

StoneEdge SICAV

Rapport annuel audité au 31 décembre 2024

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.

31

12

2024



© Yannic Bartolozzi

Table des matières

TABLE DES MATIERES	2
ESSENTIEL EN BREF	3
PORTRAIT DU FONDS	3
CHIFFRES CLES	4
ORGANISATION	5
RAPPORT DU GESTIONNAIRE	8
LETTRE DU CEO	8
PERFORMANCE	9
PROJETS EN COURS	12
RAPPORT DE GESTION DU RISQUE DE DURABILITE	16
CHIFFRES CLES	16
STRATEGIE/PERSPECTIVES	17
ENVIRONNEMENT	19
SOCIAL	26
GOUVERNANCE	32
COMPTES ANNUELS AU 31.12.2024 AUDITES	33
COMPARTIMENT STONEEDGE I	34
COMPTE DE FORTUNE	34
COMPTE DE RESULTAT	35
PORTEFEUILLE	37
STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER	37
INVENTAIRE DES IMMEUBLES	40
LISTE DES ACHATS/VENTES	46
TABLEAU DES TRANSACTIONS	46
DETAIL DES DETTES	47
ANNEXE	49
CHIFFRES AMAS	49
REVENU LOCATIF PAR LOCATAIRE SUPERIEUR A 5%	50
INFORMATIONS SUR LES DERIVES	50
PRINCIPES D'EVALUATION ET DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	50
METHODE DE IAZI/CIFI AG	50
METHODE DE CBRE	51
INDICATION SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ECONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIERE	51
INFORMATIONS DES ANNEES PRECEDENTES	52
INFORMATIONS SUR LES COUTS	53
MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS DE PAIEMENT CONTRACTUELS AU JOUR DE CLOTURE DU BILAN POUR LES ACHATS D'IMMEUBLE AINSI QUE LES MANDATS DE CONSTRUCTION	54
COMPARTIMENT ENTREPRENEURS	55
COMPTE DE FORTUNE	55
COMPTE DE RESULTAT	56
COMPARTIMENT GLOBAL	57
COMPTE DE FORTUNE	57
COMPTE DE RESULTAT	58
RAPPORT DE LA SOCIETE D'AUDIT	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
INVENTAIRE DETAILLE (A TITRE INDICATIF ET NON AUDITE)	62

Essentiel en bref

Portrait du fonds

42 immeubles

Dont 12 avec des projets
31/12/2024

89.97 %

Part de la valeur vénale
résidentielle ou mixte
31/12/2024

90.12%

Part de la valeur vénale
autour de l'arc lémanique
(Voir page 37)

CHF 15'743'111

État locatif théorique
31/12/2024

CHF 386'732'202

Fortune totale du fonds
31/12/2024

0.60%

TER ref GAV
31/12/2024

4.43/5

Macro-Situation
Wüest Partner
31/12/2024

9min

Temps de trajet moyen
aux services essentiels
(Voir page 27)

21.15kg

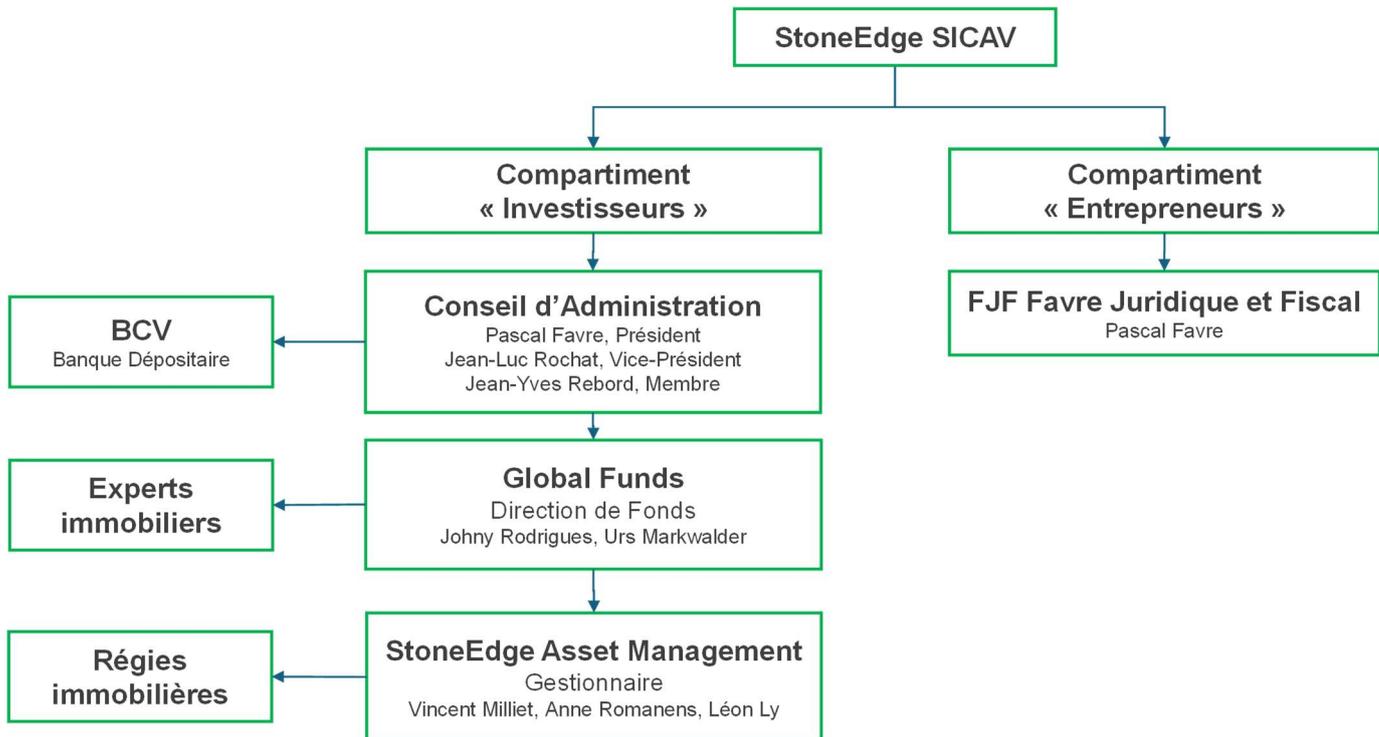
Intensité carbone m²/an
31/12/2024
(Données mesurées)

Chiffres clés

Chiffres clés	Unités	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fortune				
Fortune brute du fonds (GAV)	CHF	386'732'202	310'771'958	231'304'449
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	296'458'506	258'859'865	171'667'903
Valeur nette d'inventaire				
Nombre de parts		2'752'138	2'446'345	1'625'000
Valeur d'inventaire par part	CHF	107.72	105.81	105.64
Agio/Disagio		-0.67%	0.65%	-2.50%
Dividende				
Distribution par part	CHF	2.60	2.50	2.50
Dont distribution revenus par part	CHF	2.06	2.50	2.50
Dont distribution gain en capital par part	CHF	0.54	0.00	0.00
Rendement sur distribution		2.34%	2.35%	2.23%
Coefficient de distribution (Payout ratio)		92.16%	98.59%	97.08%
Benchmark				
Performance		2.85%	2.60%	1.27%
SXI Real Estate® Funds TR		17.59%	5.03%	-15.17%
Immeubles				
Valeur vénale des immeubles	CHF	384'129'000	305'592'000	228'413'000
Nombre d'immeubles		42	37	30
Revenus locatifs	CHF	13'938'924	10'885'496	8'243'075
Rendements				
Rendement de placement (ROI)		4.26%	2.59%	4.03%
Rendement des fonds propres (ROE)		4.08%	2.52%	3.61%
Rendement du capital investi (ROIC)		3.60%	2.34%	2.74%
Marge				
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		63.72%	64.85%	65.65%
Quote-part de perte sur loyer		4.67%	4.60%	7.08%
Hypothèques				
Coefficient d'endettement		21.21%	14.86%	23.65%
Taux moyen pondéré		1.90%	1.73%	0.49%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds				
TER ref – GAV		0.60%	0.65%	0.68%
TER ref – MV (Market Value)		0.81%	0.86%	0.96%

Organisation

La SICAV



Gestionnaire du fonds StoneEdge Asset Management

Vincent Millet, CEO



Spécialiste du développement et de l'investissement immobilier, Vincent Millet, diplômé des 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



Spécialiste 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



Spécialiste de l'expertise et de la gestion des fonds immobiliers depuis plus de 10 ans, Léon Ly est diplômé de l'ESTP 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 se spécialiser dans l'investissement immobilier en Suisse.

Photos : Marie-France Arnold

Régies immobilières

Burri & Burri Plus Immobilien-
Treuhand à Berne

Easy Flat Sàrl
à Genève

Régie Immosol SA
au Mont-sur-Lausanne

Régie Romande SA
à Lausanne

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
à Genève

Experts immobiliers

CBRE (Geneva) SA
à Genève

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



Rapport du gestionnaire

Lettre du CEO

Après une année 2023 marquée par la remontée des taux d'intérêt et la contraction des valorisations immobilières, 2024 a bénéficié d'un repli de l'inflation et d'une baisse des taux hypothécaires, ravivant l'attractivité de l'investissement immobilier. Ce regain a été renforcé par un solde migratoire positif en Suisse et une offre limitée de nouvelles constructions, particulièrement sur le segment résidentiel.

StoneEdge Asset Management a poursuivi une approche **dynamique et anticyclique**, investissant activement dans des actifs à rendement élevé en période de repli, tout en cédant des biens non stratégiques lors d'une conjoncture favorable, comme en 2024. Depuis la reprise de **StoneEdge SICAV en 2020**, la stratégie reste axée sur l'immobilier résidentiel dans des emplacements privilégiés de l'arc lémanique, avec une volonté affirmée de **création de valeur** via des densifications, surélévations et repositionnements d'actifs.

En 2024, **sept nouveaux immeubles** ont été acquis pour **CHF 78,5 millions**, portant la fortune brute à **CHF 386.7 millions** au 31 décembre.

StoneEdge SICAV maintient son objectif d'atteindre **CHF 600 millions** sous gestion d'ici à quatre à cinq ans, tout en visant à faire **progresser son dividende** par action.

Dans une optique de **gestion du risque de durabilité**, plusieurs initiatives ont été lancées en 2024. Sur le plan **environnemental**, un programme de rénovation a été structuré selon les réglementations et normes en vigueur. Sur le volet **social**, des actions ont été mises en place pour améliorer les conditions de travail des employés et le cadre de vie des locataires. Enfin, en matière de **gouvernance**, StoneEdge SICAV a renforcé la transparence et la communication des données.

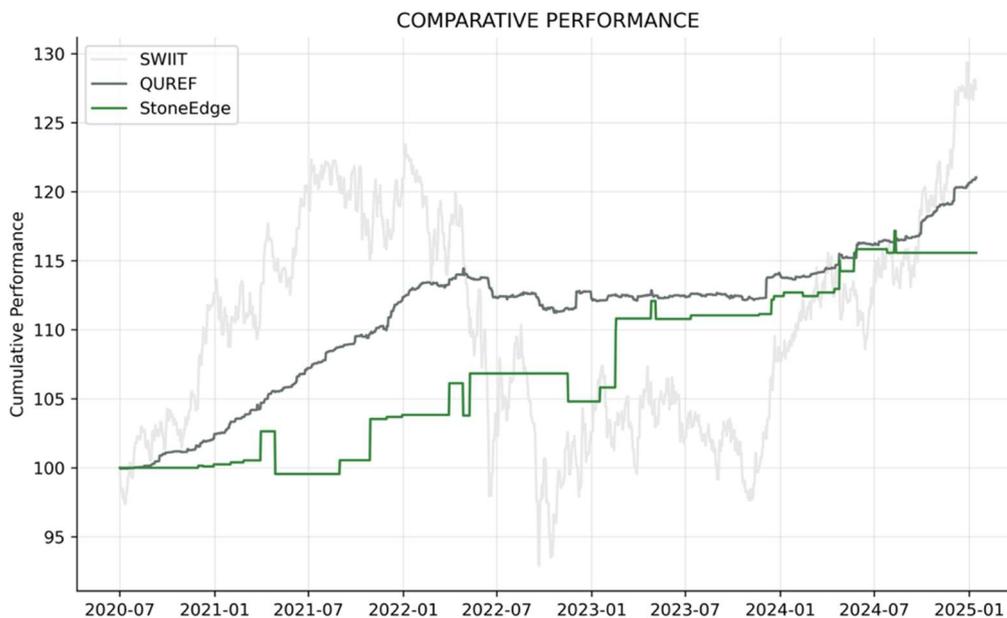
Performance

Performance du fonds et benchmarks

Le fonds StoneEdge SICAV, véhicule immobilier non coté, affiche une performance cumulative stable, marquée par une progression en paliers, reflet des mises à jour périodiques de valorisation propres aux actifs immobiliers. Cette dynamique contraste avec la volatilité des fonds cotés, plus exposés aux fluctuations des marchés financiers et aux variations des taux directeurs.

Pour analyser son positionnement, StoneEdge SICAV a collaboré avec Quanthome, une fintech spécialisée dans le traitement et l'analyse de données immobilières. À travers QUREF, un indice développé par Quanthome, la performance du fonds a été comparée à celle des autres véhicules non cotés en Suisse. Cette analyse met en évidence une corrélation cohérente avec les tendances du marché non coté, caractérisé par une valorisation progressive et moins sujette aux fluctuations boursières.

