

STONEEDGE SICAV - STONEEDGE I

Société d'investissement à capital variable, catégorie fonds immobiliers. Le compartiment investisseurs "StoneEdge I" est destiné exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens des articles 10 al. 3, 3 ter ainsi que l'art. 5 LSFIn

EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS – Novembre 2024

Période de souscription :	du 5 au 22 novembre 2024, 12h00	
Rapport de souscription :	8 anciennes actions (8 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle(s) action	
Prix de souscription :	CHF 107.95 net par nouvelle action	
Libération :	29 novembre 2024	
Direction de fonds :	Global Funds SA, Genève	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN :	Actions :	37 457 232 / CH0374572326
	Droits de souscription :	138 913 510 / CH1389135109

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	3
	Contenu du Prospectus.....	3
	Absence de recommandation.....	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	4
	En général	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	5
4.1	Actions émises.....	5
4.2	Période de souscription	5
4.3	Rapport de souscription.....	5
4.4	Prix de souscription	5
4.5	Exercice du droit de souscription.....	5
4.6	Négoce des droits de souscription	5
4.7	Souscription libre	6
4.8	Libération	6
4.9	Restrictions de vente	6
4.10	Livraison des titres.....	6
4.11	Jouissance	6
4.12	Négoce des actions	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR STONEEDGE SICAV - STONEEDGE I	6
5.1	Destination du produit de l'émission.....	6
5.2	Marché immobilier cible	6
5.3	STONEEDGE SICAV - STONEEDGE I	7
5.4	Evolution de la distribution durant les quatre dernières années.....	7
5.5	Evolution de la VNI durant les quatre dernières années	7
5.6	Modifications de capital durant les trois dernières années.....	7
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice	7
5.8	Perspectives de StoneEdge SICAV – StoneEdge I	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	8
7.	CONTACTS	8
	Direction de fonds	8
	Banque dépositaire	8
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	8

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs à StoneEdge SICAV - StoneEdge I, société d'investissement à capital variable de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « STON ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures de STON. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le STON est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable à STON doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions de STON, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux actions de STON et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des actions de STON dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions de STON ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des actions de STON peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

Il est précisé que les actions de STON ne peuvent être souscrites que par des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3, 3bis, 3 ter et 4 LPCC.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to STON shares in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the STON shares, the offer or otherwise to permit the public offering of the STON shares in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of STON shares in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The STON Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Shares of StoneEdge SICAV - StoneEdge I have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore, shares of STON Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the STON Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the STON Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Actions émises

Global Funds SA à Genève, agissant en tant que direction déléguée de StoneEdge SICAV (ci-après "STON") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

305'793 actions STON au maximum

Les nouvelles actions sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de actions selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 5 au 22 novembre 2024, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

Huit actions actuelles (huit droits de souscription) de STON donnent le droit de souscrire à une action nouvelle de STON.

Le nombre de nouvelles actions émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent **être inférieur à 305'793 actions**.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 107.95** net par nouvelle **action STON**.

Le prix de souscription a été fixé conformément au règlement de placement. La valeur nette d'inventaire par action servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du règlement de placement du StoneEdge SICAV) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage annuel du 31 décembre 2023 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 30 septembre 2024. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 décembre 2023, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 31 décembre 2023, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital, et sous déduction du dividende versé pour l'exercice 2023. Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du règlement de placement.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au règlement de placement.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les actions sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

4.6 Négocier des droits de souscription

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché organisé pendant la période de souscription. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire au terme de la période de souscription. Les investisseurs peuvent cependant s'accorder entre eux sur une valeur/prix du droit pendant la période de souscription et s'échanger ces derniers.

Dans la mesure où, au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (c'est-à-dire que le nombre d'actions demandées est supérieur au nombre d'actions disponibles), le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : Moyenne des prix demandés de l'action sur la période de souscription – Prix d'émission) / 8 * 1. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

Si le nombre d'actions souscrites est inférieur au nombre d'actions disponibles, les droits seront échangés à un prix fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire, prix qui pourrait être nul (CHF 0.00).

En dernière instance, la direction de fonds est compétente pour décider du calcul des droits de souscription.

4.7 Souscription libre

Une souscription libre est ouverte pour les investisseurs existants désirant sursouscrire, en sus de l'exercice des droits de souscription détenus, ou pour tout nouvel investisseur (ne détenant pas de droits au début de la période de souscription).

Ces investisseurs sont priés de compléter un bulletin de souscription libre (soit pour la sursouscription, soit pour la nouvelle souscription).

