

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 2023

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 (jusqu'au 30.11.2023)

Gérances immobilières

Régie Romande SA à Lausanne

Burri & Burri plus Immobilien-Treuhand à Berne

Easy Flat Sàrl à Genève

Régie Immosol SA à le Mont-sur-Lausanne

Rapport du gestionnaire au 31.12.2023

Ces dernières années, le marché immobilier suisse a connu une période faste, avec des taux hypothécaires historiquement bas et une forte demande des investisseurs, entraînant une hausse générale des prix des immeubles de rendement. Cependant, 2023 a marqué un tournant décisif, avec un pic inflationniste temporaire qui a mis un terme à l'ère des taux négatifs.

Cette inversion de tendance s'est traduite par un ralentissement du marché immobilier constaté depuis fin 2022. Néanmoins, StoneEdge SICAV a su tirer son épingle du jeu et accélérer sa croissance, grâce à sa stratégie opportuniste mise en place depuis la reprise de la gestion par StoneEdge Asset Management en 2020.

En effet, le contexte de 2023 a généré davantage d'opportunités en termes de rendement pour StoneEdge SICAV, tout en restant aligné sur sa stratégie de placement privilégiant les immeubles de caractère sur l'Arc lémanique, avec un potentiel de création de valeur.

Ainsi, durant cet exercice 2023, sept nouveaux immeubles ont été acquis pour un montant total de CHF 70'355'000. Grâce à cette croissance soutenue de son portefeuille, StoneEdge SICAV a franchi le cap des CHF 300'000'000 de fortune brute au 31 décembre 2023.

De plus, deux ventes à termes ont été signées pour un montant de CHF 36'500'000. Ces transactions vont permettre de dégager de la valeur à long terme pour les investisseurs.



Immeuble de Satigny, Chemin de Pré-Gentil 34, 36, 38 & 46

1. Acquisition de cinq biens de rendement à Genève

- I. *Genève (Rue Chaponnière 5)* : immeuble de caractère stratégiquement situé entre la gare de Cornavin et le pont du Mont-Blanc, il se compose de 22 appartements et 2 surfaces commerciales pour une surface locative totale de 1'291m². Depuis son intégration au portefeuille, l'état locatif annuel a déjà progressé de plus de 11% grâce à un suivi très détaillé des relocations d'appartements.
- II. *Petit-Lancy (Chemin des Esserts 5-7)* : immeuble construit en 2002 comportant un total de 24 appartements en duplex pour une surface locative de 2'534 m².
- III. *Satigny (Chemin de Pré-Gentil 34, 36, 38 & 46)* : immeuble construit en 2005 situé dans la campagne genevoise comportant un total de 28 appartements pour une surface locative de 2'490 m².
- IV. *Lancy (Avenue des Communes-Réunies 92)* : immeuble construit en 2004 comportant un total de 22 appartements et 2 arcades commerciales pour une surface locative de 2'252 m².
- V. *Vésenaz (Route de Thonon 60, 60a et 60b)* : immeuble construit en 2002, bien situé, comportant un total de 14 appartements et 3 arcades commerciales pour une surface locative de 1'579 m².

A noter que pour les quatre derniers immeubles cités, un travail conséquent a été effectué sur l'acquisition, permettant une revalorisation des états locatifs au 01.01.2024 ainsi qu'un gain en capital non réalisé d'environ CHF 1.8 million pour la fin de l'exercice. De plus, ils représentent une surface locative totale de 8'218 m² de logements acquis à un prix de revient moyen de CHF 5'533 par m² pour des immeubles tous construits après les années 2000, de bonne qualité et avec des indices de dépenses de chaleur (IDC) inférieurs à la norme de 450MJ/m² fixée par le canton de Genève comme obligatoire d'ici 2030.