En parallèle, la comparaison avec l'indice SWIIT, regroupant les fonds immobiliers cotés, confirme un profil plus linéaire et défensif pour StoneEdge SICAV. Bien que la performance du SWIIT soit globalement haussière, elle est marquée par une volatilité accrue, illustrant son exposition aux dynamiques des marchés financiers.

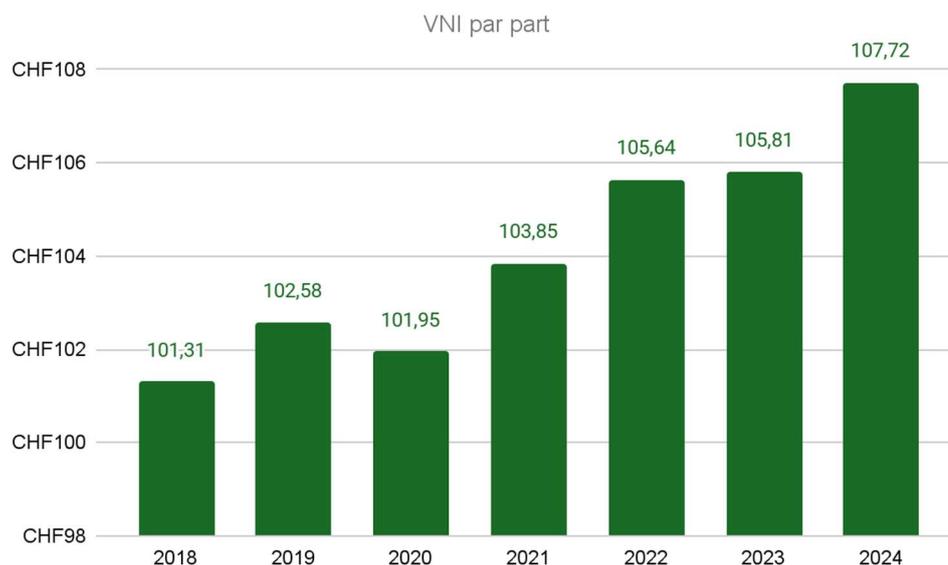


Source : Quanthome

La performance récente du fonds reflète une gestion prudente, combinant optimisation des revenus locatifs et croissance du capital sur le long terme. Son évolution future dépendra du taux d'occupation, de l'optimisation des revenus locatifs et de la création de valeur via les projets d'acquisition et de modernisation.

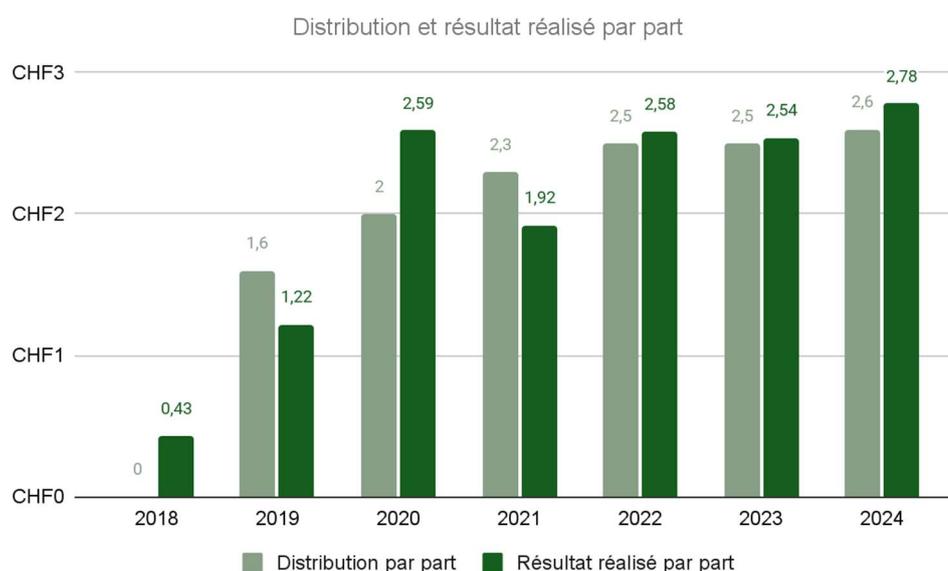
Valeur nette d'inventaire par part

Depuis 2020, la valeur nette d'inventaire a progressé de 5.66% montrant la solidité du portefeuille de StoneEdge SICAV. Cette performance s'appuie sur une valorisation prudente des immeubles, représentant environ CHF 7'076¹ par m² locatif.



Distribution et résultat par part

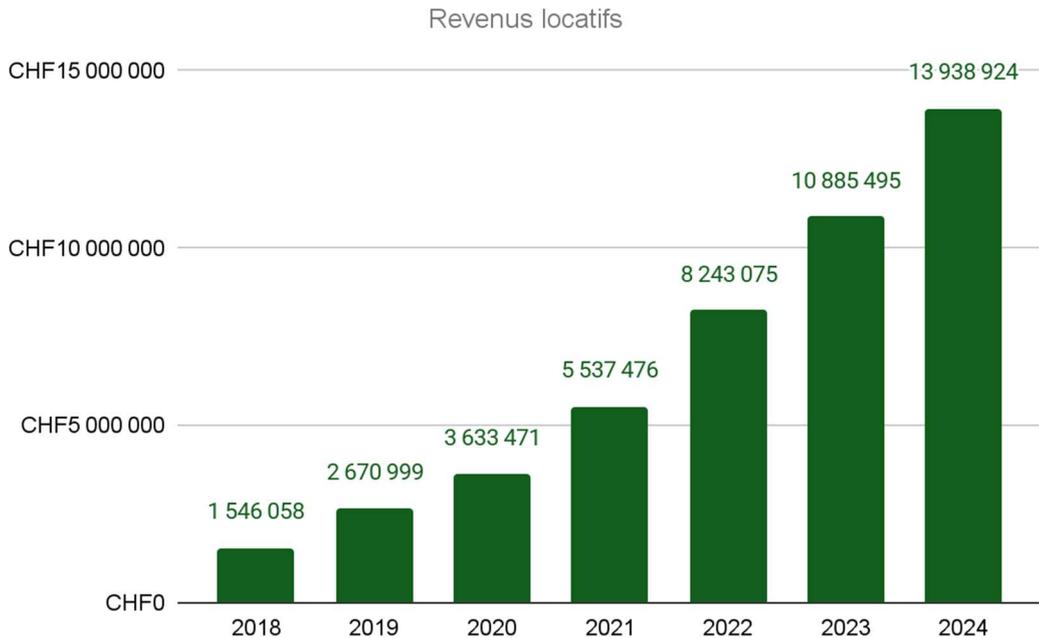
StoneEdge SICAV a démontré une progression régulière de sa distribution par action, passant de CHF 1.6 en 2019 à CHF 2.6 en 2024 (CHF 2.06 revenu ordinaire et CHF 0.54 gain en capital). Cette stabilité du dividende depuis 2022 reflète la solidité du portefeuille immobilier. L'acquisition de nouveaux immeubles et les projets de modernisation en cours soutiennent cette perspective de croissance durable.



¹ Valeur vénale divisée uniquement par les surfaces locatives (sans exclusion des surfaces communes, des sous-sols et parkings)

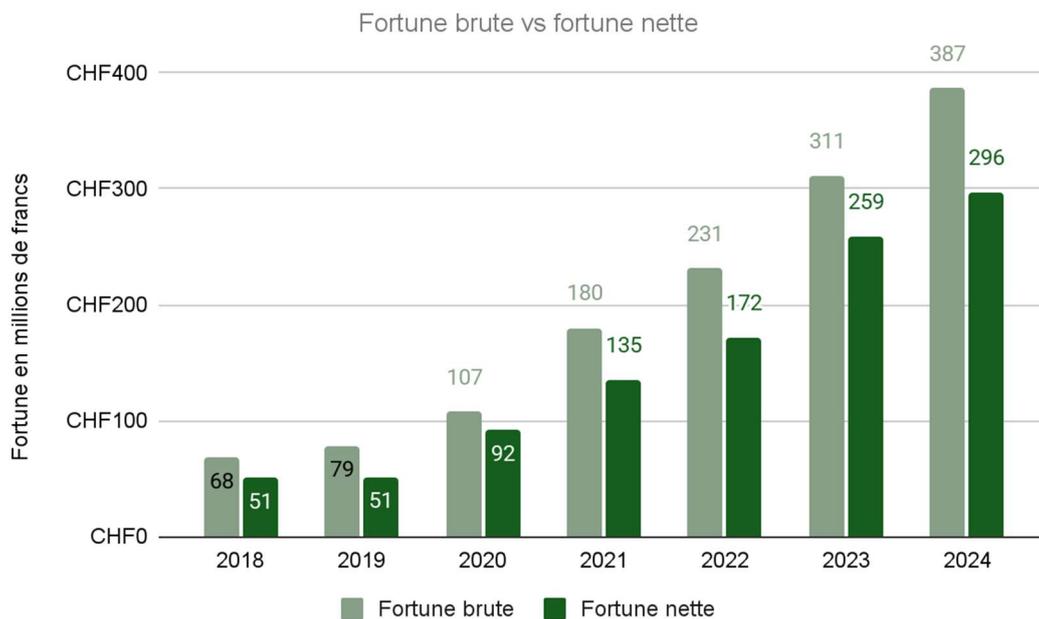
Revenus locatifs

Les revenus locatifs de **StoneEdge SICAV** affichent une croissance soutenue depuis 2020, accélérant dès 2021 grâce aux acquisitions et à l'optimisation des actifs. En **2024**, ils dépassent **CHF 13,9 millions**, confirmant cette dynamique.



Fortune brute vs fortune nette

En 2024, la fortune brute dépasse désormais **CHF 386 millions**. La fortune nette suit une dynamique similaire. Cette trajectoire ascendante est soutenue par la confiance des investisseurs dans la capacité de StoneEdge à faire des acquisitions à valeur ajoutée.



Projets en cours

Dans la continuité de sa stratégie de valorisation, StoneEdge SICAV pilote actuellement 12 projets de construction, rénovation et repositionnement d'actifs, visant à optimiser les revenus locatifs, gérer le risque de durabilité et renforcer l'attractivité du portefeuille. Six de ces projets ont été lancés en 2024.

Ces projets couvrent plusieurs axes stratégiques : densification urbaine pour maximiser le foncier existant, rénovation énergétique pour aligner les actifs aux normes environnementales, et conversion d'actifs mixtes afin d'adapter l'offre locative aux évolutions du marché.

En 2024, six projets majeurs sont détaillés, incluant des livraisons récentes, des demandes de permis de construire et des plans de densification. Ces futurs investissements illustrent l'approche proactive de StoneEdge SICAV, combinant croissance et gestion maîtrisée des risques.



Photo: Cédric Raccio & Matthieu Croizier
Typographie: Grilli Type (GT Alpina) et Robert Slimbach
(Acumin Pro)
Design direction: Cocktail Sandwich

Projets terminés ou en cours d'achèvement

Route de Suisse 38, 1290 Versoix



Investissement	env. CHF 3'600'000
Logements	5
Arcades commerciales	3
Certification visée	HPE
Énergies	PAC, photovoltaïque
Ouverture du chantier	T3 2023
Fin du chantier	T1 2025

Après un incendie ayant endommagé cet immeuble de 1770, une reconstruction complète a été menée dans le respect des contraintes patrimoniales, tout en améliorant sa performance énergétique et fonctionnelle. Cette rénovation vise la certification HPE (Haute Performance Énergétique) pour assurer une qualité environnementale. L'empreinte carbone du bâtiment a été réduite grâce à des améliorations énergétiques, dont l'installation d'une pompe à chaleur, de panneaux photovoltaïques et une meilleure isolation des façades. L'isolation phonique a également été optimisée afin de limiter l'impact des nuisances sonores de la route. Avant la conclusion des travaux, les surfaces commerciales et quatre appartements avaient déjà été loués. Avec un rendement brut sur coût de revient supérieur à 4,20 %, cette transformation confirme l'attractivité du bien.

Rue du Simplon 45b, 1800 Vevey



Investissement	env. CHF 200'000
Logements	2
Surfaces commerciales	-
Certification visée	-
Énergies	Inchangées
Ouverture du chantier	T3 2024
Fin du chantier	T4 2024

Cinq chambres, situées dans le dernier étage, historiquement liées à l'exploitation d'un restaurant au rez-de-chaussée, ont été réaménagées en un studio et un appartement de deux pièces. Les travaux, menés sur une période de deux mois, entre fin septembre et fin novembre 2024, ont permis d'adapter la typologie et les installations aux attentes actuelles du marché. Cette transformation démontre la gestion proactive du parc immobilier et l'optimisation continue des surfaces locatives de StoneEdge SICAV.

Projets avec demande de permis de construire déposée

Chemin de Fauconnière 5, 1012 Lausanne



Investissement	env. CHF 4'400'000
Logements à construire	9
Certification visée	Minergie P
Énergies	PAC, photovoltaïque
Dépose d'autorisation	T3 2023

Le projet prévoit la construction d'un second bâtiment comprenant 9 appartements sur une surface brute de plancher de 1'000 m². Cette densification vise à optimiser le foncier tout en assurant une intégration harmonieuse avec le cadre existant.