Dans ce cadre, le prix par action sera fixé après la période de souscription. Il comprend le prix d'émission de CHF 107.95 par action (la commission d'émission et les frais accessoires sont compris dans le prix d'émission) ainsi que l'indemnité pour les droits de souscription nécessaires à cette souscription.

Par ailleurs, si, à la fin de la période de souscription, après décompte des droits préférentiels exercés, le nombre d'actions demandées excède le solde des actions à disposition, il sera procédé à une attribution réduite des actions restantes proportionnellement aux souscriptions des investisseurs.

4.8 Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 29 novembre 2024.

4.9 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions STON ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des actions dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les actions offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.10 Livraison des titres

Les actions ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

4.11 Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1^{er} janvier 2024, pour l'exercice comptable 2024 qui clôture le 31 décembre 2024.

4.12 Négoce des actions

La direction de fonds assure le négoce régulier des anciennes et des nouvelles actions hors bourse. En collaboration avec la banque dépositaire, elle mettra tout en œuvre pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

5. INFORMATIONS GENERALES SUR STONEEDGE SICAV - STONEEDGE I

5.1 Destination du produit de l'émission

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir de nouveaux immeubles et de financer des projets de rénovation.

5.2 Marché immobilier cible

Investissements dans l'immobilier résidentiel dans les centres urbains en Suisse Romande avec une balance entre immobilier de rendement et immobilier avec potentiel de création de valeur.

5.3 STONEEDGE SICAV - STONEEDGE I

Au terme du bouclage annuel au 31 décembre 2023, le compartiment investisseurs "StoneEdge I" peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	258'859'865
Fortune brute totale	310'771'958
VNI par action	105.81
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	2.35%
Distribution gain en capital	n/a
TER (GAV)	0.65%
TER (MV)	0.86%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	2.52%
Nombre d'immeubles	37
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	4.60%
Taux d'endettement	14.86%
Rendement de placement	2.59%
Valeur fiscale d'une action (31.12.2023)	0.47

5.4 Evolution de la distribution durant les quatre dernières années

31.12.2020 : CHF 2.00

31.12.2021 : CHF 2.30

31.12.2022 : CHF 2.50

31.12.2023 : CHF 2.50

5.5 Evolution de la VNI durant les quatre dernières années

31.12.2020 : CHF 101.95

31.12.2021 : CHF 103.85

31.12.2022 : CHF 105.64

31.12.2023 : CHF 105.81

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Le 1er novembre 2021, 400'000 nouvelles actions ont été émises.

Le 31 mai 2022, 325'000 nouvelles actions ont été émises.

Le 31 mai 2023, 413'621 nouvelles actions ont été émises.

Le 15 décembre 2023, 407'724 nouvelles actions ont été émises.

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 31.12.2023 :

canton	adresse	lieu
VD	Rue de la Fontaine 5-7-9-11 / Simplon 16	Paudex
VD	Avenue Charles Ferdinand Ramuz 90	Pully
VD	Avenue de France 68	Lausanne
VD	Avenue des Oiseaux 2-4	Lausanne
VD	Chemin des Allinges 6	Lausanne
VD	Chemin de Borde 29	Lausanne

Liste des ventes depuis le 31.12.2023 :

canton	adresse	lieu
VS	Rue des Merisiers 2***	Monthey
VD	Grand-Rue 35-37*	Orbe
VD	Sentier des Baumes 2**	Glion
FR	Impasse des Remparts 1-4*	Estavayer-le-Lac
BE	Hauptstrasse 211*	Orpund

*Transfert au 01.01.2025

**Lots 1, 2, 4 et 5 vendus et lot 3 transfert au 01.12.2024

*** Transfert au 01.11.2024

5.8 Perspectives de StoneEdge SICAV – StoneEdge I

Depuis son lancement, la SICAV a pu développer un portefeuille diversifié et de qualité présent sur six cantons. La volonté est de poursuivre l'investissement sur l'ensemble de la Suisse en recherchant des opportunités d'investissement permettant la distribution d'un coupon récurrent aux investisseurs mais également d'acquérir des biens permettant la réalisation de plus-value à moyen/long terme.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le règlement de placement (en français).

Le rapport annuel au 31 décembre 2023 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale : Global Funds SA, Rue Claudine-Levet 3, 1201 Genève

Téléphone : +41 (0)79 793 57 76

Email : johny.rodriques@globalfunds.ch

Internet : www.globalfunds.ch

Banque dépositaire

Adresse postale : Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse

Téléphone : + 41 (0)21 212 40 96

Télécopieur : + 41 (0)21 212 16 56

Email : immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

StoneEdge SICAV assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière de StoneEdge SICAV - StoneEdge I n'est intervenu.

Genève, le 29 octobre 2024

La direction de fonds
Global Funds SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

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.