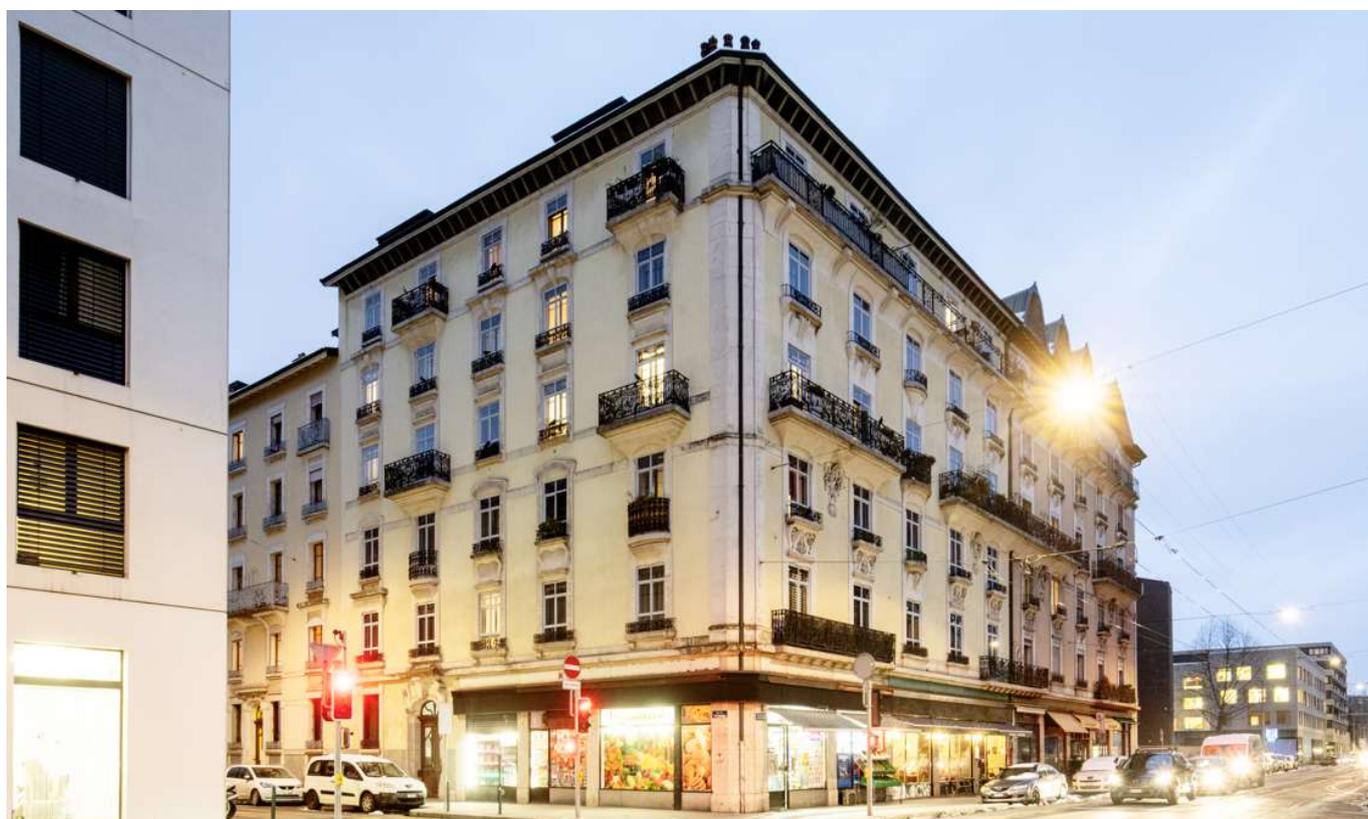
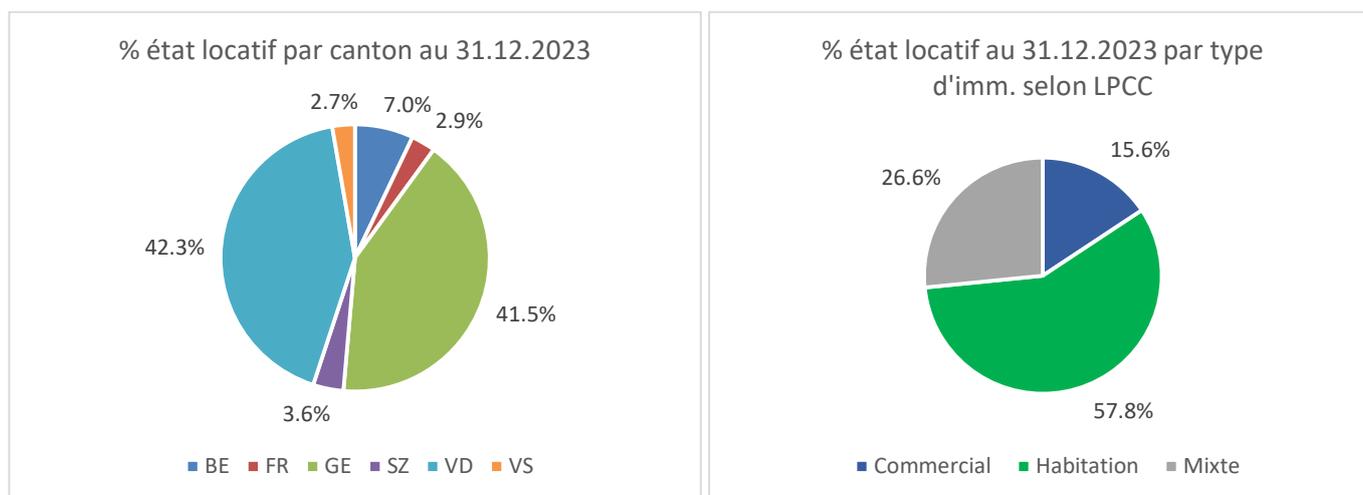
Ces acquisitions font partie de la stratégie de croissance et généreront des revenus locatifs annuels supplémentaires de plus de CHF 2'244'000. Tous les appartements sont actuellement loués.

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

- VI. *Bernex (Chemin de Saule 55-55c)* : situé dans le village de Bernex, cet immeuble se compose de 30 appartements pour une surface locative totale de 2'200m². Cet immeuble représente un fort potentiel de rénovation et de surélévation avec la création de 10 appartements locatifs supplémentaires. Il existe aussi une réserve locative de près de 90% selon les experts sur les appartements existants.
- VII. *Lutry (Rue du Bourg 5)* : immeuble situé dans le bourg de Lutry, au bord du lac Léman, cet immeuble se compose d'une surface commerciale, de 8 appartements et d'un loft. Ayant précédemment accueilli un hôtel, le bâtiment sera entièrement rénové et repositionné en appartements meublés de type « appart-hôtels ».

Ces deux récentes acquisitions génèrent d'ores et déjà plus de CHF 600'000 de revenus locatifs annualisés. La mise en œuvre des projets de rénovation, extension et repositionnement permettra de dégager un potentiel de croissance locative important à moyen terme.

Avec ces acquisitions, 84% de l'état locatif du portefeuille se situe sur l'Arc lémanique.



Immeuble de Genève, Rue des Plantaporrêts 7, raccordé au chauffage à distance en 2022

Au niveau de la gestion du portefeuille en 2023, nous avons travaillé sur :

- I. *Versoix (route de Suisse 38) : après l'achèvement des travaux de la partie commerciale, le permis de construire a été obtenu pour la reconstruction et modernisation des appartements. Les travaux ont débuté au troisième trimestre de 2023 et devraient se terminer fin 2024.*
- II. *Lausanne (chemin de Fauconnière 5) : La demande de permis de construire pour le développement d'un second bâtiment de 9 appartements (surface de plancher de 1'000 m²) a été déposée en 2023. Ce projet permettra d'intensifier l'exploitation de cette parcelle idéalement située dans le quartier prisé de Chailly.*



Projet d'un nouvel immeuble par On Architecture

- III. *Lausanne (rue de Grand-Saint-Jean 18) : un repositionnement en appartements meublés (apparts-hôtels) est à l'étude pour redonner vie à cet ancien hôtel idéalement situé. Une demande de permis a été déposée pour l'installation de cuisines dans les chambres.*
- IV. *Morges (Rue des Charpentiers 32) : à la suite de la rénovation du premier immeuble, un projet de second bâtiment est à l'étude afin d'intensifier l'utilisation de cette parcelle. L'avancement du dossier dépend de l'adoption prochaine du nouveau plan général d'affectation de la Ville de Morges.*



Rénovation et transformation de l'immeuble par RDR Architectes

Indices environnementaux de StoneEdge SICAV

Période du 1er janvier au 31 décembre 2023 ⁽¹⁾

Surface de référence énergétique totale (SRE, en m2)	34 927
Surface de référence énergétique avec données énergétiques suffisantes (SRE, en m2)	29 883
Taux de couverture en % ⁽²⁾	86%
Mix énergétique pour le chauffage (en % SRE) - Non fossile	30%
Fossile	70%
Consommation d'énergie (en kWh)	4 094 712
Intensité énergétique (en kWh/m ² SRE)	137.0
Émissions de gaz à effet de serre (en kg éq. CO ₂)	664 879
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (en kg éq. CO ₂ /m ² SRE)	22.2

(1) Les indices environnementaux sont calculés selon la bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland en collaboration avec Wüest Partner.

