêt hypothécaire	14.09.2022	03.10.2022		3 300 000.00	-3 300 000.00	0.00
0.69%	Prêt hypothécaire	30.09.2022	31.10.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.80%	Prêt hypothécaire	03.10.2022	04.11.2022		27 875 000.00	-27 875 000.00	0.00
0.80%	Prêt hypothécaire	03.10.2022	04.11.2022		3 300 000.00	-3 300 000.00	0.00
0.70%	Prêt hypothécaire	31.10.2022	30.11.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
0.80%	Prêt hypothécaire	04.11.2022	05.12.2022		31 175 000.00	-31 175 000.00	0.00
0.94%	Prêt hypothécaire	30.11.2022	31.12.2022		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
1.59%	Prêt hypothécaire	02.07.2018	03.01.2023	307 200.00		-3 200.00	304 000.00
1.05%	Prêt hypothécaire	05.12.2022	06.01.2023		31 175 000.00		31 175 000.00
1.15%	Prêt hypothécaire	13.12.2022	13.01.2023		3 900 000.00		3 900 000.00
1.19%	Prêt hypothécaire	31.12.2022	31.01.2023		17 178 500.00		17 178 500.00
1.80%	Prêt hypothécaire	01.12.2017	02.08.2023	254 000.00			254 000.00
<b>0.47%</b>	<b>Taux moyen pondéré (moins de 1 an)</b>						
<b><u>Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</u></b>							<b>52 811 500.00</b>

Compartiment StoneEdge I

**Détail des dettes** (suite)

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.12.2021	Tiré	Remboursé	Montant au 31.12.2022
<b><u>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</u></b>							
2.19%	Prêt hypothécaire <sup>1</sup>	02.07.2018	17.07.2025	1 218 750.00		-13 000.00	1 205 750.00
2.19%	<b>Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)</b>						
<b><u>Total des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</u></b>							<b>1 205 750.00</b>
0.49%	<b>Taux moyen pondéré (total des dettes)</b>		<b>Totaux</b>	<b>41 358 450.00</b>	<b>657 845 500.00</b>	<b>-645 186 700.00</b>	<b>54 017 250.00</b>

<sup>1</sup> 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 l'AMAS "Indices des fonds immobiliers" du 13.09.2016

	au 31.12.2022	au 31.12.2021
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	7.08%	4.29%
Coefficient d'endettement	23.65%	23.43%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.65%	60.44%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERGAV)	0.68%	0.92%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERmv)	0.96%	1.29%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	3.61%	3.17%
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	2.74%	2.67%
Rendement sur distribution	2.23%	1.92%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	97.08%	119.88%
Agio/Disagio	-2.50%	0.43%
Performance	1.27%	3.73%
Rendement de placement (sur VNI)	4.03%	3.90%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR	-15.17%	7.32%

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

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

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

### Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

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

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

### Méthode de IAZI/CIFI AG

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

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur les entrées et les dépenses futures. Les loyers nets sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels du marché. Les risques de vacances sont également pris en compte. Les coûts d'exploitation 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 et ceci selon la situation et les caractéristiques de l'immeuble.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 2.95% (min. 2.44% / max. 3.89%)

### Méthode de CBRE

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque 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 3.68% (min. 3.17% / max. 4.88%)

### Méthode de D. Lehmann

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

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

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

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.33% (min. 2.75% / max. 3.55%)

## Informations sur les coûts

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

Commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, du gestionnaire, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger

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

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

Commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, du gestionnaire, de la banque dépositaire, de la direction et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger

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

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

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

Commission pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du compartiment, par tranche calculée sur la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement

Taux maximum	Taux effectif
1.00% p.a. (avec un minimum de CHF 250'000.- par année)	0.45% p.a.