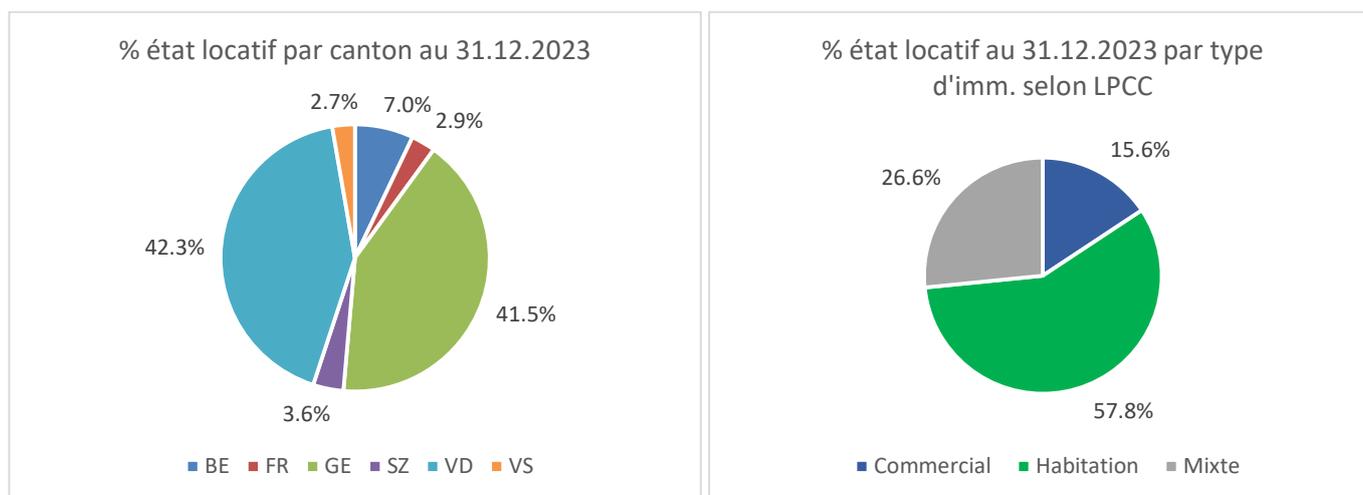
Ces acquisitions font partie de la stratégie de croissance et généreront des revenus locatifs annuels supplémentaires de plus de CHF 2'244'000. Tous les appartements sont actuellement loués.

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. *Versois (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.

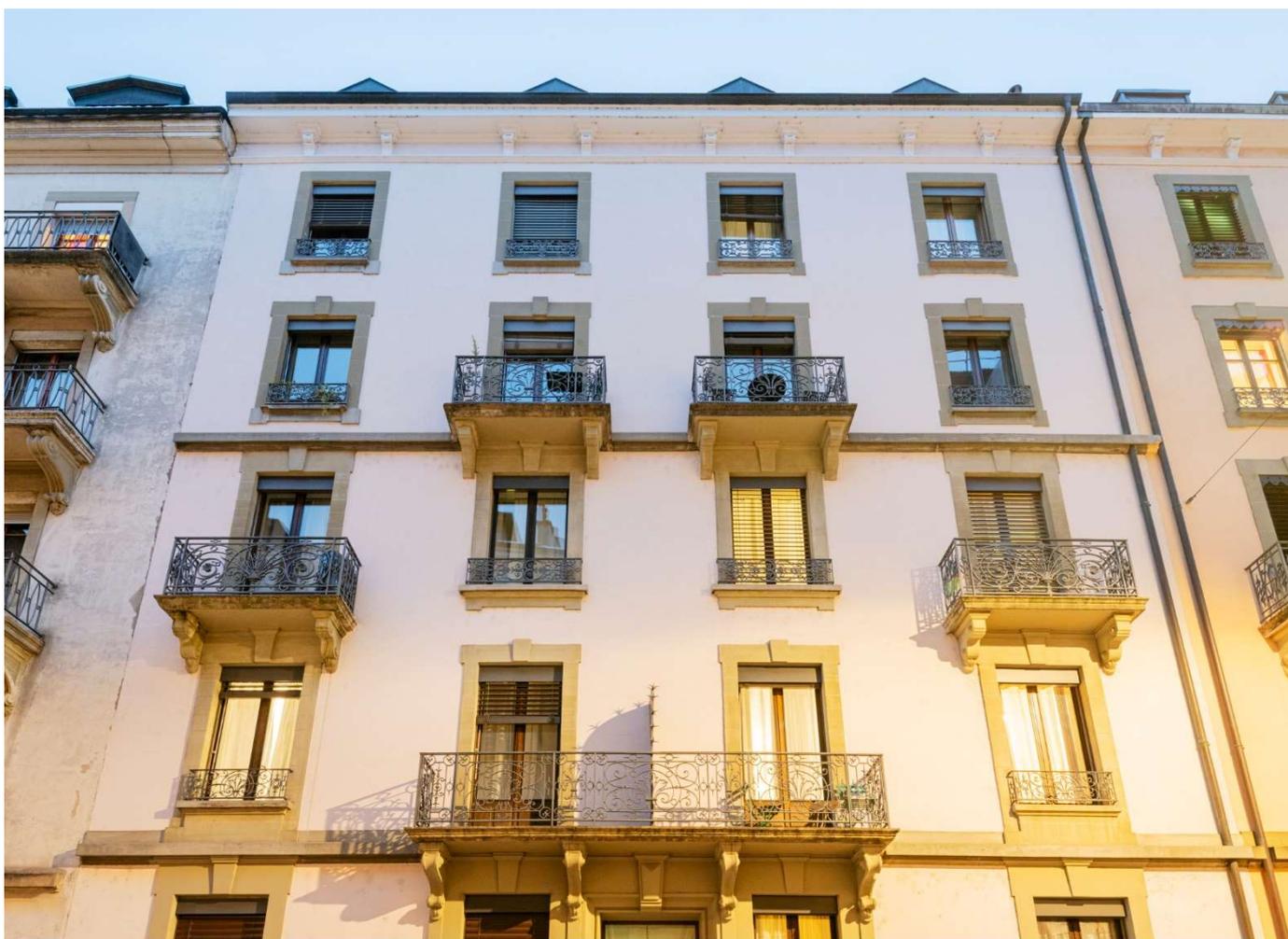
Le mix énergétique s'élève à 30% pour les agents énergétiques non fossiles et à 70% pour les fossiles. Au sein du portefeuille, ce sont 9 immeubles sur 29 qui sont pourvus de pompes à chaleur, de chaufferies à pellets ou qui sont raccordées à un réseau de chauffage à distance.