(2) Le taux de couverture représente la part des biens immobiliers du portefeuille pour lesquels les données énergétiques sont suffisantes.

La collecte des informations de consommations effectives des immeubles a été menée, en étroite collaboration avec les gérances, afin de pouvoir présenter les indices environnementaux conformément à la circulaire AMAS 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers ». Il s'agit des immeubles détenus au 1^{er} janvier 2023, à l'exception de l'immeuble sis à Versoix, Route Suisse 38, qui a été considéré en tant que « Rénovation totale », ce qui représente une surface de référence énergétique (SRE) totale de près de 35'000 m² répartis sur 29 immeubles.

Dès sa première année de reporting, le fonds immobilier affiche un très bon taux de couverture de 86% en termes de données énergétiques de son parc. Les quelques immeubles existants à données énergétiques insuffisantes, s'expliquent uniquement par le manque de certaines données durant au minimum 3 mois durant l'année 2023 et ont donc dû être exclus du taux de couverture.

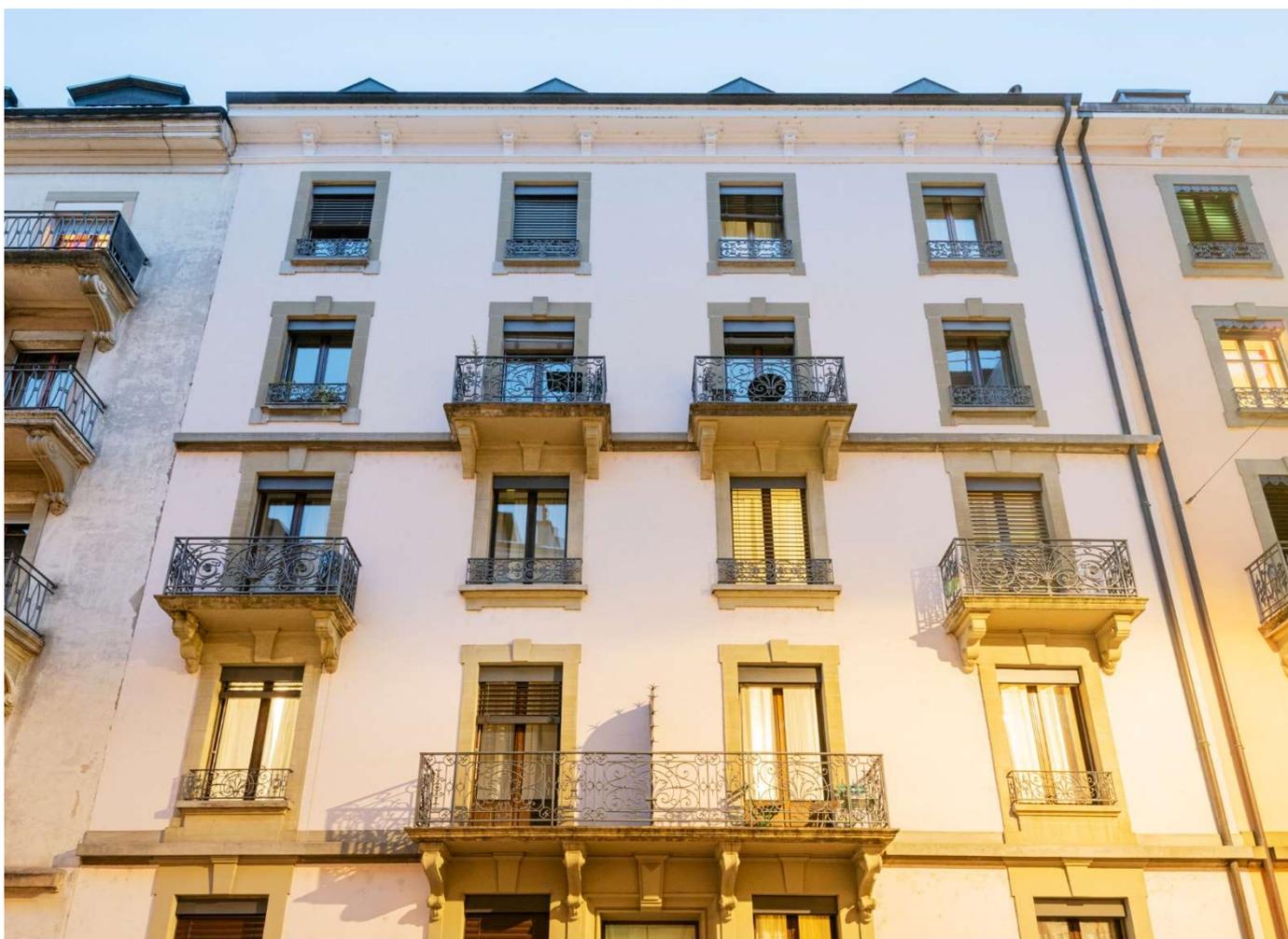
Le mix énergétique s'élève à 30% pour les agents énergétiques non fossiles et à 70% pour les fossiles. Au sein du portefeuille, ce sont 9 immeubles sur 29 qui sont pourvus de pompes à chaleur, de chaufferies à pellets ou qui sont raccordées à un réseau de chauffage à distance.

Pour les immeubles existants à données énergétiques suffisantes, l'intensité énergétique s'élève à 137.0 kWh/m² SRE, soit encore 493.3 MJ/m² SRE, tandis que l'intensité des émissions de gaz à effet de serre s'élève à 22.2 kg/m² SRE. Ces données peuvent d'ores et déjà être comparées avec les intensités théoriques estimées pour l'ensemble du portefeuille et pourront être comparées d'année en année dès les prochains exercices.