L'investissement total est estimé à CHF 4'400'000, avec un état locatif prévisionnel annuel d'environ CHF 220'000. Des solutions énergétiques performantes, telles qu'une pompe à chaleur et des panneaux solaires, sont envisagées afin d'augmenter la production d'énergie durable du bâtiment. La durée des travaux est estimée à environ deux ans.

Chemin du Reposoir 9, 1007 Lausanne

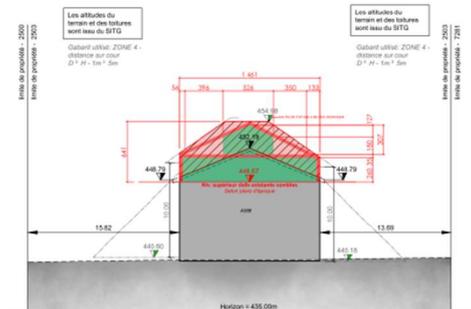


Investissement	env. CHF 250'000
Logement à construire	1
Certification visée	-
Énergies	Inchangées
Dépose d'autorisation	T4 2024

Une analyse du potentiel de densification de cet immeuble des années 1930, situé dans le secteur prisé de Sous-Gare à Lausanne, a révélé une opportunité d'aménagement des combles inexploités. Le projet prévoit la création d'un nouvel appartement, optimisant ainsi l'utilisation des volumes existants. La demande de permis de construire a été déposée en novembre 2024.

Projet en cours de planification

Chemin de Saule 55-55c, 1233 Bernex



Investissement	env. CHF 10'000'000
Logements à construire	8
Logements rénovés	30
Certification visée	HPE
Date prévisionnelle dépose autorisation	T4 2025

Situé dans le village de Bernex, cet immeuble de 30 appartements, construit à la fin des années 1960, fait l'objet d'un projet de rénovation complète qui prévoit l'aménagement des combles pour créer huit nouveaux logements, ainsi que la réhabilitation de l'enveloppe, des installations techniques et des intérieurs. Cette intervention permettra un assainissement énergétique du bâtiment et une mise à niveau des appartements existants pour mieux répondre aux exigences actuelles en matière de confort et qualité de vie. Les variantes sont à l'étude en vue du dépôt de l'autorisation de construire d'ici fin 2025.

Avenue des Oiseaux 2-4, 1018 Lausanne



Volume d'investissement	env. CHF 6'000'000
Logements à construire	Entre 5 et 7
Total logements rénovés	30
Certification visée	À définir
Date prévisionnelle dépose autorisation	T4 2025

Construit en 1951, cet immeuble fait l'objet d'un projet de densification et d'assainissement énergétique. La surélévation prévue permettra de créer cinq à sept appartements tout en respectant l'intégration architecturale du site. La variante retenue ajoute un étage et un niveau sous combles avec une toiture en pente continue, assurant une cohérence avec le front urbain. En parallèle, une rénovation complète de l'enveloppe est envisagée, incluant une isolation renforcée des façades et l'installation d'une pompe à chaleur couplée à des panneaux photovoltaïques. L'avant-projet est en cours d'affinement avant le dépôt de l'autorisation de construire.

Rapport de gestion du risque de durabilité

Le fonds ne se définit pas comme un placement collectif durable, n'est pas géré de manière durable et n'est pas considéré comme une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité.

Chiffres clés

21.15 kgCO₂e/m²/an

Intensité émissions CO₂
31/12/2024

33%

Part des bâtiments fossiles
<100m du CAD
(Voir page 24)

21%

Part des locataires ayant
répondu au sondage

117.46 kWh/m²/an

Intensité énergétique
31/12/2024

82.15%

Part d'énergies
fossiles

94%

Taux de couverture
31/12/2024

9min

Temps de trajet moyen
aux services essentiels
(Voir page 27)

Stratégie/Perspectives

En 2024, StoneEdge SICAV a poursuivi l'analyse détaillée de l'impact environnemental de son portefeuille, dans le but de renforcer ses outils de priorisation et d'aide à la décision pour les rénovations à venir.

Analyse environnementale du parc immobilier

StoneEdge SICAV travaille avec deux partenaires pour évaluer la consommation énergétique et les émissions de CO₂ de son portefeuille, en combinant deux méthodologies complémentaires :

- Wüest Partner réalise une double analyse des consommations énergétiques et émissions de CO₂ du parc immobilier. D'une part, l'estimation théorique basée sur l'année de construction et de rénovation de chaque élément constitutif des bâtiments. D'autre part, le calcul des indices environnementaux des fonds immobiliers selon la circulaire de l'AMAS.
- Quanthome assure un suivi théorique continu des consommations énergétiques et des émissions de GES², basé sur des estimations actualisées. L'outil intègre en temps réel l'impact des acquisitions et cessions, offrant ainsi un suivi précis de l'empreinte carbone du portefeuille.

Cette approche combinée permet d'obtenir une vision complète et actualisée des performances énergétiques, facilitant la prise de décision pour la gestion du risque de durabilité du parc.

Réduction des émissions de CO2 et gestion des risques climatiques

StoneEdge SICAV a également conduit une analyse approfondie pour identifier des solutions de réduction des émissions de CO₂ du portefeuille, notamment en évaluant :

- Le potentiel de raccordement au chauffage à distance (CAD), important pour réduire la dépendance aux énergies fossiles.
- Le potentiel solaire des toitures, ouvrant la voie à des installations photovoltaïques et à la production d'énergie locale renouvelable.

En parallèle, une première cartographie des bâtiments situés dans des zones à risques climatiques (grêle, inondation, séisme) a été réalisée. Ces données serviront de base à une évaluation des mesures potentielles visant à réduire l'exposition et améliorer la résilience du parc.

² Gaz à effet de serre

Définition d'un plan d'initiatives de gestion du risque de durabilité

Un **plan d'initiatives de gestion du risque de durabilité** a été défini, visant à :

- Définir les priorités concrètes pour chaque pilier, en mettant l'accent sur la réduction des émissions de GES, l'amélioration du confort des locataires et le renforcement des bonnes pratiques de gouvernance.
- Guider l'intégration progressive des actions identifiées dans la stratégie globale.

Bien que certaines de ces initiatives soient encore en phase d'intégration, elles offriront à terme un cadre opérationnel clair, soutenant les objectifs durables à long terme de la SICAV.

Renforcement de la transparence

La transparence constitue un pilier central de la démarche entreprise par StoneEdge SICAV. En 2024, plusieurs initiatives ont été mises en œuvre pour améliorer les communications envers les parties prenantes :

- Mise en place d'une **factsheet qui sera publiée semestriellement** dès 2025 pour fournir des mises à jour régulières sur la performance financière.
- **Refonte du site internet**, avec l'ajout d'une section dédiée aux investisseurs contenant des informations claires et accessibles.
- Création d'un **rapport de gestion du risque de durabilité** intégré au rapport annuel, résumant les initiatives mises en place en 2024

Environnement

Indicateurs environnementaux AMAS

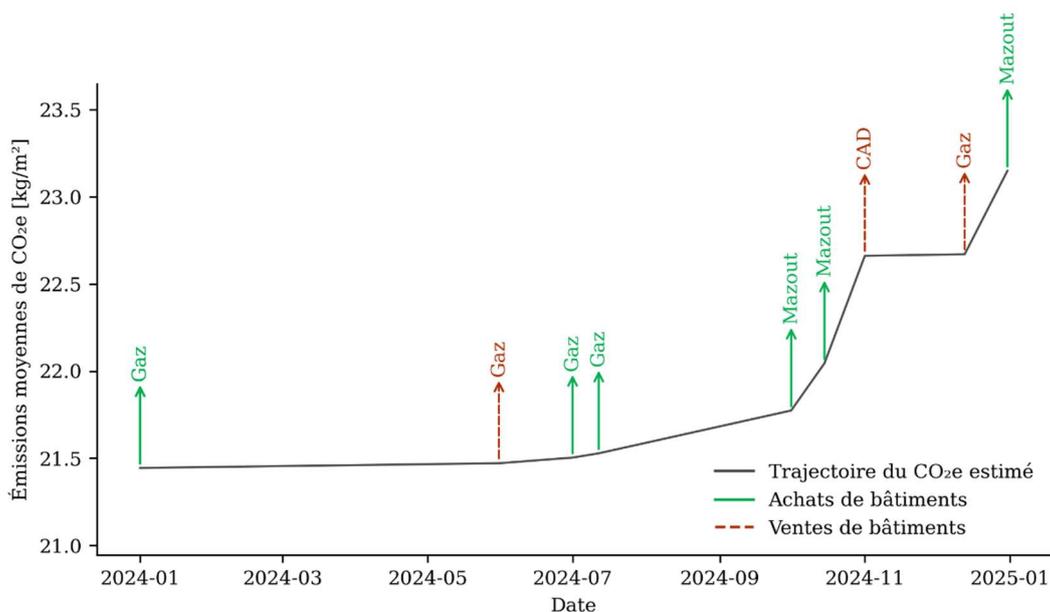
Le tableau ci-dessous reporte les données issues des consommations effectives calculées par Wüest Partner. L'intensité CO₂ réelle au 31.12.2024 est de 21.15 kg CO₂ par m² et l'intensité énergétique de 117.46 kWh/m².

	Unités	2024	2023	Δ
Surface de référence énergétique				
SRE totale	m ²	52'228	34'927	49.53%
SRE couverte	m ²	49'032	29'883	64.08%
Taux de couverture	%	94	86	9.30%
Énergie (Scope 1 & 2)				
Consommation d'énergie	mWh/a	5'759.46	4'094.70	40.66%
Intensité énergétique	kWh/ m ²	117.46	137.00	-14.26%
Mixte énergétique				
Fossile	%	82.15	74.20	10.71%
Non fossile	%	17.85	25.80	-30.81%
Mazout	%	38.97	35.20	10.71%
Gaz	%	41.33	36.80	12.31%
Chauffage à distance	%	15.30	20.50	-25.37%
Electricité	%	1.15	2.30	-50.00%
Pompes à chaleur	%	1.44	3.40	-57.65%
Bois	%	1.81	1.90	-4.74%
Émissions de CO2 (Scope 1 & 2)				
Émissions de CO2	t CO ₂ e	1'037.02	664.90	55.97%
Intensité des émissions de CO2	kg CO ₂ e/m ²	21.15	22.30	-5.16%

Suivi théorique des indicateurs environnementaux

Grâce aux analyses réalisées avec les données de Quanthome, StoneEdge SICAV suit en continu l'évolution de l'intensité carbone et de la consommation énergétique théorique du portefeuille, en tenant compte des impacts liés aux ventes, achats et rénovations. Ces estimations théoriques, établies selon une approche conservatrice, aboutissent à des valeurs généralement plus élevées que celles mesurées par Wüest Partner.

La cession d'immeubles partiellement chauffés aux énergies renouvelables a entraîné une augmentation de l'intensité carbone moyenne du portefeuille. Parallèlement, l'acquisition de nouveaux actifs chauffés aux énergies fossiles a temporairement accentué cette tendance. Toutefois, ces acquisitions s'inscrivent dans une planification stratégique de création de valeur, intégrant, dans certains cas, des rénovations énergétiques et des changements de chaufferie. Cette approche illustre la volonté d'allier performance économique et responsabilité environnementale, en considérant la transition énergétique non pas comme une contrainte isolée, mais comme une opportunité intégrée à la gestion durable du portefeuille.



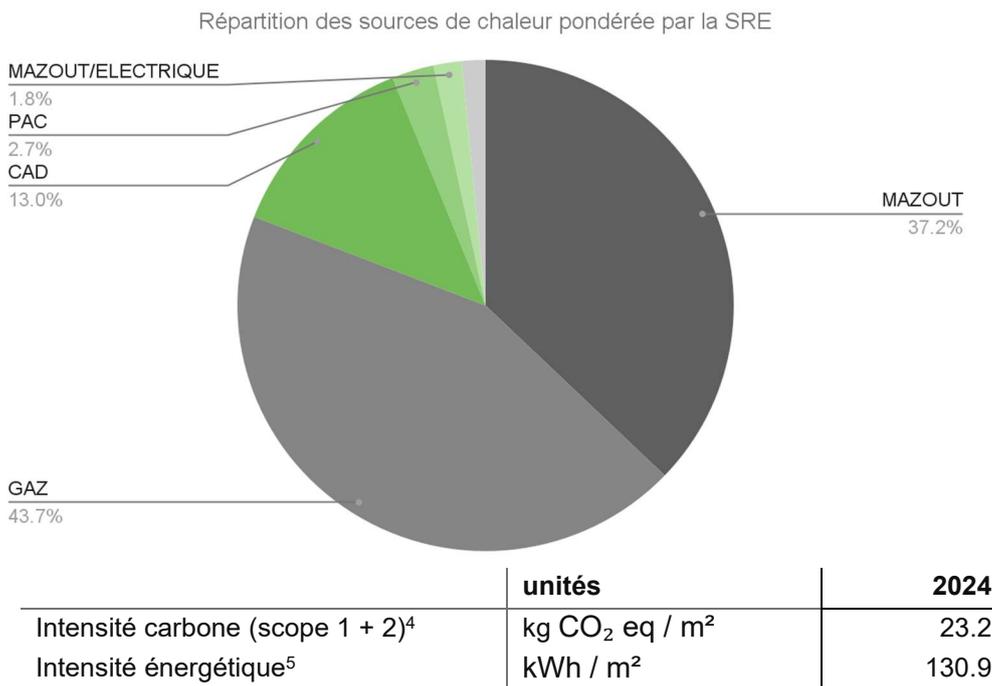
Source : Quanthome

En effet, un axe majeur de la stratégie de gestion du risque de la composante environnementale repose sur l'intégration des rénovations énergétiques aux projets de densification.