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.

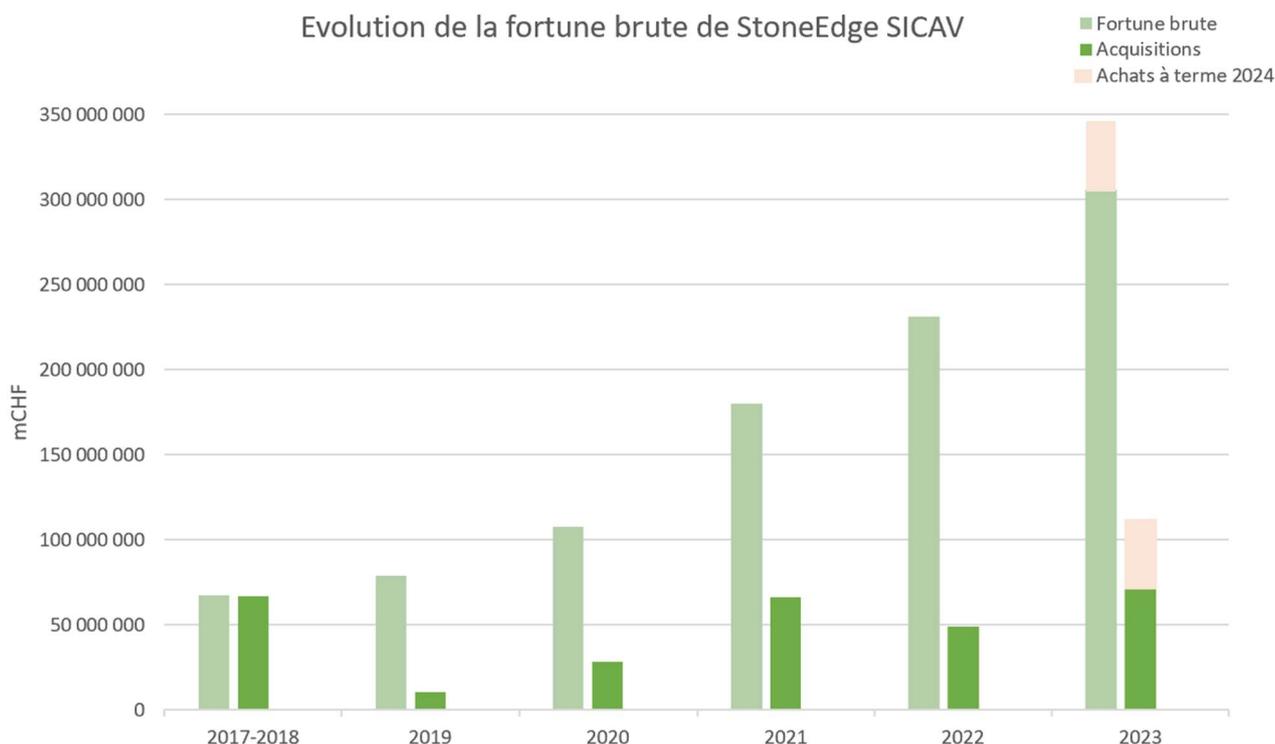
Enfin, l'analyse approfondie du potentiel de chaque immeuble du portefeuille a été poursuivie en 2023 sur la base de données théoriques actuelles et après rénovation. Ce travail mené par le gestionnaire avec l'appui du Conseil d'Administration a permis de fixer les priorités au sein du portefeuille, 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 Pêcheres 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