En parallèle de ces données de consommations effectives, l'exercice 2023 a également été marqué par la mise en place de mesures portant sur la sensibilisation des locataires à leurs consommations quotidiennes, ainsi que sur l'optimisation d'installations techniques existantes. En premier lieu, ce sont 6 immeubles du portefeuille, représentant un total de 99 logements, qui ont effectivement bénéficié de ces opérations de sensibilisation durant l'ensemble de l'exercice. 7 autres immeubles du portefeuille, représentant un total de 99 logements, sont d'ores et déjà planifiés en vue d'une mise en œuvre dès 2024. En second lieu, le secteur immobilier a été identifié comme étant le troisième émetteur de gaz à effet de serre principalement en raison du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire avec des combustibles fossiles. C'est la raison pour laquelle, 5 immeubles du portefeuille, avec un

fort potentiel d'optimisation, ont été sélectionnés en début 2023, afin de servir de projets pilotes avec des technologies et des mises en œuvre différentes. Ce pilote permettra ensuite un déploiement à plus large échelle de l'optimisation de ces installations.

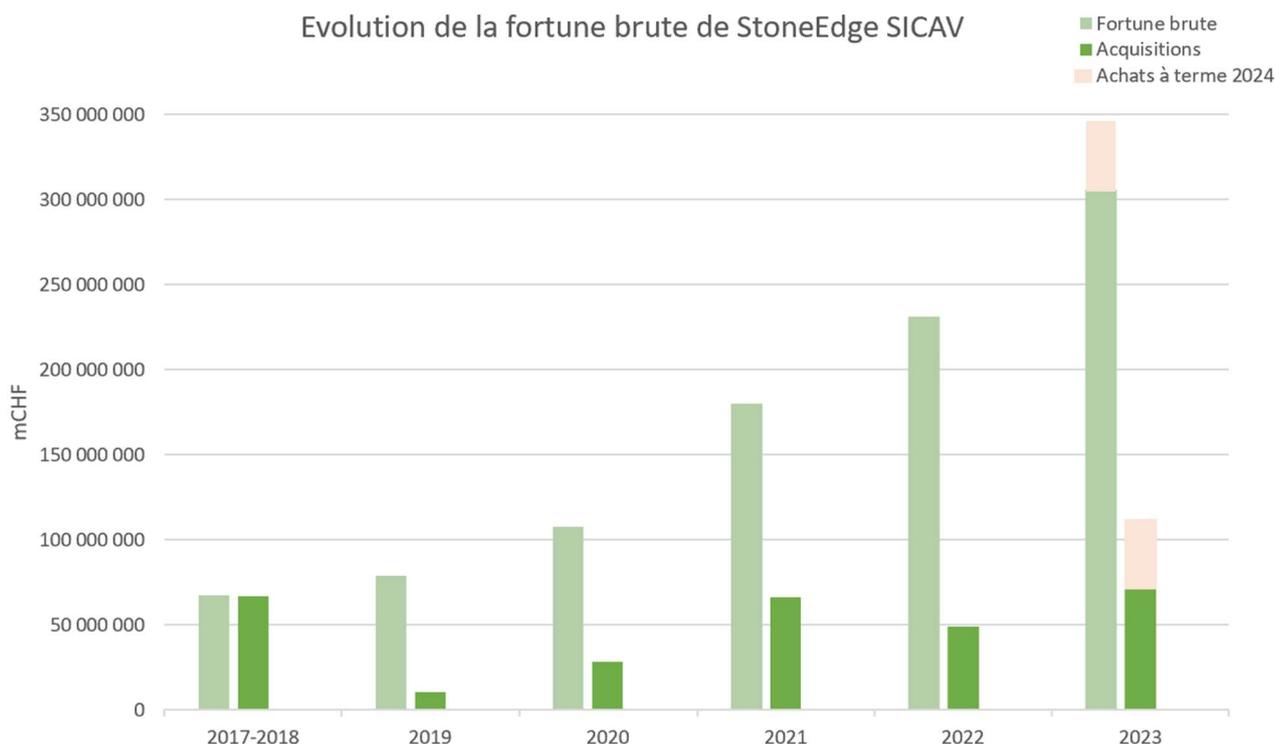
Enfin, l'analyse approfondie du potentiel de chaque immeuble du portefeuille a été poursuivie en 2023 sur la base de données théoriques actuelles et après rénovation. Ce travail mené par le gestionnaire avec l'appui du Conseil d'Administration a permis de fixer les priorités au sein du portefeuille, ainsi que définir les critères de sélection d'un projet de rénovation. Toutes ces réflexions ont conduit à l'ajout dans le préambule, en décembre 2023, d'un risque lié à la durabilité qui résume la manière dont seront traitées les rénovations à venir.



Immeuble de Genève, Rue de Muzy 15

Au niveau des résultats de la SICAV en 2023 :

Au mois de mai et de décembre 2023, deux augmentations de capital pour un montant total de CHF 87 millions ont été souscrites permettant ainsi d'accélérer les acquisitions dans un marché avec d'importantes opportunités. Au 31 décembre 2023, le portefeuille se compose désormais de 37 immeubles pour une fortune brute de CHF 305'592'000, soit une augmentation de CHF 77'179'000 ou 34% par rapport au 31 décembre 2022. En y ajoutant les deux achats à termes pour 2024, nous atteindrons une fortune brute de plus de CHF 343'000'000.



Les emprunts bancaires se montent à CHF 45'425'750 totalisant un coefficient d'endettement de 14.86% en diminution par rapport à 2022 (23.65%). Un travail conséquent de stratégie de la gestion de la dette a été mis en place durant l'année écoulée avec un échelonnement des échéances.

Sur l'exercice, les revenus locatifs se montent à CHF 10'885'495, soit 32.06% d'augmentation par rapport à 2022. La quote-part de perte sur loyer se monte à 4.60% (vs 7.08% en 2022). Ce taux est en diminution, mais toujours impacté par l'immeuble de *Versoix*, vacant suite à l'incendie et dont les travaux seront terminés pour fin 2024. La marge de bénéfice d'exploitation s'élève à 64.85% en légère baisse par rapport à l'exercice précédent (65.65%). Le résultat réalisé de l'exercice se monte à CHF 6'203'324 correspondant à un résultat distribuable de CHF 2.54 par part. Il a été proposé de distribuer CHF 2.50 par part pour cet exercice.