- **Une approche doublement efficace** : aligner l'amélioration de la performance environnementale en parallèle de la réalisation des réserves locatives.
- **Un levier économique** : mutualiser les interventions permet d'optimiser les coûts de chantier, générant des économies d'échelle et rendant ces projets plus efficaces et rentables.

Comme détaillé dans la section 'projet en cours', ces approches seront mises en œuvre lors de la réalisation des travaux des immeubles de Saule 55-55c à Bernex et d'Oiseaux 2-4 à Lausanne.

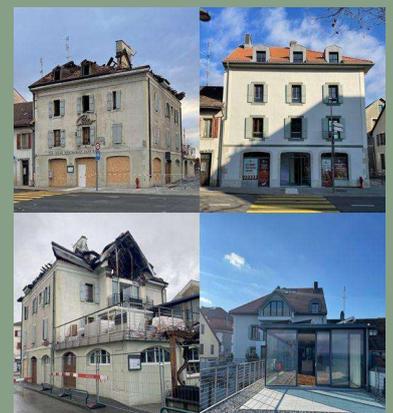
Selon les estimations théoriques réalisées par Quanthome sur le portefeuille au 31.12.2024 (taux de couverture de 100%), **17.5 % du portefeuille** de StoneEdge SICAV est chauffé aux **énergies renouvelables**³, soulignant l'ampleur du défi pour accélérer la transition énergétique du parc immobilier. De plus, selon ces estimations, l'intensité carbone de StoneEdge SICAV s'élève à 23.2 kg CO₂ / m² et l'intensité énergétique à 130.9 kWh/m² après les transactions de 2024.



Données estimées au 31/12/2024

Route de Suisse 38, Versoix

Reconstruit après un incendie, cet immeuble s'aligne sur la stratégie de transition énergétique de StoneEdge SICAV tout en respectant les contraintes patrimoniales. Notamment grâce à la mise en place d'une pompe à chaleur et l'utilisation de techniques de construction et de matériaux anciens préservant l'authenticité architecturale.



³ Moyens de chauffages (source StoneEdge Asset Management) pondérés par la SRE (source Wuëst Partner selon norme AMAS, ou à défaut selon norme CECB, à défaut RegBL)

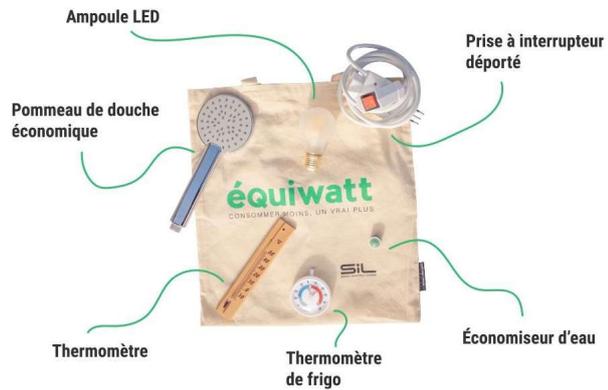
⁴ Donnée estimée par Quanthome en utilisant les facteurs d'émissions de REIDA

⁵ Donnée estimée par Quanthome

Éco-logements

StoneEdge SICAV participe à l'initiative Éco-Logement, un programme mené en collaboration avec les Services Industriels de Lausanne et de Genève, visant à réduire la consommation énergétique des locataires grâce à des conseils personnalisés et la mise à disposition d'équipements efficaces.

En 2024, trois immeubles du portefeuille ont été intégrés au programme à Genève et cinq à Lausanne. Cette initiative permet d'améliorer l'efficacité énergétique, de réduire les émissions de GES et d'optimiser la consommation d'eau, d'électricité et de chauffage. Dans ce cadre, des conseillers se rendent sur place pour sensibiliser les locataires aux bonnes pratiques et les accompagner dans la maîtrise de leurs consommations.



Potentiel d'économies annuelles estimé

	Unités	Genève ⁶	Lausanne ⁷
Économies d'électricité	kWh/an	1'587	4'050
Économies d'eau	m ³ /an	380	1'210
Économies de CO2	t/an	2.1	10.33

Données au 31/12/2024

⁶ Selon les calculs des SIG sans estimation de la chaleur économisée

⁷ Selon les calculs des SIL avec estimation de la chaleur économisée

Potentiel solaire

Une analyse du potentiel théorique de production d'énergie solaire, s'appuyant sur les données de l'Office fédéral de l'énergie, a été réalisée par StoneEdge SICAV en partenariat avec Quanthome afin d'identifier les bâtiments les plus adaptés à l'installation de panneaux photovoltaïques.

Résultats de l'analyse :

- **43% des immeubles** présentent un fort potentiel solaire, permettant à ces bâtiments de devenir presque autonomes en matière de consommation électrique.⁸
- Une couverture complète de ce potentiel permettrait de répondre aux besoins énergétiques des locataires tout en générant un surplus d'électricité redistribuable sur le marché suisse. Cela contribuerait non seulement à réduire la consommation de ressources fossiles, mais également à soutenir la demande croissante en énergie verte à l'échelle nationale. De plus, l'énergie produite localement pourrait offrir aux locataires des conditions tarifaires plus avantageuses que l'électricité achetée sur le réseau.
- À titre d'exemple, une couverture solaire totale de ces bâtiments pourrait produire l'équivalent de **la consommation énergétique annuelle d'environ 550 ménages.**⁹

Chemin des Esserts 5-7, 1213 Petit-Lancy

En 2024, StoneEdge SICAV a mandaté un bureau spécialisé pour lancer un projet pilote sur cet immeuble au Petit-Lancy, sélectionné pour sa grande toiture plate. Ce site servira de référence pour optimiser le déploiement solaire sur le portefeuille et accélérer la transition énergétique.



⁸ Selon les calculs de Quanthome basée sur les données de l'Office fédéral de l'énergie

⁹ Basée sur une consommation moyenne de 3'500 kWh par ménage et par an, selon l'OFEN

Raccordement au Chauffage à distance

Une analyse a été menée pour identifier les bâtiments ayant la plus forte probabilité de raccordement au CAD. Cette étude s'est concentrée sur la proximité des immeubles du portefeuille par rapport à d'autres bâtiments déjà raccordés au réseau existant de CAD.¹⁰

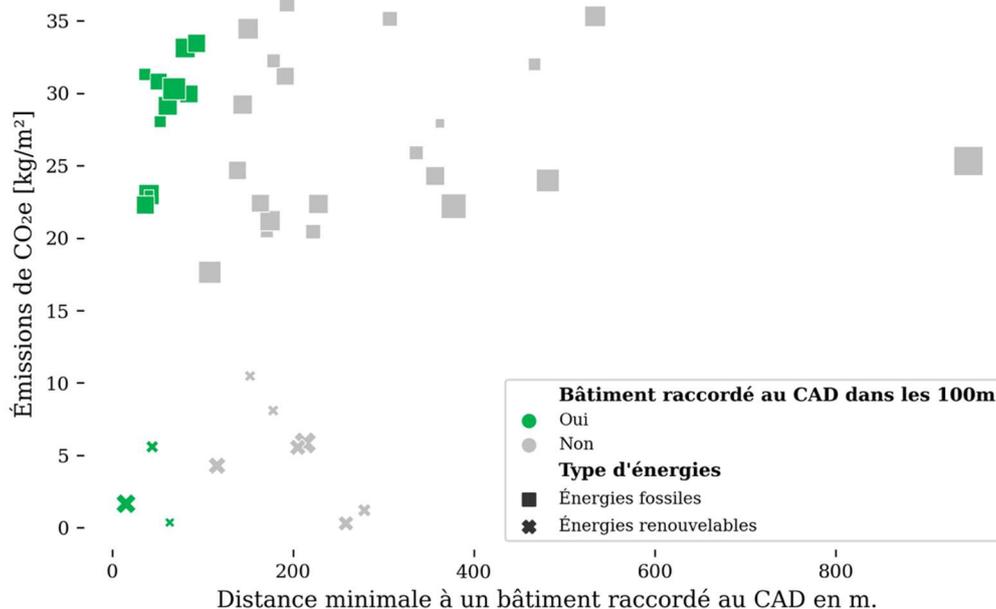
Résultats de l'analyse :

- **33%** des bâtiments actuellement chauffés aux énergies fossiles se situent à moins de 100 mètres d'un bâtiment relié au CAD.
- **79%** du parc immobilier se trouve dans un rayon de moins de 300 mètres.

Ces résultats confirment le fort potentiel du raccordement au chauffage à distance (CAD), facilité par l'implantation des biens dans des centres-villes où ces réseaux sont les plus développés. Les bâtiments identifiés feront l'objet d'une étude approfondie afin de déterminer ceux les plus adaptés pour un raccordement au CAD. Cette démarche vise à maximiser les opportunités de réduction des émissions de GES tout en optimisant les coûts de transition énergétique.

Pour les immeubles non éligibles au raccordement CAD, des alternatives sont étudiées, notamment les pompes à chaleur, le bois-énergie et les chaudières à pellets, avec une priorité donnée au remplacement des équipements les plus anciens.

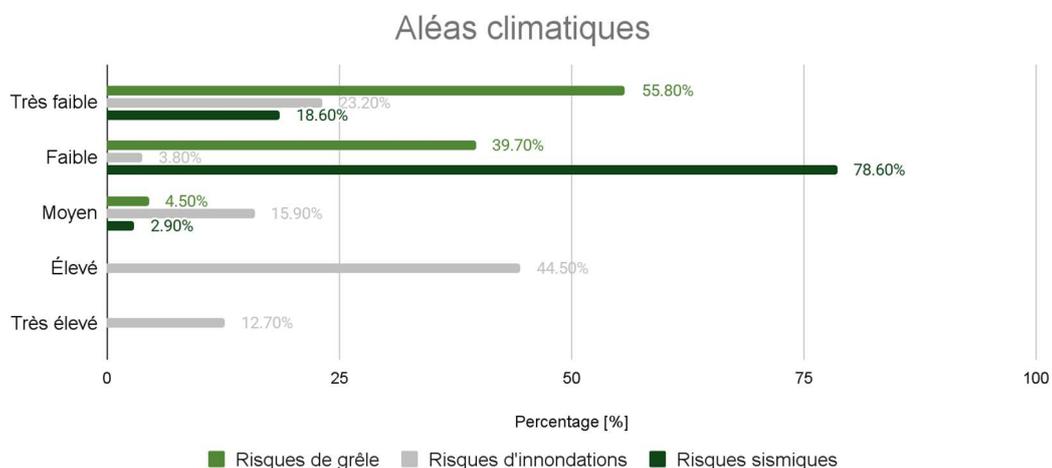
Risques physiques



¹⁰ Sources:

- distance au CAD: RegBL
- CO₂: estimation de l'IDC par Quanthome, calcul du CO₂ sur la base des données des chaudières fournies par StoneEdge Asset Management

Une analyse préliminaire des risques physiques auxquels le parc immobilier est exposé a été conduite. Cette étude a permis d'identifier les bâtiments potentiellement vulnérables aux dommages causés par la grêle, les inondations et les séismes¹¹.



Résultats de l'analyse :

- Les bâtiments du portefeuille présentent une faible exposition aux risques de grêle et sismiques.
- En revanche, plus de 50 % du parc immobilier est situé dans des zones à risque significatif d'inondation.

Ces résultats constituent une base solide pour approfondir la gestion des risques de StoneEdge SICAV.

Analyse ciblée des bâtiments à risque élevé

Une évaluation interne sera réalisée pour déterminer si les infrastructures des immeubles concernés permettent de réduire les impacts potentiels de ces catastrophes.

¹¹Selon les calculs de Quanthome basés sur les données de l'Office fédéral de météorologie et de climatologie et de l'Office fédéral de l'environnement

Social

La stratégie de gestion du risque de la composante sociale de StoneEdge SICAV en 2024 s'est articulée autour des axes suivants :

1. Une **étude de l'implantation du parc immobilier** visant à évaluer l'influence des facteurs externes sur la qualité de vie des résidents, en accord avec le principe de la « ville en 15 minutes », qui privilégie l'accessibilité des services essentiels à proximité.¹²
2. Un **questionnaire de satisfaction** des locataires, afin de mieux comprendre leurs attentes et d'améliorer leur confort.
3. Mise à disposition d'immeubles pour des **services sociaux**, offrant un accès centralisé aux infrastructures essentielles.

Ces démarches s'inscrivent dans une approche de proximité pour connaître les besoins réels des locataires.