Préambule

avec règlement de placement et statuts intégrés

Décembre 2023

DÉFINITIONS

Compartiment investisseurs = ci-après “Compartiment”

Compartiment entrepreneurs = ci-après “Compartiment entrepreneurs”

Fonds immobilier suisse (fonds individuel) sous forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) = “SICAV immobilière”

Action d'investisseur = ci-après “Action”

Actionnaire investisseur = ci-après “Actionnaire”

Pour simplifier, seule la forme masculine est utilisée ci-après.

1^{ère} PARTIE : PREAMBULE

Le présent préambule avec règlement de placement et statuts intégrés ainsi que le dernier rapport annuel constituent le fondement de toutes les souscriptions à des actions de la SICAV immobilière.

Seules sont valables les informations figurant dans le préambule avec règlement de placement et statuts intégrés.

1 INFORMATIONS CONCERNANT LA SICAV IMMOBILIÈRE ET LES COMPARTIMENTS

1.1 Indications générales concernant la SICAV immobilière et le compartiment

StoneEdge SICAV, sise c/o FJF Favre Juridique et Fiscal SA, Route de Berne 52, 1010 Lausanne (VD) est un placement collectif de droit suisse créé sous forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe de droit suisse relevant du type "fonds immobiliers" au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006. Fondée le 12 octobre 2017 et inscrite à l'Office du registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-382.705.410, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- Compartiment StoneEdge I
- Compartiment entrepreneurs

Le cercle des actionnaires est limité : (i) aux clients privés au sens de l'art. 10 al. 3 ter LPCC à qui un intermédiaire financier au sens de l'art. 4 al. 3 let. a de la loi fédérale sur les services financiers (LSFin) fournit, dans le cadre de relations de gestion de fortune établies sur le long terme, des services de gestion de fortune au sens de l'art. 3 let. c ch. 3 LSFin, (ii) aux clients privés fortunés au sens de l'art. 5 al. 1 et 2 LSFin et (iii) aux clients professionnels au sens de l'article 10 alinéa 3 LPCC.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas non déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur sa fortune sociale. Chaque Compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière doit indiquer dans ses contrats avec des tiers, la limitation de responsabilité entre les Compartiments. Le Compartiment entrepreneurs répond de l'ensemble des engagements de la société ainsi que, de manière subsidiaire de ceux de tous les Compartiments. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

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

Pour d'autres informations, notamment relatives à la structure de la SICAV immobilière, de ses Compartiments, de ses actions et classes d'actions ainsi qu'aux tâches des organes, il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement

La SICAV immobilière respectivement le Compartiment sont mis en liquidation, respectivement dissous par une décision des Actionnaires entrepreneurs représentant au moins les deux tiers des actions entrepreneurs émises.

1.2 Objectif et politique d'investissement du Compartiment

L'objectif de la SICAV immobilière consiste à constituer un portefeuille d'immeubles situés en Suisse, en maintenant à long terme la substance des investissements et en distribuant de

manière appropriée leurs revenus. Il est prévu de fermer le Compartiment à la souscription dès que l'apport des investisseurs atteindra CHF 450 millions.

Afin d'atteindre l'objectif de placement, le Compartiment investit exclusivement dans des immeubles et autres valeurs admises selon le règlement de placement.

Les principaux risques du Compartiment sont les suivants: dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, évaluation subjective des immeubles, risques inhérents à la construction de bâtiments, risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts et risque lié à la durabilité. Ce dernier 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. A noter en outre qu'une hausse du cours des actions ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

La SICAV immobilière, respectivement le Compartiment ne font pas usage d'instruments financiers dérivés, n'effectuent pas d'opération de prise en pension ou de prêts de valeurs mobilières.