La valeur nette d'inventaire s'élève à CHF 105.81 au 31 décembre 2023, soit une valeur en légère augmentation par rapport à fin 2022. Les indicateurs montrent une performance de 2.88% (1.27% en 2022), un rendement des fonds propres de 2.52% (3.61% en 2022) et un rendement sur distribution de 2.35% (2.23% en 2022). Les charges du fonds ont continué de baisser sur les 12 mois, passant de 0.96% à 0.86% pour le TERmv et de 0.68% à 0.65% pour le TERGAV.

Photos : © Yannic Bartolozzi 2024

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

Durant 2023, le Conseil d'administration de StoneEdge SICAV, Global Funds SA, Genève, en tant que direction du fonds et la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, en tant que banque dépositaire, ont informé les investisseurs des modifications ci-dessous apportées au règlement de placement et préambule. Ces modifications ont été acceptées le 18 décembre 2023 par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) avec une entrée en vigueur le 20 décembre 2023. L'ensemble des modifications a été publié dans les organes officiels de publication de StoneEdge SICAV.

Modification du règlement de placement et du préambule

- Préambule (1.2) – description des risques

Ajout du risque lié à la durabilité :

Le risque lié à la durabilité découle d'un événement ou d'une situation dans le domaine Environnemental, Sociétal ou de la Gouvernance (ESG) dont la survenance pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Pour le Compartiment, il s'agit principalement des risques dits « physiques » résultant des changements climatiques et des coûts qui peuvent en découler et des risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique et des attentes de la population et des investisseurs à cet égard. Considérant que la réglementation est actuellement très évolutive et qu'elle comporte encore de nombreuses incertitudes sur sa mise en œuvre, la stratégie de la SICAV immobilière consiste à gérer le risque de durabilité par l'établissement progressif d'une cartographie complète des immeubles du Compartiment au niveau des besoins de rénovations énergétiques avec une analyse de leur impact potentiel sur la valeur nette d'inventaire et le rendement. En l'état, la SICAV immobilière entend respecter les exigences légales en vigueur tout en privilégiant le plus possible le rendement moyen du Compartiment. Dans ce sens, le Gestionnaire en investissements ne procédera en principe pas volontairement à des rénovations énergétiques sur un immeuble si après rénovation son rendement s'en trouverait trop péjoré par rapport à la moyenne du Compartiment. Corolairement, le Gestionnaire en investissements privilégiera l'acquisition d'immeubles dont les besoins prévisibles en rénovations énergétiques ne devraient pas s'opérer au préjudice du rendement moyen du Compartiment.

- Préambule (4.3) – experts chargés des estimations

Changements des personnes responsables :

- Dorénavant les personnes responsables au sein de CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières SA, Tramstrasse 10, 8050 Zürich sont Madame Roxane Montagner et Monsieur Raphaël Bourquin (précédemment Monsieur Stefan Brüesch)

- Dorénavant les personnes responsables au sein Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich, personnes responsables sont Monsieur Vincent Clapasson et Monsieur Pieter Stolz (précédemment Philippe Bach).

- Retrait de Monsieur Daniel Lehmann, Herzogstrasse 18 à 3000 Berne

- Règlement de placement (§1) - Siège de la direction de fonds

Changement du nom de la rue du siège de la direction de fonds :

Global Funds SA, 3 rue Claudine-Levet (précédemment dénommée rue de Grenus)

StoneEdge SICAV – compartiment StoneEdge I

Compartiment StoneEdge I

Compte de fortune

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces, divisés en:		
Avoirs bancaires à vue	202 395.38	2 322 762.77
Immeubles:		
- Immeubles d'habitation	192 544 000.00	142 427 000.00
- Immeubles à usage commercial	34 447 000.00	35 191 000.00
- Immeubles à usage mixte	78 601 000.00	50 795 000.00
Autres actifs	4 977 562.28	568 686.67
Fortune totale du fonds	310 771 957.66	231 304 449.44
Engagements à court terme, divisés selon:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	3 800 000.00	52 811 500.00
- Autres engagements à court terme	6 704 536.40	5 625 839.39
Engagements à long terme, divisés selon:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	41 625 750.00	1 205 750.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	258 641 671.26	171 661 360.05
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	218 194.00	6 543.00
Fortune nette du fonds	258 859 865.26	171 667 903.05
Variation de la fortune nette	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	171 667 903.05	135 006 081.91
Distribution	-4 062 500.00	-2 990 000.00
Solde des mouvements de parts	84 755 659.81	33 569 765.32
Résultat total	6 498 802.40	6 082 055.82
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	258 859 865.26	171 667 903.05
Nombre de parts en circulation	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Situation au début de l'exercice	1 625 000	1 300 000
Nombre de parts émises	821 345	325 000
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	2 446 345	1 625 000
Valeur nette d'inventaire par part	105.81	105.64

Compartiment StoneEdge I

Compte de résultat

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	10 885 495.70	8 243 075.25
Autres revenus	234 550.35	328 342.58
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1 385 293.66	342 862.16
Total des revenus, dont à déduire	12 505 339.71	8 914 279.99
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	971 595.49	280 753.80
Entretien et réparations	654 989.53	171 470.61
Administration des immeubles, divisés en:		
- Frais liés aux immeubles	1 216 145.56	831 455.66
- Frais d'administration	388 669.45	341 001.85
Frais d'estimation et d'audit	149 666.74	129 486.25
Impôts fonciers	394 027.37	358 079.75
Impôts revenus et fortune	1 330 504.04	1 520 334.02
Rémunération réglementaires versées:		
- A la direction	796 589.41	698 317.96
- A la banque dépositaire	132 349.81	102 540.88
Frais d'avocats	23 622.25	15 117.75
Autres charges	243 856.31	281 049.66
Total des charges	6 302 015.96	4 729 608.19
Résultat net	6 203 323.75	4 184 671.80
Résultat réalisé	6 203 323.75	4 184 671.80
Impôts en cas de liquidation (variation)	211 651.00	9 561.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	83 827.75	1 887 823.02
Résultat total	6 498 802.50	6 082 055.82
Utilisation du résultat		
Résultat net	6 203 323.75	4 184 671.80
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	184 207.33	62 035.53
Résultat disponible pour être réparti	6 387 531.08	4 246 707.33
Distribution revenus	6 115 862.50	4 062 500.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	6 115 862.50	4 062 500.00
Report à nouveau	271 668.58	184 207.33