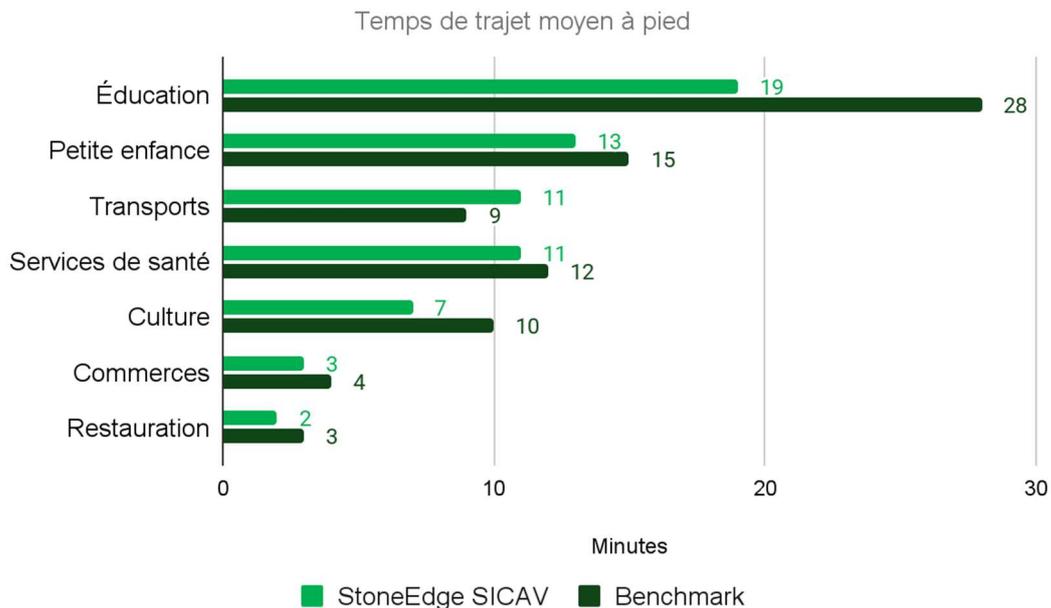
¹² Selon les calculs de Quanthome basés sur les données d'OpenStreetMap

Accessibilité et qualité de vie : intégration au modèle de la ville en 15 minutes

Avec un temps de trajet moyen de 9 minutes (moyenne non pondérée), le portefeuille de StoneEdge SICAV s'inscrit pleinement dans le concept de la ville en 15 minutes, où les résidents peuvent accéder aux services essentiels à pied ou à vélo. Ce modèle urbain, qui privilégie la proximité des infrastructures, vise à améliorer la qualité de vie, favoriser la mobilité douce et limiter l'empreinte carbone.

L'analyse des temps de trajet révèle des résultats contrastés. StoneEdge SICAV affiche des performances supérieures au benchmark (composé des fonds immobiliers résidentiels majoritairement exposés à la Suisse romande) pour l'accès aux commerces, aux restaurants et aux équipements culturels. Les commerces et la restauration sont accessibles en moyenne en trois et deux minutes respectivement, contre quatre et trois minutes pour le benchmark. De même, les espaces culturels sont atteignables en sept minutes, soit un avantage de trois minutes par rapport aux autres fonds immobiliers suisses non cotés.

Toutefois, certains services nécessitent des trajets plus longs pour les résidents du portefeuille. L'accès aux établissements éducatifs, secondaires, prend en moyenne 19 minutes, contre 28 minutes pour le benchmark, ce qui constitue un avantage notable, mais reste relativement élevé dans une perspective de ville en 15 minutes. En revanche, l'accessibilité aux transports et aux services de santé se révèle légèrement inférieure, avec un temps de trajet de 11 minutes pour les transports (contre 9 minutes pour le benchmark) et un écart similaire pour les infrastructures médicales.



Dans l'ensemble, ces résultats traduisent une centralité du portefeuille, qui favorise une réduction de la dépendance à la voiture et une amélioration du confort des résidents.

Rue William-Haldimand 2, 1004 Lausanne

Maison natale de Charles-Ferdinand Ramuz se situe à moins de deux minutes de multiples commerces de vente, des lignes de métro et d'une large offre culturelle. Cet emplacement stratégique garantit une excellente accessibilité aux services et aux commodités, facilitant l'usage de la mobilité douce.



Enquête de satisfaction des locataires

Une enquête menée en décembre 2024 a permis d'obtenir un état des lieux précis et récent sur la perception des locataires au sujet de leurs logements. Avec la participation de 100 locataires sur 476 sondés¹³, voici les principaux enseignements:

État des bâtiments

- **85%** des locataires sont satisfaits de l'état général des bâtiments.
- **83%** se déclarent satisfaits de la qualité et de l'entretien des espaces communs.
- **79%** estiment que la sécurité des immeubles est adéquate.

Axes d'amélioration identifiés pour les bâtiments

- **38%** soutiennent l'installation de panneaux solaires thermiques.
- **29%** encouragent la pose de panneaux photovoltaïques.
- **26%** des locataires suggèrent d'améliorer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- **26%** souhaitent l'installation de bornes de recharge électrique.

Ces propositions guideront les projets d'amélioration futurs, en intégrant des solutions durables et adaptées aux besoins exprimés.

Régies immobilières

Les résultats de l'enquête de satisfaction confirment l'efficacité des services des régies immobilières :

- **97%** des locataires se disent satisfaits de la communication.
- **90%** approuvent les réponses apportées à leurs demandes par les régies immobilières.

- **85%** évaluent positivement la qualité du service de conciergerie.

La proximité avec les régies contribue non seulement à renforcer la satisfaction des locataires, mais aussi à identifier rapidement les améliorations nécessaires, assurant ainsi une gestion optimale du portefeuille immobilier.

Confort du logement

- **66 %** des résidents se déclarent satisfaits du confort acoustique. Cette proportion met en lumière un point d'amélioration prioritaire, avec des bâtiments ciblés grâce à une analyse localisée des réponses.

Projets environnementaux et loyers

Environ un quart des locataires se dit favorable à une légère augmentation de loyer pour financer des améliorations environnementales, telles que la réduction des charges énergétiques. Cela souligne l'importance d'une approche équilibrée entre gestion des risques de durabilité et préservation de l'accessibilité des loyers.

Suggestions spécifiques

Les commentaires recueillis offrent des pistes concrètes pour améliorer la vie quotidienne dans les immeubles, notamment :

¹³ Echantillon de locataires dans des immeubles gérés par la Régie Romande

- Mise à jour des systèmes d'accès (codes d'entrée, interphone).
- Aménagement des espaces verts (clôtures, terrasse commune).
- Rafraîchissement des parties communes (boiseries, peintures)

Route de la Fontaine 5-11 et Route du Simplon 16, 1094 Paudex

Ce groupe d'immeubles, le plus gros actif de StoneEdge SICAV, se distingue dans les résultats du questionnaire de satisfaction des locataires. La qualité et l'entretien des espaces communs ainsi que du service de conciergerie sont largement appréciés. Le confort thermique est jugé optimal, et l'installation de panneaux solaires bénéficie d'un fort soutien, ouvrant la voie à une optimisation énergétique.



Immeubles d'utilité sociale

La mise à disposition des immeubles en location pour des services d'utilité sociale, garantit un accès centralisé aux infrastructures essentielles. Cette initiative s'inscrit dans une approche et gestion inclusive.

Grand-St-Jean 18, Lausanne

L'immeuble est majoritairement loué à un établissement cantonal offrant hébergement et accompagnement à des personnes réfugiées, avec l'objectif de renforcer leur autonomie.

Bois-de-Vaux 20, Lausanne

Trente chambres sont mises à disposition des services sociaux cantonaux, permettant d'accueillir des personnes en difficulté financière. Sa localisation centrale facilite l'accès aux services publics, encourage la réinsertion professionnelle et renforce l'inclusion de ses bénéficiaires dans la communauté.



Gouvernance

Renforcement de la transparence et du reporting

En 2024, la gouvernance de StoneEdge SICAV a évolué avec une approche résolument tournée vers la transparence et un reporting clair, notamment sur la gestion des risques de durabilité.

Les principales actions entreprises incluent :

Mise en place d'une factsheet semestrielle, regroupant les principaux indicateurs (KPIs) financiers, pour offrir aux parties prenantes une vue régulière et actualisée de la performance du portefeuille.

Refonte du site internet, facilitant l'accès aux données financières de manière claire et structurée.

Mise à jour et vérification de la cohérence des données du registre fédéral des bâtiments et des logements à l'aide des données de Quanthome, afin de garantir des informations à jour sur les immeubles du portefeuille, accessibles aux autorités et aux parties tierces.

Enfin, cette section dédiée à la gestion des risques de durabilité dans

le rapport annuel s'inscrit pleinement dans cette stratégie. Elle joue un rôle central en matière de reporting et de suivi des engagements de StoneEdge SICAV, offrant un cadre transparent.

Alignement sur les Objectifs de Développement Durable

Bien que StoneEdge SICAV ne soit pas signataire des Objectifs de Développement Durable (*Sustainable Development Goals*), ses actions visent un alignement étroit avec les meilleures pratiques, avec un focus particulier sur trois domaines :

Énergie propre et abordable : Optimisation des systèmes de chauffage et réduction des coûts énergétiques.

Industrie, innovation et infrastructure : Intégration d'outils technologiques et de son benchmark pour guider les décisions stratégiques.

Villes et communautés durables : Amélioration des bâtiments pour réduire les émissions de GES et promouvoir la mobilité douce grâce à des aménagements adaptés.

Comptes annuels au 31.12.2024 audités

Compartiment StoneEdge I

Compte de fortune

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		
Avoirs bancaires à vue	1 415 874.49	202'395.38
Immeubles		
Immeubles d'habitation	226'423'000.00	192'544'000.00
Immeubles à usage commercial	38'527'000.00	34'447'000.00
Immeubles à usage mixte	119'179'000.00	78 601 000.00
Autres actifs	1'187'327.61	4'977'562.28
Fortune totale du fonds	386'732'202.10	310'771'957.66
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	15'829'750.00	3'800'000.00
Autres engagements à court terme	7'948'857.30	6'704'536.40
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	65'633'000.00	41'625'750.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	297'320'594.80	258'641'671.26
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-862'088.00	218'194.00
Fortune nette du fonds	296'458'506.80	258'859'865.26
Variation de la fortune nette	31.12.2024	31.12.2023
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	258'859'865.26	171'667'903.05
Distribution	-6'115'862.50	-4'062'500.00
Solde des mouvements de parts	31'807'036.92	84'755'659.81
Résultat total	11'907'467.12	6'498'802.40
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	296'458'506.80	258'859'865.26
Nombre de parts en circulation	31.12.2024	31.12.2023
Situation au début de l'exercice	2'446'345	1'625'000
Nombre de parts émises	305'793	821'345
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	2'752'138	2'446'345
Valeur nette d'inventaire par part	107.72	105.81

Compte de résultat

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	13'938'923.77	10'885'495.70
Autres revenus	676'929.54	234'550.35
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	770'011.27	1'385'293.66
Total des revenus, dont à déduire	15'385'864.58	12 505 339.71
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'744'644.79	971'595.49
Entretien et réparations	936'869.18	654'989.53
Administration des immeubles		
- Frais liés aux immeubles	1'553'190.64	1'216'145.56
- Frais d'administration	560'603.82	388'669.45
Frais d'estimation et d'audit	164'194.00	149'666.74
Impôts fonciers	563'361.00	394'027.37
Impôts revenus et fortune	2'262'742.00	1'330'504.04
Rémunération réglementaires versées		
- A la direction	1'062'226.82	796'589.41
- A la banque dépositaire	175'301.99	132'349.81
Frais d'avocats	16'178.85	23'622.25
Autres charges	194'789.82	243'856.31
Total des charges	9'234'102.91	6'302'015.96
Résultat net	6'151'761.67	6'203'323.75
Gains en capitaux réalisés	1'721'493.15	0.00
Impôt sur gain réalisé	-219'250.00	0.00
Résultat réalisé	7'654'004.82	6'203'323.75
Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'080'282.00	211'651.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	5'333'744.30	83'827.75
Résultat total	11'907'467.12	6'498'802.50

Utilisation du résultat

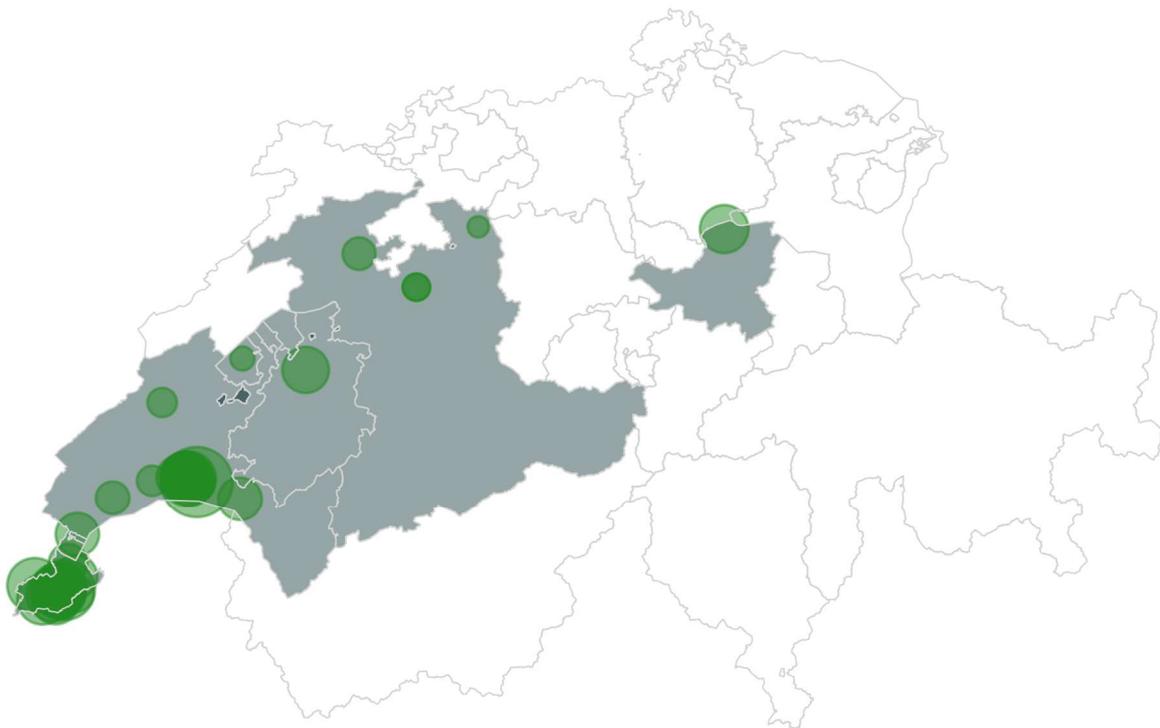
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	271'668.58	184'207.33
Revenus nets de l'exercice	6'151'761.67	6'203'323.75
Gains en capitaux réalisés de l'exercice	1'502'243.15	0.00
Résultat disponible pour être réparti	7'925'673.40	6'387'531.08
Distribution revenus	5'669'404.28	6'115'862.50
Distribution gains en capitaux	1'486'154.52	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	7'155'558.80	6'115'862.50
Report à nouveau		
Revenu ordinaire	754'025.97	271'668.58
Gains en capitaux	16'088.63	0.00
Report total à nouveau	770'114.60	271'668.58

Portefeuille

Structure du parc immobilier

StoneEdge SICAV investit dans des immeubles de rendement résidentiels à travers la Suisse, en privilégiant des biens situés à proximité immédiate des commerces et des transports publics. Le portefeuille intègre des immeubles patrimoniaux en centres-villes, garantissant une forte attractivité et une stabilité locative.