1.3 Profil de l'actionnaire type

Le Compartiment est limité aux investisseurs qualifiés au sens indiqué au §1.1. ci-dessus ayant un horizon de placement à long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les Actionnaires peuvent admettre des fluctuations temporaires de cours des actions du Compartiment et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement.

2 INFORMATIONS CONCERNANT LA SICAV IMMOBILIÈRE

2.1 Gestion et administration

2.1.1 Conseil d'administration

M. Pascal Favre, Président, Président du conseil d'administration de FJF Favre Juridique et Fiscal SA.

M. Jean-Luc Rochat, Vice-Président du conseil d'administration, administrateur indépendant.

Me Jean-Yves Rebord Secrétaire du conseil d'administration, Associé auprès du cabinet d'avocats Python.

FJF Favre Juridique et Fiscal SA est l'unique actionnaire entrepreneur. Toute prise de participation de 5% ou plus dans le Compartiment entrepreneur sera publié nominativement dans les rapports annuels.

2.1.2 Délégation principale à la Direction de fonds

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

Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds régit l'exécution exacte des tâches déléguées. La Direction de fonds est notamment habilitée à sous-déléguer certaines de ces tâches à des tiers.

2.2 Délégation des décisions de placement

Les décisions de placement du Compartiment sont déléguées par la SICAV immobilière à la Direction de fonds, et sous-déléguées par la Direction de fonds à StoneEdge Asset Management SA, à Lausanne, agissant en qualité de gestionnaire en investissement de la SICAV immobilière par délégation.

Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et la Direction de fonds, respectivement par la Direction de fonds et le Gestionnaire en investissement, régissent l'exécution des tâches sous-déléguées.

2.3 Délégation d'autres tâches partielles

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

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

La liste des régies figurera dans les rapports annuels de la SICAV immobilière.

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

3 INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DÉPOSITAIRE

La SICAV immobilière a désigné comme banque dépositaire la Banque Cantonale Vaudoise (BCV). Son siège social et sa Direction générale sont à la Place St-François 14, Lausanne (Suisse). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845. Sa durée est illimitée. Elle est une société anonyme de droit public.

La BCV a 175 ans d'expérience. Elle compte près de 2000 collaboratrices et collaborateurs et plus de 66 points de vente dans le canton de Vaud. La BCV a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et des corporations publiques ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédits hypothécaires dans le canton. A cet effet, elle traite, pour son compte ou pour celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud. Dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse ou à l'étranger.

En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission, notamment, de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondé sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du Compartiment à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. En cas de délégation à un tiers de l'exécution d'une tâche, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La garde collective et par des tiers a pour effet que la SICAV immobilière n'ait plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si le tiers ou le dépositaire central de titres n'est pas soumis à surveillance, celui-ci pourrait ne pas remplir les exigences organisationnelles applicables aux banques suisses.

4 INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS

4.1 Services de paiement

La fonction de service de paiement est assumée par la banque dépositaire.

4.2 Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

4.3 Experts chargés des estimations

La SICAV immobilière a mandaté, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, les experts indépendants suivants pour réaliser des estimations :

- CBRE (Geneva) SA, rue des Bains 33, 1205 Genève, personnes responsables : Monsieur Sönke Thiedemann et Monsieur Yves Cachemaille,
- CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières SA, Tramstrasse 10, 8050 Zürich, personnes responsables : Madame Roxane Montagner et Monsieur Raphaël Bourquin,
- Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich, personnes responsables : Monsieur Vincent Clapasson et Monsieur Pieter Stolz.

Les experts chargés des estimations disposent d'une expérience de longue date en matière de prestations liées au secteur de l'immobilier, telles que les évaluations immobilières, les analyses complexes du marché immobilier, le benchmarking, le calcul d'indices immobiliers et de solutions informatiques globales dans le domaine hypothécaire ou de la gestion de portefeuille. Un contrat conclu entre la SICAV immobilière et les experts régit l'exécution exacte du mandat.

La SICAV immobilière a également mandaté les sociétés CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières SA, à Zurich, dont les personnes responsables sont Mme Roxane Montagner et M. Raphaël Bourquin, CBRE (Geneva) SA, à Genève, dont les personnes responsables sont Monsieur Sönke Thiedemann et Monsieur Yves Cachemaille, et Wüest Partner AG dont les personnes responsables sont Monsieur Vincent Clapasson et Monsieur

Pieter Stolz, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'experts chargés des estimations. Ces sociétés se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobilier de droit suisse. Les modalités précises d'exécution sont fixées dans les mandats passés entre la SICAV immobilière et ces sociétés.