Compartiment StoneEdge I

Informations des années précédentes

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
31.12.2023	CHF 105.81	2 446 345	CHF 258.86	CHF 2.50

Inventaire des immeubles

Immeubles d'habitation

Canton	Localité - Adresse	Valeur vénale en CHF	Prix de revient en CHF	Revenus locatifs en CHF
FR	Belfaux 19030 - Belfaux, Champ-Bonjard 97	5 700 000	6 132 082	223 592
FR	Estavayer-le-Lac 19011 - Estavayer-le-Lac, Impasse des Remparts 1-4	2 581 000	2 493 900	126 244
GE	Bernex 19032 - Bernex, Chemin de Saule 55	12 621 000	12 538 380	385 559
GE	Genève 19006 - Genève, Rue des Plantaporrêts 7	15 172 000	13 037 945	526 281
GE	Genève 19007 - Genève, Rue des Pêcheries 15	10 202 000	9 207 956	371 990
GE	Genève 19024 - Genève, Rue Muzy 15 (PPE)	18 658 000	17 542 691	551 162
GE	Grand-Lancy 19034 - Grand-Lancy, Avenue des Communes-Réunies 92	10 759 000	10 433 620	195 398
GE	Petit-Lancy 19035 - Petit-Lancy, Chemin des Esserts 5-7	14 362 000	13 922 298	245 742
GE	Satigny 19036 - Satigny, Pré-Gentil 34,36,38,46	15 008 000	14 330 137	321 209
SZ	Pfäffikon 19005 - Pfäffikon, Hofacker 6/17	11 773 000	11 485 306	443 377
VD	Crans-près-Céligny 19015 - Crans-près-Céligny, Rue des Artisans 11 (PPE)	9 427 000	9 220 155	375 779
VD	Glion 19004 - Glion, Sentier des Baumes 2 (PPE)	2 197 000	2 558 255	132 000
VD	Lausanne 19020 - Lausanne, Avenue de France 69	5 159 000	5 085 891	186 171
VD	Lausanne 19021 - Lausanne, Chemin du Reposoir 9	5 970 000	5 957 403	201 537
VD	Lausanne 19023 - Lausanne, Chemin de Longeraie 2 / Avenue de Florimont 2	15 196 000	15 024 388	567 779
VD	Lausanne 19028 - Lausanne, Chemin des Fauconnières 5	8 305 000	8 453 586	252 830
VD	Lutry 19033 - Lutry, Rue du Bourg 5	4 121 000	4 539 262	53 433
VD	Morges 19014 - Morges, Rue des Charpentiers 32	4 729 000	6 586 360	191 615
VD	Orbe 19003 - Orbe, Grand-Rue 35-37	3 785 000	4 184 273	201 211

Compartiment StoneEdge I

Immeubles d'habitation (suite)

Canton	Localité - Adresse	Valeur vénale en CHF	Prix de revient en CHF	Revenus locatifs en CHF
VD	Pully 19016 - Pully, Avenue C.F. Ramuz 1 (PPE)	9 497 000	9 117 075	361 325
VS	Monthey 19002 - Monthey, Rue des Merisiers 2	7 322 000	7 646 326	342 457
Total		192 544 000	189 497 288	6 256 691

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité - Adresse	Valeur vénale en CHF	Prix de revient en CHF	Revenus locatifs en CHF
BE	Langenthal 19010 - Langenthal, Bahnhofstrasse 5	2 293 000	2 346 769	113 268
VD	Lausanne 19022 - Lausanne, Chemin du Bois-de-Vaux 20	9 503 000	9 521 340	912 598
VD	Lausanne 19025 - Lausanne, Rue William-Haldimand 2	12 359 000	13 284 665	462 374
VD	Lausanne 19026 - Lausanne, Rue Grand-Saint-Jean 11	10 292 000	10 248 058	403 210
Total		34 447 000	35 400 832	1 891 450

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité - Adresse	Valeur vénale en CHF	Prix de revient en CHF	Revenus locatifs en CHF
GE	Vesenaz 19037 - Vesenaz, Thonon 60-60a-60b	9 649 000	9 240 890	219 324
BE	Bienne 19009 - Bienne, Mittelstrasse 10a	2 187 000	2 218 077	89 706
BE	Hindelbank 19013 - Hindelbank, Dorfstrasse 25b (PPE)	3 911 000	4 469 313	162 414
BE	Hindelbank 19018 - Hindelbank, Dorfstrasse 25a (PPE)	3 753 000	3 881 447	233 845
BE	Orpund 19012 - Orpund, Hauptstrasse 211 (PPE)	4 505 000	4 544 876	160 289
GE	Chêne-Bourg 19027 - Chêne-Bourg, Avenue de Thônex 4	6 809 000	6 844 036	258 020
GE	Genève 19008 - Genève, Rue de Neuchâtel 29	11 917 000	11 098 999	434 018

Compartiment StoneEdge I

Immeubles à usage mixte (suite)

Canton	Localité - Adresse	Valeur vénale en CHF	Prix de revient en CHF	Revenus locatifs en CHF
GE	Genève 19031 - Genève, Rue Chaponnière 5	10 931 000	9 814 852	368 963
GE	Versoix 19017 - Versoix, Route Suisse 38	6 679 000	6 738 754	70 955
VD	Lausanne 19019 - Lausanne, Place du Tunnel 11	4 795 000	4 541 594	175 687
VD	Rolle 19029 - Rolle, Avenue de la Gare 2-4	4 113 000	4 458 126	153 582
VD	Vevey 19001 - Vevey, Rue du Simplon 45b	9 352 000	9 275 077	410 552
Total		78 601 000	77 126 040	2 737 355
	Immeubles d'habitation	192 544 000	189 497 288	6 256 691
	Immeubles d'usage commercial	34 447 000	35 400 832	1 891 450
	Immeubles à usage mixte	78 601 000	77 126 040	2 737 355
	Total	305 592 000	302 024 160	10 885 496