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

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

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

Taux maximum	Taux effectif
3.00%	1.15%

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

Taux maximum	Taux effectif
9.20%	5.20%

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

Taux maximum	Taux effectif
0.50%	0.50%

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

Compartiment StoneEdge I

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

Aucun engagement pour un achat ou une construction d'immeuble

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

Engagement à long terme, échéance d'un à cinq ans : 1'205'750.00

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

## **StoneEdge SICAV – compartiment entrepreneurs**

## Compte de fortune

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>Actifs</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces, divisés en:		
- Avoirs bancaires à vue	250 000.00	250 000.00
<b>Total des actifs</b>	<b>250 000.00</b>	<b>250 000.00</b>
<b>Passifs</b>		
- Capital Actions	250 000.00	250 000.00
<b>Total des passifs</b>	<b>250 000.00</b>	<b>250 000.00</b>
<b>Variation du nombre d'actions</b>		
	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<hr/>		
Situation au début de l'exercice	1 000	1 000
Actions émises	0	0
Actions rachetées	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période</b>	<b>250.00</b>	<b>250.00</b>
<b>Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions</b>		
FJF Favre Juridique et Fiscal SA (100%)		

**Compte de résultat**

	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Total des revenus, dont à déduire	0.00	0.00
<b>Charges</b>		
Total des charges	0.00	0.00
<b>Résultat net</b>		
<b>Résultat réalisé</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat net	0.00	0.00
<b>Résultat disponible pour être reparti</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

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

## Compte de fortune

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès e banques tierces, divisés en:</b>		
Avoirs bancaires à vue	2 572 762.77	1 493 766.00
<b>Immeubles</b>		
- Immeubles d'habitation	142 427 000.00	108 831 000.00
- Immeubles à usage commercial	35 191 000.00	11 747 000.00
- Immeubles à usage mixte	50 795 000.00	55 937 000.00
Autres actifs	568 686.67	2 053 447.35
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>231 554 449.44</b>	<b>180 062 213.35</b>
Engagements à court terme, divisés selon:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	52 811 500.00	39 578 500.00
- Autres engagements à court terme	5 625 839.39	3 444 663.44
Engagements à long terme, divisés selon:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	1 205 750.00	1 779 950.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>171 911 360.05</b>	<b>135 259 099.91</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	6 543.00	-3 018.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>171 917 903.05</b>	<b>135 256 081.91</b>
<b>Variation du nombre d'actions</b>		
	<b>01.01.2022</b>	<b>01.01.2021</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Compartiment investisseurs</b>		
Situation au début de l'exercice	1 300 000	900 000
Actions émises	325 000	400 000
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>1 625 000</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Compartiment Entrepreneurs</b>		
Situation au début de l'exercice	1 000	1 000
Actions émises	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

## Compte de résultat

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	8 243 075.25	5 537 476.42
Autres revenus	328 342.58	11 522.70
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	342 862.16	684 005.37
<b>Total des revenus, dont à déduire</b>	<b>8 914 279.99</b>	<b>6 233 004.49</b>
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	280 753.80	169 244.35
Entretien et réparations	171 470.61	315 167.06
<b>Administration des immeubles, divisés en:</b>		
- Frais liés aux immeubles	831 455.66	406 303.97
- Frais d'administration	341 001.85	222 447.99
Frais d'estimation et d'audit	129 486.25	82 091.51
Impôts fonciers	358 079.75	219 119.00
Impôts revenus et fortune	1 520 334.02	1 356 062.14
<b>Rémunération réglementaires versées:</b>		
- A la direction	698 317.96	556 430.85
- A la banque dépositaire	102 540.88	68 526.77
Frais d'avocats	15 117.75	111 315.35
Autres charges	281 049.66	232 099.44
<b>Total des charges</b>	<b>4 729 608.19</b>	<b>3 738 808.43</b>
<b>Résultat net</b>	<b>4 184 671.80</b>	<b>2 494 196.06</b>
<b>Résultat réalisé</b>	<b>4 184 671.80</b>	<b>2 494 196.06</b>
Impôts en cas de liquidation (variation)	9 561.00	-45 409.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	1 887 823.02	1 771 999.83
<b>Résultat total</b>	<b>6 082 055.82</b>	<b>4 220 786.89</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat net	4 184 671.80	2 494 196.06
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	62 035.53	557 839.47
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>4 246 707.33</b>	<b>3 052 035.53</b>
Distribution revenus	4 062 500.00	2 990 000.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>4 062 500.00</b>	<b>2 990 000.00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>184 207.33</b>	<b>62 035.53</b>

# StoneEdge SICAV

Lausanne

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

sur les comptes annuels 2022



# Rapport de l'organe de révision

## à l'Assemblée générale des actionnaires 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 2022.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (page 2 et pages 9 à 28) 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 de présentation 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.

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.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone : +41 58 792 91 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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 résultat du compartiment 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

Jean-Sébastien Lassonde  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

Liubov Chernikova  
Expert-réviseuse agréée

Genève, 30 mars 2023