Les nouvelles acquisitions confirment cette stratégie, avec des investissements ciblés dans des zones centrales, notamment à Genève et Lausanne. Ces biens bénéficient d'un emplacement privilégié, assurant une forte demande locative et un accès facilité aux services urbains.

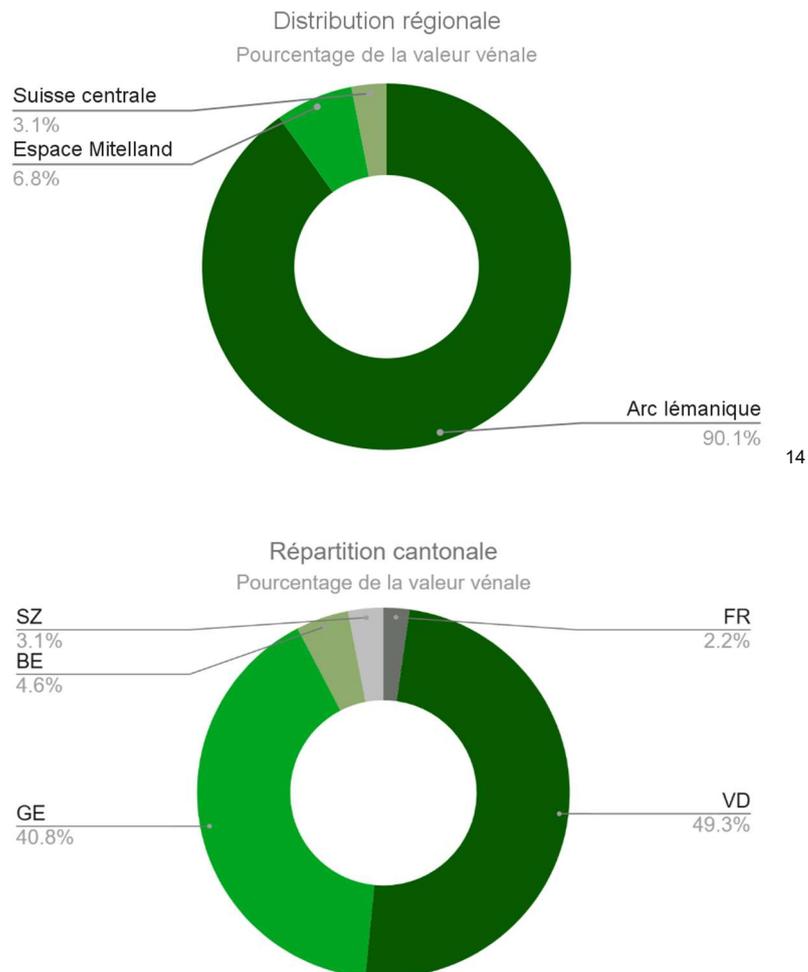


Répartition géographique

En pourcentage de la valeur vénale, le portefeuille de StoneEdge SICAV est principalement exposé aux cantons de Vaud (49.3%) et Genève (40.8%), reflétant une stratégie centrée sur des marchés urbains attractifs et liquides. Une diversification complémentaire est assurée par des investissements à Berne (4.6%), Schwytz (3.1%) et Fribourg (2.2%), permettant d'élargir les opportunités de rendement tout en maîtrisant le risque locatif.

	Valeurs vénales CHF	Prix de revient CHF	Loyers réalisés CHF
Vaud	189'392'000	190'841'935	7'086'970
Genève	156'791'000	146'783'825	4'860'142
Berne	17'523'000	17'479'081	767'349
Schwytz	11'791'000	11'489'600	455'168
Fribourg	8'632'000	8'632'976	365'140
Total	384'129'000	375'227'416	13'534'769

Données aux 31/12/2024



¹⁴ Genève et Vaud sont classés dans l'Arc lémanique, Fribourg et Berne dans l'Espace Mittelland, et Schwytz en Suisse centrale.

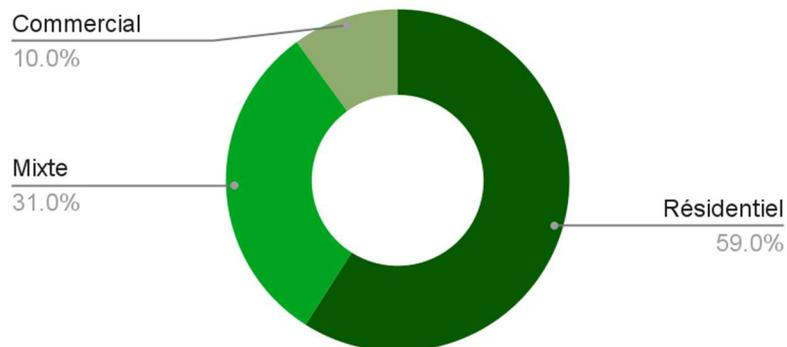
Répartition par utilisation

Le portefeuille de StoneEdge SICAV est majoritairement investi dans les immeubles **résidentiels** (59% de la valeur vénale des bâtiments), consolidant sa stratégie axée sur des actifs à forte demande et résilience locative. L'immobilier **mixte** (31% de la valeur vénale des bâtiments) assure une diversification équilibrée, tandis que le segment **commercial** (10% de la valeur vénale des bâtiments) reste marginal.

	Valeurs vénales CHF	Prix de revient CHF	Loyers réalisés CHF
Immeubles résidentiels	226'423'000	219'119'463	6'962'673
Immeubles commerciaux	38'527'000	40'009'322	2'033'032
Immeubles mixtes	119'179'000	116'098'632	4'539'065
Total	384'129'000	375'227'416	13'534'769

Données au 31/12/2024

Distribution des immeubles par catégorie d'utilisation
Pourcentage de la valeur vénale



Inventaire des immeubles

Immeubles d'habitation



Mittelstrasse 10a, 12a,
Bienne



Route Champ-Bonjard 97,
Belfaux



Chemin de Saule 55-55c,
Bernex



Rue des Plantaporrêts 7,
Genève

Valeur vénale [CHF]	2'195'000	Valeur vénale [CHF]	5'682'000	Valeur vénale [CHF]	12'662'000	Valeur vénale [CHF]	15'329'000
Prix de revient [CHF]	2'222'510	Prix de revient [CHF]	6'135'831	Prix de revient [CHF]	12'551'455	Prix de revient [CHF]	13'093'321
Revenus locatifs [CHF]	88'930	Revenus locatifs [CHF]	230'349	Revenus locatifs [CHF]	468'134	Revenus locatifs [CHF]	535'217



Rue des Pêcheries 15,
Genève



Rue de Muzy 15,
Genève (PPE)



Rue Hugo-de-Senger 5,
Genève



Avenue des Communes
Réunies 92, Grand-Lancy

Valeur vénale [CHF]	10'228'000	Valeur vénale [CHF]	18'531'000	Valeur vénale [CHF]	12'658'000	Valeur vénale [CHF]	10'783'000
Prix de revient [CHF]	9'211'371	Prix de revient [CHF]	17'542'691	Prix de revient [CHF]	11'737'450	Prix de revient [CHF]	10'430'392
Revenus locatifs [CHF]	379'969	Revenus locatifs [CHF]	529'361	Revenus locatifs [CHF]	0	Revenus locatifs [CHF]	347'342



**Chemin des Esserts 5/7,
Petit-Lancy**



**Chemin de Pré-Gentil 34,
36, 38, 46, Satigny**



**Hofacker 6, 17,
Pfäffikon**



**Rue des Artisans 9-11,
Crans (VD) (PPE)**

Valeur vénale 14'717'000
[CHF]

Valeur vénale 15'044'000
[CHF]

Valeur vénale 11'791'000
[CHF]

Valeur vénale 9'430'000
[CHF]

Prix de revient 13'918'694
[CHF]

Prix de revient 14'341'901
[CHF]

Prix de revient 11'489'600
[CHF]

Prix de revient 9'230'620
[CHF]

Revenus locatifs 420'339
[CHF]

Revenus locatifs 628'771
[CHF]

Revenus locatifs 455'168
[CHF]

Revenus locatifs 375'745
[CHF]



**Avenue de France 69,
Lausanne**



**Chemin du Reposoir 9,
Lausanne**



**Chemin de Longeraie 2,
Lausanne**



**Chemin des Fauconnières
5, Lausanne**

Valeur vénale 5'163'000
[CHF]

Valeur vénale 6'084'000
[CHF]

Valeur vénale 15'422'000
[CHF]

Valeur vénale 8'318'000
[CHF]

Prix de revient 5'090'672
[CHF]

Prix de revient 5'988'695
[CHF]

Prix de revient 15'031'722
[CHF]

Prix de revient 8'519'038
[CHF]

Revenus locatifs 190'305
[CHF]

Revenus locatifs 206'155
[CHF]

Revenus locatifs 580'912
[CHF]

Revenus locatifs 258'126
[CHF]



**Avenue de France 68,
Lausanne**



**Avenue des Oiseaux 2-4,
Lausanne**



**Chemin des Allinges 6,
Lausanne**



**Rue de la Borde 29,
Lausanne**

Valeur vénale 9'501'000
[CHF]

Valeur vénale 9'606'000
[CHF]

Valeur vénale 6'312'000
[CHF]

Valeur vénale 8'276'000
[CHF]

Prix de revient 9'188'501
[CHF]

Prix de revient 9'000'511
[CHF]

Prix de revient 6'282'370
[CHF]

Prix de revient 8'158'850
[CHF]

Revenus locatifs 172'220
[CHF]

Revenus locatifs 190'479
[CHF]

Revenus locatifs 60'780
[CHF]

Revenus locatifs 74'368
[CHF]



**Rue des Charpentiers 32,
Morges**



**Grand-Rue 35-37,
Orbe**



**Avenue Charles-Ferdinand
Ramuz 1, Pully (PPE)**

Valeur véale [CHF]	4'767'000	Valeur véale [CHF]	4'400'000 ¹⁵	Valeur véale [CHF]	9'524'000
Prix de revient [CHF]	6'601'437	Prix de revient [CHF]	4'197'707	Prix de revient [CHF]	9'154'125
Revenus locatifs [CHF]	195'855	Revenus locatifs [CHF]	206'403	Revenus locatifs [CHF]	367'747

¹⁵ Immeuble évalué au prix de vente, vente réalisée en janvier 2025

Immeubles à usage commercial



**Bahnhofstrasse 5,
Langenthal**

**Valeur
véonale** 2'293'000
[CHF]

**Prix de
revient** 2'346'769
[CHF]

**Revenus
locatifs** 98'268
[CHF]



**Chemin du Bois-de-Vaux
20, Lausanne**

**Valeur
véonale** 9'581'000
[CHF]

**Prix de
revient** 9'522'890
[CHF]

**Revenus
locatifs** 926'665
[CHF]



**Rue William-Haldimand 2,
Lausanne**

**Valeur
véonale** 12'441'000
[CHF]

**Prix de
revient** 13'288'779
[CHF]

**Revenus
locatifs** 472'093
[CHF]



**Rue Grand-Saint-Jean 11-
18, Lausanne**

**Valeur
véonale** 10'333'000
[CHF]

**Prix de
revient** 10'279'721
[CHF]

**Revenus
locatifs** 434'986
[CHF]



**Rue du Bourg 5,
Lutry**

**Valeur
véonale** 3'879'000
[CHF]

**Prix de
revient** 4'571'163
[CHF]

**Revenus
locatifs** 101'020
[CHF]

Immeubles à usage mixte



Impasse des Remparts 1-4, Estavayer-le-Lac



Route de Thonon 60, 60A, 60B, Vézenaz



Dorfstrasse 25b, Hindelbank (PPE)



Dorfstrasse 25a, 25c, Hindelbank (PPE)