Compartiment StoneEdge I

Liste des achats et des ventes

Achats

Immeubles à usage mixte

Canton	Localité	Adresse	Date d'entrée en jouissance
GE	Genève	Rue Chaponnière 5	01.02.2023
GE	Vesenzaz	Thonon 60-60a-60b	18.12.2023

Immeubles d'habitation

Canton	Localité	Adresse	Date d'entrée en jouissance
GE	Bernex	Chemin de Saule 55	15.02.2023
VD	Lutry	Rue du Bourg 5	01.07.2023
GE	Grand-Lancy	Communes-Réunies 92	18.12.2023
GE	Petit-Lancy	Chemin des Esserts 5-7	18.12.2023
GE	Satigny	Pré-Gentil 34,36,38,46	18.12.2023

Ventes

Aucune vente n'a été effectuée

Détail des dettes

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.12.2022	Tiré	Remboursé	Montant au 31.12.2023
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							
1.59%	Prêt hypothécaire	02.07.2018	03.01.2023	304 000.00		-304 000.00	0.00
1.05%	Prêt hypothécaire	05.12.2022	06.01.2023	31 175 000.00		-31 175 000.00	0.00
1.15%	Prêt hypothécaire	13.12.2022	13.01.2023	3 900 000.00		-3 900 000.00	0.00
1.19%	Prêt hypothécaire	31.12.2022	31.01.2023	17 178 500.00		-17 178 500.00	0.00
1.30%	Prêt hypothécaire	06.01.2023	06.02.2023		31 480 000.00	-31 480 000.00	0.00
1.30%	Prêt hypothécaire	13.01.2023	06.02.2023		3 900 000.00	-3 900 000.00	0.00
1.20%	Prêt hypothécaire	31.01.2023	28.02.2023		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
1.32%	Prêt hypothécaire	06.02.2023	06.03.2023		35 730 000.00	-35 730 000.00	0.00
1.32%	Prêt hypothécaire	07.02.2023	06.03.2023		9 850 000.00	-9 850 000.00	0.00
1.38%	Prêt hypothécaire	14.02.2023	14.03.2023		12 000 000.00	-12 000 000.00	0.00
1.29%	Prêt hypothécaire	28.02.2023	31.03.2023		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
1.52%	Prêt hypothécaire	06.03.2023	06.04.2023		45 580 000.00	-45 580 000.00	0.00
1.52%	Prêt hypothécaire	14.03.2023	14.04.2023		12 000 000.00	-12 000 000.00	0.00
1.66%	Prêt hypothécaire	31.03.2023	30.04.2023		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
1.76%	Prêt hypothécaire	06.04.2023	05.05.2023		45 580 000.00	-45 580 000.00	0.00
1.85%	Prêt hypothécaire	14.04.2023	15.05.2023		12 000 000.00	-12 000 000.00	0.00
1.85%	Prêt hypothécaire	27.04.2023	26.05.2023		2 300 000.00	-2 300 000.00	0.00
1.68%	Prêt hypothécaire	30.04.2023	31.05.2023		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
1.87%	Prêt hypothécaire	15.05.2023	31.05.2023		12 000 000.00	-12 000 000.00	0.00
1.82%	Prêt hypothécaire	05.05.2023	31.05.2023		45 580 000.00	-45 580 000.00	0.00
1.90%	Prêt hypothécaire	26.05.2023	31.05.2023		2 300 000.00	-2 300 000.00	0.00
1.69%	Prêt hypothécaire	31.05.2023	02.06.2023		17 178 500.00	-17 178 500.00	0.00
1.82%	Prêt hypothécaire	27.04.2023	27.06.2023		1 600 000.00	-1 600 000.00	0.00
1.90%	Prêt hypothécaire	02.06.2023	27.06.2023		31 450 000.00	-31 450 000.00	0.00
1.97%	Prêt hypothécaire	31.05.2023	30.06.2023		2 300 000.00	-2 300 000.00	0.00
1.80%	Prêt hypothécaire	03.08.2016	02.08.2023	254 000.00		-254 000.00	0.00
2.15%	Prêt hypothécaire	27.06.2023	27.09.2023		33 050 000.00	-33 050 000.00	0.00
2.15%	Prêt hypothécaire	29.06.2023	29.09.2023		1 700 000.00	-1 700 000.00	0.00
2.15%	Prêt hypothécaire	30.06.2023	29.09.2023		2 300 000.00	-2 300 000.00	0.00
2.15%	Prêt hypothécaire	27.09.2023	27.10.2023		23 050 000.00	-23 050 000.00	0.00
2.20%	Prêt hypothécaire	27.10.2023	27.11.2023		23 050 000.00	-23 050 000.00	0.00
2.15%	Prêt hypothécaire	29.09.2023	29.11.2023		4 000 000.00	-4 000 000.00	0.00
2.16%	Prêt hypothécaire	29.11.2023	18.12.2023		2 200 000.00	-2 200 000.00	0.00
2.15%	Prêt hypothécaire	29.11.2023	18.12.2023		4 000 000.00	-4 000 000.00	0.00
2.20%	Prêt hypothécaire	27.11.2023	18.12.2023		23 050 000.00	-23 050 000.00	0.00
2.12%	Prêt hypothécaire	18.12.2023	29.12.2023		6 200 000.00	-6 200 000.00	0.00
2.35%	Prêt hypothécaire	18.12.2023	29.12.2023		4 717 210.00	-4 717 210.00	0.00
2.35%	Prêt hypothécaire	19.12.2023	31.12.2023		4 410 000.00	-4 410 000.00	0.00
2.35%	Prêt hypothécaire	19.12.2023	31.12.2023		6 843 000.00	-6 843 000.00	0.00
2.35%	Prêt hypothécaire	19.12.2023	31.12.2023		4 980 000.00	-4 980 000.00	0.00
2.15%	Prêt hypothécaire	29.12.2023	31.01.2024		3 800 000.00		3 800 000.00
1.70%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an)						
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							3 800 000.00

Détail des dettes (suite)