5 AUTRES INFORMATIONS

5.1 Remarques utiles

Numéros de valeur et ISIN :	37457232 et CH0374572326
Cotation / négoce :	Actions entrepreneurs – pas de cotation ou négoce Actions investisseurs – voir règlement de placement et ci-après « négoce des actions ».
Exercice annuel :	du 1er janvier au 31 décembre
Durée :	indéterminée
Unité de compte :	CHF
Actions :	Les actions ne sont pas émises physiquement mais enregistrées de manière comptable.
Affectation des résultats :	Distribution des produits dans les 4 mois suivant la clôture de l'exercice comptable.
Activité de teneur de marché :	Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la Direction de fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier hors bourse des actions des investisseurs. La SICAV immobilière a confié cette activité de teneur de marché à la BCV sans toutefois accorder à la BCV une exclusivité. La SICAV immobilière est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la SICAV immobilière et la BCV dans le respect des dispositions légales applicables. La SICAV immobilière publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du compartiment et la valeur d'inventaire des parts des actions qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse ou hors bourse des actions. Personne de contact pour le marché régulier hors-bourse : Salle des marchés BCV 021 212 42 02

Contrôle des investisseurs : La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans ce fonds de placement.

Point de contact pour la banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
CH-1001 Lausanne
Téléphone Immo Desk : +41 21 212 40 96
Adresse mail : immo.desk@bcv.ch

5.2 Conditions d'émission et de rachat d'Actions ainsi que négoce

L'émission d'Actions est possible en tout temps. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La SICAV immobilière détermine le nombre de nouvelles Actions à émettre, les conditions d'acquisition qu'il est prévu d'appliquer aux anciens Actionnaires, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

Les Actionnaires peuvent demander le rachat de leurs Actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois. La SICAV immobilière à certaines conditions rembourser de manière anticipée les Actions ayant fait l'objet d'une demande de rachat durant un exercice comptable (voir le règlement de placement, § 17, ch. 2).

Dans le cas où, l'Actionnaire souhaite le remboursement anticipé de ses actions, il doit le demander par écrit dans le cadre de la demande de rachat. Le remboursement ordinaire ou anticipé des actions intervient dans un délai de trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire du Compartiment est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable ainsi que lors de chaque émission d'Actions.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.) incombant en moyenne au compartiment en raison du placement du montant versé et majorée de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires maximum et de la commission d'émission maximum figure sous ch. 5.3 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins du rachat, moins les frais accessoires incombant au Compartiment en moyenne en raison de la vente des placements correspondant à la part dénoncées, déduction faite de la commission de rachat. Le montant des frais accessoires maximum et de la commission de rachat maximum figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.01.

Le paiement a lieu chaque fois 2 jours ouvrables bancaires après le jour d'évaluation (date-valeur 2 jours).

Les Actions ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées.

LA SICAV garantit un négoce régulier hors bourse des Actions par l'intermédiaire de la banque dépositaire.

La SICAV immobilière publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des actions en résultant en même temps qu'elle la communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce hors bourse des Actions

La SICAV délègue à la Banque dépositaire les obligations en matière de due diligence en matière de blanchiment d'argent et du financement du terrorisme, en ce qui concerne l'activité de souscription d'Actions.

5.3 Rémunérations et frais accessoires

5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'Actionnaire (extrait du §18 du règlement de placement)

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

au maximum 5 % de la VNI

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

au maximum 3% de la VNI

Frais accessoires en faveur du compartiment, occasionnés à ce dernier en raison du placement du montant versé ou de la vente de placements (§ 18, ch. 3 du règlement de placement)

Supplément à la valeur d'inventaire

au maximum 5 %

Déduction de la valeur d'inventaire

au maximum 5 %

5.3.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge du Compartiment (extrait du §19 du règlement de placement)

Commission de gestion de la SICAV immobilière, versée trimestriellement au maximum 1% de la VNI.

Elle est utilisée pour l'administration, la gestion et la commercialisation du Compartiment.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées à partir de la commission de gestion de la SICAV immobilière conformément au ch 4.3.3 du préambule.

Commission de la banque dépositaire, versée trimestriellement au maximum 0.05% de la VNI

Pour le versement du produit annuel aux Actionnaires, la banque dépositaire débite le Compartiment d'une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le §19 du règlement de placement peuvent être facturés au Compartiment.