Valeur vénale [CHF]	2'950'000 ¹⁶	Valeur vénale [CHF]	9'721'000	Valeur vénale [CHF]	3'857'000	Valeur vénale [CHF]	3'728'000
Prix de revient [CHF]	2'497'145	Prix de revient [CHF]	9'254'615	Prix de revient [CHF]	4'469'313	Prix de revient [CHF]	3'886'553
Revenus locatifs [CHF]	134'791	Revenus locatifs [CHF]	412'287	Revenus locatifs [CHF]	166'692	Revenus locatifs [CHF]	209'400



Hauptstrasse 211, Orpund (PPE)



Avenue de Thônex 4, Chêne-Bourg



Rue de Neuchâtel 29, Genève



Rue Chaponnière 5, Genève

Valeur vénale [CHF]	5'450'000 ¹⁷	Valeur vénale [CHF]	6'828'000	Valeur vénale [CHF]	12'019'000	Valeur vénale [CHF]	10'931'000
Prix de revient [CHF]	4'553'936	Prix de revient [CHF]	6'892'871	Prix de revient [CHF]	11'153'292	Prix de revient [CHF]	9'828'457
Revenus locatifs [CHF]	204'059	Revenus locatifs [CHF]	259'934	Revenus locatifs [CHF]	430'112	Revenus locatifs [CHF]	408'187

¹⁶ Immeuble évalué au prix de vente, vente réalisée en janvier 2025

¹⁷ Immeuble évalué au prix de vente, vente réalisée en janvier 2025



**Route de Suisse 38,
Versoix**



**Place du Tunnel 11,
Lausanne**



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



**Avenue Charles-Ferdinand
Ramuz 90, Pully**

Valeur vénale [CHF]	7'340'000	Valeur vénale [CHF]	4'814'000	Valeur vénale [CHF]	25'684'000	Valeur vénale [CHF]	12'206'000
Prix de revient [CHF]	6'827'316	Prix de revient [CHF]	4'558'067	Prix de revient [CHF]	25'588'952	Prix de revient [CHF]	12'553'600
Revenus locatifs [CHF]	40'490	Revenus locatifs [CHF]	179'979	Revenus locatifs [CHF]	1'028'687	Revenus locatifs [CHF]	510'696



**Avenue de la Gare 2-4,
Rolle**



**Rue du Simplon 45b,
Vevey**

Valeur vénale [CHF]	4'098'000	Valeur vénale [CHF]	9'553'000
Prix de revient [CHF]	4'525'772	Prix de revient [CHF]	9'508'744
Revenus locatifs [CHF]	153'966	Revenus locatifs [CHF]	399'785

	Valeurs vénales CHF	Prix de revient CHF	Loyers réalisés CHF
Immeubles résidentiels	226'423'000	219'119'463	6'962'673
Immeubles commerciaux	38'527'000	40'009'322	2'033'032
Immeubles mixtes	119'179'000	116'098'632	4'539'065
Total	384'129'000	375'227'416	13'534'769

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Liste des achats/ventes

Tableau des transactions

Achats	Canton	Localité	Adresse	Date d'entrée en jouissance
Immeubles à usage mixte				
VD	Paudex		Rue de la Fontaine 5-7-9-11 / Simplon 16	01.01.2024
VD	Pully		Avenue Charles Ferdinand Ramuz 90	01.01.2024
Immeubles d'habitation				
VD	Lausanne		Avenue de France 68	01.07.2024
VD	Lausanne		Avenue des Oiseaux 2-4	01.07.2024
VD	Lausanne		Ch. des Allinges 6	01.10.2024
VD	Lausanne		Rue de la Borde 29	18.10.2024
GE	Genève		Rue Hugo-de-Senger 5	01.01.2025
Ventes	Canton	Localité	Adresse	Date de fin de jouissance
VS	Monthey		Rue des Merisiers 2	01.11.2024
VD	Glion		Sentier des Baumes 2	15.12.2024

Détail des dettes

Hypothèques à court terme moins de 1 an

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant 31.12.2023	Tiré	Remboursé	Montant 31.12.2024
2.15%	Prêt hypothécaire	29.12.2023	29.01.2024	3'800'000.00		-3'800'000.00	0.00
2.18%	Prêt hypothécaire	11.01.2024	29.01.2024		1'000'000.00	-1'000'000.00	0.00
2.15%	Prêt hypothécaire	03.01.2024	29.01.2024		29'005'000.00	-29'005'000.00	0.00
2.14%	Prêt hypothécaire	29.01.2024	07.02.2024		20'000'000.00	-20'000'000.00	0.00
2.10%	Prêt hypothécaire	29.01.2024	29.04.2024		10'005'000.00	-10'005'000.00	0.00
2.08%	Prêt hypothécaire	31.01.2024	30.04.2024		3'800'000.00	-3'800'000.00	0.00
2.10%	Prêt hypothécaire	29.04.2024	30.04.2024		10'005'000.00	-10'005'000.00	0.00
1.95%	Prêt hypothécaire	27.06.2024	30.06.2024		4'933'442.00	-4'933'442.00	0.00
1.95%	Prêt hypothécaire	30.06.2024	11.07.2024		4'999'709.86	-4'999'709.86	0.00
1.95%	Prêt hypothécaire	11.07.2024	04.10.2024		12'599'709.90	-12'599'709.90	0.00
1.86%	Prêt hypothécaire	26.04.2024	28.10.2024		6'200'000.00	-6'200'000.00	0.00
1.76%	Prêt hypothécaire	30.04.2024	30.10.2024		13'805'000.00	-13'805'000.00	0.00
1.75%	Prêt hypothécaire	30.09.2024	28.11.2024		4'800'000.00	-4'800'000.00	0.00
1.76%	Prêt hypothécaire	04.10.2024	28.11.2024		12'600'000.00	-12'600'000.00	0.00
1.70%	Prêt hypothécaire	28.10.2024	29.11.2024		6'200'000.00	-6'200'000.00	0.00
1.78%	Prêt hypothécaire	30.10.2024	29.11.2024		13'805'000.00	-13'805'000.00	0.00
1.12%	Prêt hypothécaire	04.01.2024	31.12.2024		750'000.00	-750'000.00	0.00
1.35%	Prêt hypothécaire	19.12.2024	31.12.2024		7'700'000.00	-7'700'000.00	0.00
1.38%	Prêt hypothécaire	31.12.2024	08.01.2025		7'700'000.00		7'700'000.00
0.88%	Prêt hypothécaire	04.01.2024	05.02.2025		4'950'000.00		4'950'000.00
1.35%	Prêt hypothécaire	30.06.2023	17.02.2025	2'000'000.00			2'000'000.00

Hypothèques à court terme moins de 1 an

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant 31.12.2023	Tiré	Remboursé	Montant 31.12.2024
2.19% ¹⁸	Prêt hypothécaire	02.07.2018	17.07.2025	1'192'750.00		-13'000.00	1'179'750.00
1.88%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an)			6'992'750.00	174'857'861.76	-166'020'861.76	15'829'750.00

Hypothèques à long terme de 1 à 5 ans

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant 31.12.2023	Tiré	Remboursé	Montant 31.12.2024
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
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
2.60% ¹⁹	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
2.65% ²⁰	Prêt hypothécaire	31.12.2023	30.12.2029	4'980'000.00			4'980'000.00
1.87%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)			31'590'000.00	27'200'000.00		58'790'000.00

Hypothèques à long terme plus de 5 ans

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant 31.12.2023	Tiré	Remboursé	Montant 31.12.2024
2.70% ²¹	Prêt hypothécaire	31.12.2023	30.12.2030	6'843'000.00			6'843'000.00
2.70%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)			6'843'000.00			6'843'000.00

Total Prêt hypothécaire

1.90%	Taux moyen pondéré (Total des dettes)			45'425'750.00	202'057'861.76	-166'020'861.76	81'462'750.00
--------------	--	--	--	----------------------	-----------------------	------------------------	----------------------

¹⁸ Reprise de dette

¹⁹ Reprise de dette

²⁰ Reprise de dette

²¹ 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.

Chiffres AMAS

Indices calculés selon l'information spécialisée de l'AMAS "Indices des fonds immobiliers" du 13.09.2016	31.12.2024	31.12.2023
Rendement des fonds propres (ROE)	4.08%	2.52%
Rendement de placement (ROI)	4.26%	2.59%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.60%	2.34%
Coefficient d'endettement	21.21%	14.86%
Rendement sur distribution	2.34%	2.35%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	92.16%	98.59%
Performance	2.85%	2.60%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR	17.59%	5.03%
Agio/Disagio	-0.67%	0.65%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63.72%	64.85%
Quote-part de perte sur loyer	4.67%	4.60%
TER ref – GAV	0.60%	0.65%
TER ref – MV (Market Value)	0.81%	0.86%

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	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Performance	2.85%	2.60%	1.27%
SXI Real Estate® Funds TR	17.59%	5.03%	-15.17%

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.

Pour 3 immeubles, les valeurs retenues sont celles des prix de vente qui ont été signés en 2024 pour des ventes à terme en janvier 2025. Les immeubles concernés font l'objet d'une note dans l'inventaire.

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

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 2.94% (min. 2.50% / max. 3.40%)

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 3.86% (min. 3.27% / max. 4.78%)

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

Ventes à terme

1. Vente à terme au 1^{er} janvier 2025 de l'immeuble d'habitation sis Grand-Rue 35-37 à Orbe (VD), pour un montant de CHF 4'400'000.
2. Vente à terme au 1^{er} janvier 2025 de l'immeuble mixte sis Impasse des Remparts 1-4 à Estavayer-le-Lac (FR), pour un montant de CHF 2'950'000.
3. Vente à terme au 1^{er} janvier 2025 de l'immeuble mixte sis Hauptstrasse 211 à Orpund (BE), pour un montant de CHF 5'450'000.

Pour ces immeubles nous avons retenu le prix de vente contractuel comme valeur vénale au 31.12.2024. Ce choix est conforme au point 33 de la directive AMAS qui permet d'utiliser des méthodes alternatives à la méthode d'estimation standard lorsque cela est plus approprié pour refléter la valeur réelle. Le prix de vente contractuel représente l'indicateur le plus fiable et pertinent de la valeur vénale de ces biens à la date de clôture.

Informations des années précédentes

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

Informations sur les coûts

	Maximum	Effectif
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 ²²	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 ²³	3.00%	Aucun rachat n'a eu au cours de la période
Rémunérations et frais à la charge du compartiment (extrait du § 19 du règlement de placement)		
Commission pour la direction du compartiment, la gestion de fortune et la distribution du compartiment, par tranche calculée sur la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement ²⁴	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%	1.50%
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.

²² Calculé sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement achetées.

²³ Calculé sur la valeur nette d'inventaire des actions nouvellement rachetées.

²⁴ Un minimum de CHF 250'000.- par année.

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

Compartiment entrepreneurs

Compte de fortune

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		
Avoirs bancaires à vue	250'542.13	250'216.72
Autres actifs	291.94	116.70
Total des actifs	250'834.07	250'333.42
Résultat de l'exercice	500.65	333.42
Bénéfice reporté	333.42	0.00
Capital Actions	250'000.00	250'000.00
Total des passifs	250'834.07	250'333.42
Nombre de parts en circulation	31.12.2024	31.12.2023
Situation au début de l'exercice	1'000	1'000
Nombre de parts émises	0	0
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	1'000	1'000
Valeur nette d'inventaire par part	250.83	250.33

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions

FJF Favre Juridique et Fiscal SA (100%)

Compte de résultat

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Revenus		
Total des revenus, dont à déduire	500.65	333.42
Charges		
Total des charges	0.00	0.00
Résultat net	500.65	333.42
Résultat réalisé	500.65	333.42
Résultat total	500.65	333.42
Utilisation du résultat		
Résultat net	500.65	333.42
Résultat disponible pour être réparti	500.65	333.42
Distribution revenus	0.00	0.00
Distribution gains en capitaux	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0.00	0.00
Report à nouveau	834.07	333.42

Compartiment global

Compte de fortune

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		
Avoirs bancaires à vue	1'666'416.62	452'612.10
Immeubles		
Immeubles d'habitation	226'423'000.00	192'544'000.00
Immeubles à usage commercial	38'527'000.00	34'447'000.00
Immeubles à usage mixte	119'179'000.00	78 601 000.00
Autres actifs	1'187'619.55	4'977'678.98
Fortune totale du fonds	386'983'036.17	311'022'291.08
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	15'829'750.00	3'800'000.00
Autres engagements à court terme	7'948'857.30	6'704'536.40
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	65'633'000.00	41'625'750.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	297'571'428.87	258'892'004.68
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-862'088.00	218'194.00
Fortune nette du fonds	296'709'340.87	259'110'198.68
Nombre de parts en circulation	31.12.2024	31.12.2023
Compartiment investisseurs		
Situation au début de l'exercice	2'446'345	1'625'000
Nombre de parts émises	305'793	821'345
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	2'752'138	2'446'345
Compartiment Entrepreneurs		
Situation au début de l'exercice	1'000	1'000
Nombre de parts émises	0	0
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	1'000	1'000

Compte de résultat

CHF	31.12.2024	31.12.2023
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	13'938'923.77	10'885'495.70
Autres revenus	677'430.19	234'883.77
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	770'011.27	1'385'293.66
Total des revenus, dont à déduire	15'386'365.23	12'505'673.13
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'744'644.79	971'595.49
Entretien et réparations	936'869.18	654'989.53
Administration des immeubles		
- Frais liés aux immeubles	1'553'190.64	1'216'145.56
- Frais d'administration	560'603.82	388'669.45
Frais d'estimation et d'audit	164'194.00	149'666.74
Impôts fonciers	563'361.00	394'027.37
Impôts revenus et fortune	2'262'742.00	1'330'504.04
Rémunération réglementaires versées		
- A la direction	1'062'226.82	796'589.41
- A la banque dépositaire	175'301.99	132'349.81
Frais d'avocats	16'178.85	23'622.25
Autres charges	194'789.82	243'856.31
Total des charges	9'234'102.91	6'302'015.96
Résultat net	6'152'262.32	6'203'657.17
Gains en capitaux réalisés	1'721'493.15	0.00
Impôt sur gain réalisé	-219'250.00	
Résultat réalisé	7'654'505.47	6'203'657.17
Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'080'282.00	211'651.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	5'333'744.30	83'827.75
Résultat total	11'907'967.77	6'499'135.92

Utilisation du résultat

Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	272'002.00	184'207.33
Revenus nets de l'exercice	6'152'262.32	6'203'657.17
Gains en capitaux réalisés de l'exercice	1'502'243.15	0.00
Résultat disponible pour être réparti	7'926'507.47	6'387'864.50
Distribution revenus	5'669'404.28	6'115'862.50
Distribution gains en capitaux	1'486'154.52	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	7'155'558.80	6'115'862.50
Report à nouveau		
Revenu ordinaire	754'860.04	272'002.00
Gains en capitaux	16'088.63	0.00
Report total à nouveau	770'948.67	272'002.00



StoneEdge SICAV

Lausanne

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

sur les comptes annuels 2024

Rapport de l'organe de révision

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 2024.