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.12.2022	Tiré	Remboursé	Montant au 31.12.2023
<u>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</u>							
1.35%	Prêt hypothécaire	30.06.2023	16.02.2025		2 000 000.00		2 000 000.00
2.19%	Prêt hypothécaire 1	02.07.2018	17.07.2025	1 205 750.00		-13 000.00	1 192 750.00
2.20%	Prêt hypothécaire	27.09.2023	25.09.2026		10 000 000.00		10 000 000.00
1.88%	Prêt hypothécaire	01.11.2023	30.10.2026		6 000 000.00		6 000 000.00
1.52%	Prêt hypothécaire	29.12.2023	28.12.2027		6 200 000.00		6 200 000.00
2.60%	Prêt hypothécaire 1	31.12.2023	30.12.2027		4 410 000.00		4 410 000.00
1.99%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)						
<u>Total des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</u>							29 802 750.00
<u>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</u>							
2.65%	Prêt hypothécaire 1	31.12.2023	30.12.2029		4 980 000.00		4 980 000.00
2.70%	Prêt hypothécaire 1	31.12.2023	30.12.2030		6 843 000.00		6 843 000.00
2.68%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)						
Total des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							11 823 000.00
1.73%	Taux moyen pondéré (Total des dettes)		Totaux	54 017 250.00	579 325 710.00	-587 917 210.00	45 425 750.00

¹ Reprise de dette

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte de provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

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

	au 31.12.2023	au 31.12.2022
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	4.60%	7.08%
Coefficient d'endettement	14.86%	23.65%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64.85%	65.65%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERGAV)	0.65%	0.68%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERmv)	0.86%	0.96%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE)	2.52%	3.61%
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	2.34%	2.74%
Rendement sur distribution	2.35%	2.23%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	98.59%	97.08%
Agio/Disagio	0.65%	-2.50%
Performance	2.60%	1.27%
Rendement de placement (sur VNI)	2.59%	4.03%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR	5.03%	-15.17%

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 3.00 (min. 2.54% / 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 3.89% (min. 3.27% / max. 4.88%)

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

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)	0.40% 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%	2.87%

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.

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

Achat à terme - immeuble à Paudex : 22 050 000

Achat à terme - immeuble à Pully : 10 800 000

StoneEdge SICAV – compartiment entrepreneurs

Compte de fortune

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces, divisés en:		
- Avoirs bancaires à vue	250 216.72	250 000.00
- Autres actifs	116.70	0.00
Total des actifs	250 333.42	250 000.00
Passifs		
- Résultat de l'exercice	333.42	0.00
- Capital Actions	250 000.00	250 000.00
Total des passifs	250 333.42	250 000.00
Variation du nombre d'actions	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Situation au début de l'exercice	1 000	1 000
Actions émises	0	0
Actions rachetées	0	0
Situation à la fin de l'exercice	1 000	1 000
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période	250.33	250.00
Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions		
FJF Favre Juridique et Fiscal SA (100%)		

Compte de résultat

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Total des revenus, dont à déduire	333.42	0.00
Charges		
Total des charges	0.00	0.00
Résultat net	333.42	0.00
Résultat réalisé	333.42	0.00
Résultat total	333.42	0.00
Utilisation du résultat		
Résultat net	333.42	0.00
Résultat disponible pour être reparti	333.42	0.00
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0.00	0.00
Report à nouveau	333.42	0.00

StoneEdge SICAV – compte global de la SICAV

Compte de fortune

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès des banques tierces, divisés en:		
Avoirs bancaires à vue	452 612.10	2 572 762.77
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	192 544 000.00	142 427 000.00
- Immeubles à usage commercial	34 447 000.00	35 191 000.00
- Immeubles à usage mixte	78 601 000.00	50 795 000.00
Autres actifs	4 977 678.98	568 686.67
Fortune totale du fonds	311 022 291.08	231 554 449.44
Engagements à court terme, divisés selon:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	3 800 000.00	52 811 500.00
- Autres engagements à court terme	6 704 536.40	5 625 839.39
Engagements à long terme, divisés selon:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	41 625 750.00	1 205 750.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	258 892 004.68	171 911 360.05
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	218 194.00	6 543.00
Fortune nette du fonds	259 110 198.68	171 917 903.05
Variation du nombre d'actions		
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Compartiment investisseurs		
Situation au début de l'exercice	1 625 000	1 300 000
Actions émises	821 345	325 000
Situation à la fin de l'exercice	2 446 345	1 625 000
Compartiment Entrepreneurs		
Situation au début de l'exercice	1 000	1 000
Actions émises	0	0
Situation à la fin de l'exercice	1 000	1 000

Compte de résultat

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	10 885 495.70	8 243 075.25
Autres revenus	234 883.77	328 342.58
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1 385 293.66	342 862.16
Total des revenus, dont à déduire	12 505 673.13	8 914 279.99
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	971 595.49	280 753.80
Entretien et réparations	654 989.53	171 470.61
Administration des immeubles, divisés en:		
- Frais liés aux immeubles	1 216 145.56	831 455.66
- Frais d'administration	388 669.45	341 001.85
Frais d'estimation et d'audit	149 666.74	129 486.25
Impôts fonciers	394 027.37	358 079.75
Impôts revenus et fortune	1 330 504.04	1 520 334.02
Rémunération réglementaires versées:		
- A la direction	796 589.41	698 317.96
- A la banque dépositaire	132 349.81	102 540.88
Frais d'avocats	23 622.25	15 117.75
Autres charges	243 856.31	281 049.66
Total des charges	6 302 015.96	4 729 608.19
Résultat net	6 203 657.17	4 184 671.80
Résultat réalisé	6 203 657.17	4 184 671.80
Impôts en cas de liquidation (variation)	211 651.00	9 561.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	83 827.75	1 887 823.02
Résultat total	6 499 135.92	6 082 055.82
Utilisation du résultat		
Résultat net	6 203 657.17	4 184 671.80
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	184 207.33	62 035.53
Résultat disponible pour être réparti	6 387 864.50	4 246 707.33
Distribution revenus	6 115 862.50	4 062 500.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	6 115 862.50	4 062 500.00
Report à nouveau	272 002.00	184 207.33

StoneEdge SICAV

Lausanne

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

sur les comptes annuels 2023



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 2023.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 2,12 à 30) sont conformes à la loi Suisse et aux statuts, 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.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, 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 des résultats 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

Amadou Ba

Genève, 28 mars 2024