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.

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

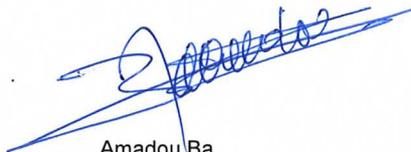
Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs et du résultat disponible pour être réparti 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-réviseur agréé
Réviseur responsable



Amadou Ba

Genève, 18 mars 2025

Inventaire détaillé (à titre indicatif et non audité)

Rue	Code postal	Lieu	Surface	Type de détention			Informations générales de l'immobilier								
				Direct / Indirect	Exclusive / Copropriété / PPE	DDP / DDS	Prise en possession	Année de construction	Année de rénovation	Type de chauffage	Intensité énergétique		Nombre d'entrées de bâtiments	Nombre d'unités locatives	Surface des unités locatives
											kWh/m² SRE	kg eq CO2/m² SRE			
Commercial															
Bahnhofstrasse 5	4900	Langenthal	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.11.2019	1903	2017, 2020, 2021	GAZ	73.09	12.97	1	6	422
Chemin du Bois-de-Vaux 20	3007	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.07.2021	1932	1985	CAD	272.58	9.99	2	65	851
Rue William-Haldimand 2	3003	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.01.2022	1830	2018, 2020	MAZOUT/ELECT	81.75	10.20	2	16	967
Rue Grand-Saint-Jean 11	3003	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.02.2022	1956	2020	MAZOUT I	110.72	22.12	1	12	1,153
Rue du Bourg 5	3095	Lutry	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.07.2023	1750	2007, 2010	GAZ	181.78	30.07	1	11	287
Total commercial													7	110	3,680
Mixte															
Rue du Simplon 45b	1800	Vevey	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.12.2017	1970		MAZOUT	205.18	50.55	3	34	1,481
Rue de Neuchâtel 29	1201	Genève	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.10.2018	1900		GAZ	88.62	15.96	1	19	1,314
Impasse des Remparts 1-4	1470	Estavayer-le-Lac	m²	Direct	Exclusive	n.a	07.11.2019	1753	1996	PAC	39.02	0.77	3	19	629
Hauptstrasse 211	2552	Orpund	m²	Direct	Exclusive	n.a	02.12.2019	2013		Pellet Bois	137.80	0.41	3	32	928
Dorfstrasse 25b	3324	Hindelbank	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.05.2020	1990	2013	CAD	103.89	3.58	3	63	1,057
Route de Suisse 38	1290	Versoix	m²	Direct	Exclusive	n.a	06.01.2021	2023		PAC	PROJET	PROJET	1	8	850
Dorfstrasse 25a	3324	Hindelbank	m²	Direct	PPE	n.a	18.02.2021	1993		CAD	88.45	3.15	2	50	1,809
Place du Tunnel 11	3005	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	08.06.2021	1840	2016, 2021	CAD	98.94	3.23	1	11	722
Avenue de Thônex 4	1225	Chêne-Bourg	m²	Direct	Exclusive	n.a	16.05.2022	1960		MAZOUT	164.65	39.88	2	18	877
Avenue de la Gare 2-4	1180	Rolle	m²	Direct	Exclusive	n.a	15.06.2022	1998		MAZOUT	104.42	26.35	3	14	722
Rue Chaponnière 5	1201	Genève	m²	Direct	Exclusive	n.a	15.12.2022	2008	2020, 2021	GAZ	147.27	26.37	1	25	1,291
Thonon 60-60a-60b	1222	Vesenz	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.11.2023	2000		GAZ	110.54	18.93	2	40	1,579
Rue de la Fontaine 5-7-9-11 / Simplon 16	1094	Paudex	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.01.2024	1993		GAZ	84.57	13.94	9	129	4,197
Avenue Charles Ferdinand Ramuz 90	1009	Pully	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.01.2024	2007		GAZ	-	-	2	50	1,524
Total mixte													36	512	18,980
Résidentiel															
Grand-Rue 35-37	1350	Orbe	m²	Direct	Exclusive	n.a	12.12.2017	1642	1995	MAZOUT	121.66	29.56	2	11	1,282
Hofacker 6/17	1808	Pfäffikon	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.08.2018	1984		MAZOUT	93.01	27.61	4	58	1,845
Rue des Plantapomèts 7	1205	Genève	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.10.2018	1900		CAD	88.83	3.21	1	30	1,934
Rue des Pécheries 15	1205	Genève	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.10.2018	1900		MAZOUT	140.96	34.57	1	17	1,110
Mittelstrasse 10a	2502	Bienne	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.11.2019	1900	2015	GAZ	107.25	19.32	2	8	379
Rue des Charpentiers 32	1110	Morges	m²	Direct	Exclusive	n.a	12.06.2020	1900	2012	GAZ	169.22	30.15	2	16	558
Rue des Artisans 11	1299	Crans-près-Céligny	m²	Direct	Exclusive	n.a	17.08.2020	1996		MAZOUT	80.64	18.46	2	48	1,264
Avenue Charles-Ferdinand-Ramuz 1	1009	Pully	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.10.2020	1950	2020	MAZOUT I	109.12	26.74	2	22	1,181
Avenue de France 69	1004	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.07.2021	1929	1996	MAZOUT	147.15	35.82	2	16	609
Chemin du Reposoir 9	3007	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.07.2021	1932		GAZ	169.54	30.07	2	20	808
Chemin de Longeraie 2 / Avenue de Florimont 2	1006	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	03.11.2021	1928	2018	GAZ	223.78	57.18	4	64	1,063
Rue Muzey 15	1207	Genève	m²	Direct	Exclusive	n.a	09.11.2021	1919	2011	GAZ	82.58	14.59	1	16	1,362
Chemin des Fauconnières 5	1012	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	08.02.2023	1919		CAD	138.40	5.05	2	31	910
Route Champ-Bonjard 97	1782	Delfaux	m²	Direct	Exclusive	n.a	17.08.2022	1782		GAZ	93.82	17.33	3	37	980
Chemin de Saule 55	1233	Bernex	m²	Direct	Exclusive	n.a	15.02.2023	1968		MAZOUT	130.43	31.74	5	58	2,200
Avenue des Communes Réunies 92	1212	Grand-Lancy	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.11.2023	2004		MAZOUT	101.72	24.34	1	27	2,252
Chemin des Esserts 5-7	1213	Petit-Lancy	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.11.2023	2001		GAZ	113.30	19.99	2	51	2,531
Pré Gentil 34,36,38,46	1242	Saligny	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.11.2023	2005		GAZ	242.37	42.91	14	78	2,490
Avenue de France 68	1004	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.07.2024	1930	1990	GAZ	-	-	3	23	1,436
Avenue des Oiseaux 2-4	1018	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	12.07.2024	1951		GAZ	-	-	2	29	1,547
Ch. des Allinges 6	1006	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	01.10.2024	1931		MAZOUT	-	-	2	15	985
Rue de la Borde 29	1018	Lausanne	m²	Direct	Exclusive	n.a	15.10.2024	1970		MAZOUT	-	-	2	29	1,513
Rue Hugo-de-Senger 5	1205	Genève	m²	Direct	Exclusive	n.a	31.12.2024	1971		MAZOUT	-	-	2	55	1,383
Total résidentiel													63	759	31,624
Total													106	1,381	54,283

Valeurs financières		Structure										Revenu locatif				
Valeur vénale	Valeur comptable	Structure Résidentiel loué		Structure Bureau loué		Structure Commerce loué		Structure Vente loué		Structure Parking loué		Structure Divers loué		État locatif théorique	Revenu locatif net	Loyer net
CHF	CHF	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	CHF	CHF	CHF/m ² /an
2,293,000	2,346,769	3	232					1	190			2		116,628	98,268	276
9,581,000	9,522,890	44	708			1	143			20				945,444	926,665	1,111
12,441,000	13,288,779	9	519	1	211			2	227	2		2	10	473,112	472,093	489
10,333,000	10,279,721	4	232			4	542					4	379	547,068	434,986	474
3,879,000	4,571,163	9	210					1	77			1		194,800	101,020	644
38,527,000	40,009,322	69	1,901	1	211	5	685	4	494	22		9	389	2,267,052	2,033,032	616
9,553,000	9,508,744	16	822	1	234	1	425			14		1		424,056	399,785	286
12,019,000	11,159,292	16	1,038	1	33			2	243					462,576	430,112	352
2,950,000	2,497,145	8	487					2	142	9				148,668	134,791	236
5,450,000	4,553,936	5	545	1	242					22		4	142	209,342	204,099	226
3,867,000	4,469,313	7	584	2	254	2	61			49		3	158	207,552	166,692	196
7,340,000	6,827,316	5	486			1	275	2	90					302,040	40,490	355
3,728,000	3,896,553	9	1,147	1	291	1	17			31		8	354	252,432	209,400	140
4,814,000	4,558,067	9	474					1	148			1	100	182,712	179,979	253
6,828,000	6,892,871	9	660					2	202	6		1	15	260,940	259,994	298
4,088,000	4,525,772	6	440	3	267					4		1	15	157,066	153,966	218
10,991,000	9,828,457	22	1,010			2	213					1	68	430,236	408,187	333
9,721,000	9,254,615	14	1,182					3	322	21		2	75	413,508	412,287	262
25,684,000	25,588,952	29	3,122	10	864	2	94			74		14	117	1,049,028	1,028,687	250
12,206,000	12,553,600	6	687	4	569					36		4	268	510,696	510,696	335
119,179,000	116,098,632	161	12,684	23	2,754	9	1,085	12	1,147	266		40	1,311	5,010,842	4,539,065	264
4,400,000	4,197,707	8	1,120					3	162					208,260	206,403	162
11,791,000	11,488,600	19	1,845			3				36				459,120	455,168	249
15,329,000	13,093,321	27	1,690					2	207			1	37	541,164	535,217	280
10,228,000	9,211,371	15	986					2	124					384,360	379,969	346
2,195,000	2,222,510	4	321					1	58	3				97,260	88,930	257
4,767,000	6,601,437	8	475	2	38					4		2	45	201,480	195,885	361
9,430,000	9,230,620	9	1,063					3	201	36				392,496	375,745	311
9,524,000	9,154,125	13	1,119							6		3	62	382,500	367,747	324
5,163,000	5,090,672	9	561					2	48	5				198,120	190,305	325
6,084,000	5,988,695	13	808							7				212,720	206,155	263
15,422,000	15,031,722	38	696	2	283					22		2	94	598,968	580,912	563
18,531,000	17,542,691	12	1,268									4	94	590,748	529,361	434
8,318,000	8,519,638	9	910							15		7		262,992	258,126	289
5,682,000	6,135,831	11	971							25		1	9	244,225	230,349	249
12,662,000	12,551,455	30	2,200							28				469,920	468,134	214
10,783,000	10,430,392	22	2,012					2	91			3	149	352,572	347,342	157
14,717,000	13,918,694	24	2,534							26		1		421,272	420,339	166
15,044,000	14,341,901	33	2,490							45				632,640	628,771	254
9,501,000	9,188,501	16	1,260					4	176	3				367,680	172,220	256
9,606,000	9,000,511	26	1,389			2	108	1	50					389,616	190,479	252
6,312,000	6,282,370	11	985							2		2		243,120	60,780	247
8,276,000	8,158,850	25	1,280					2	233	2				356,964	74,368	236
12,668,000	11,737,450	26	1,320					1	50	25		3	13	457,020	-	330
226,423,000	219,119,463	408	29,292	4	321	5	108	23	1,400	290		29	503	8,465,217	6,962,673	268
384,129,000	375,227,416	638	43,876	28	3,286	19	1,878	39	3,040	578		78	2,203	15,743,111	13,534,769	290