5.3.3 Total expense ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio TER) est publié dans le rapport annuel.

5.3.4 Octroi de rabais et paiement de rétrocessions

La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions du compartiment en Suisse ou à partir de Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- la distribution et/ou placement d'actions de la SICAV immobilière ;
- la recherche d'investisseurs dans le cadre de l'émission de nouvelles actions ;
- la recherche d'acquéreurs dans le cadre du processus d'achat et de vente des actions de la SICAV immobilière ;
- la gestion des relations avec les investisseurs ;
- les réponses aux demandes spécifiques d'investisseurs ;
- la remise aux investisseurs intéressés des documents légaux de la SICAV immobilière ;
- le traitement des requêtes d'investisseurs relatives à la SICAV immobilière ;
- la distribution de documents de marketing et juridiques ;
- l'organisation de conférences et de présentations ou autres événements en lien avec la SICAV immobilière ;
- la transmission ou la mise à disposition d'accès à des publications prescrites par la loi et autres publications ;
- la nomination et surveillance de sous-distributeurs.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux actionnaires.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les actionnaires spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux actionnaires.

La SICAV immobilière et ses mandataires ne paient aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux actionnaires et imputés au compartiment.

5.3.5 Accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La SICAV immobilière n'a pas conclu d'accord concernant des « soft commissions ».

5.3.6 Placements dans des placements collectifs liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux qui sont soit directement ou indirectement gérés par la SICAV immobilière elle-même ou qui sont gérés par une SICAV immobilière à laquelle la société est liée dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est perçu aucune commission d'émission ou de rachat.

5.4 Publications de la SICAV immobilière

D'autres informations sur la SICAV immobilières figurent dans son dernier rapport annuel. Les informations les plus récentes peuvent être consultées sur www.swissfunddata.ch.

Le règlement de placement, les statuts et les rapports annuels peuvent être demandés gratuitement au siège de la SICAV immobilière et à tous les distributeurs.

En cas de modification du règlement de placement et des statuts, un changement de direction de fonds, de banque dépositaire ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière, une publication est faite par cette dernière sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) sous réserve d'une publication supplémentaire dans la feuille officielle suisse du commerce (FOSC) lorsque celle-ci est obligatoire selon le Code des obligations.

La dernière Valeur Nette d'Inventaire est publiée avec la mention « commissions non comprises » en continu sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

5.5 Assurances des immeubles

Les immeubles qui sont la propriété de ce Compartiment sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts d'eau, ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenu locatif occasionnées par des incendies et dégâts d'eau sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par des tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

5.6 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat d'actions de cette SICAV immobilière à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi. A l'heure actuelle, la SICAV immobilière n'est pas autorisée à la distribution dans d'autres pays et ne prévoit pas de requérir de telles autorisations.

Le présent préambule ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile. La SICAV immobilière n'a pas déposé et ne déposera pas aux Etats-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses Actions aux termes du "Securities Act of 1933". La SICAV immobilière n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du "Investment Company Act of 1940" tel que modifié.

Le présent préambule ne peut pas être distribué et les actions de la SICAV immobilière ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des US Persons tels que définis dans le Securities Act of 1933.

La SICAV immobilière peut interdire ou limiter la vente, la transmission ainsi que le transfert d'actions à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.

5.7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications relatives à la SICAV immobilière, telles que l'évaluation du compartiment, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires à la charge de l'actionnaire et du compartiment et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le règlement de placement et les statuts.

StoneEdge SICAV

Règlement de placement

TABLE DES MATIÈRES

2 ^e partie: Règlement de placement	1
I Bases	4
§ 1 Raison sociale et siège de la société et de la banque dépositaire	4
II Informations générales	5
§ 2 Relations juridiques	5
§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière.....	5
§ 4 Banque dépositaire.....	6
§ 5 Actions et classes d'actions	8
§ 6 Cercle des actionnaires	8
III Directives régissant la politique de placement	8
A Principes de placement	8
§ 7 Respect des directives de placement.....	8
§ 8 Politique de placement.....	9
§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	10
B Techniques et instruments de placement.....	10
§ 10 Prêt de valeurs mobilières.....	10
§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension	11
§ 12 Instruments financiers dérivés.....	11
§ 13 Emprunts et octroi de crédits.....	11
§ 14 Droits de gage sur immeubles.....	11
C Restrictions de placement	11
§ 15 Répartition des risques et restrictions.....	11
IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations.....	12
§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations.....	12
§ 17 Emission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce.....	13
V Rémunérations et frais accessoires.....	14
§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires.....	14
§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment	15
VI Reddition des comptes et contrôle.....	18
§ 20 Reddition des comptes.....	18
§ 21 Révision	18
VII Utilisation du résultat	18
§ 22 Utilisation du résultat	18
VIII Publications de la SICAV immobilière	18
§ 23 Publications de la SICAV immobilière.....	18
IX Restructuration et dissolution	19
§ 24 Regroupement	19
§ 26 Durée de la SICAV immobilière ou du compartiment et dissolution.....	20
X Modification du règlement de placement	21
§ 27 Modification du règlement de placement	21
XI Responsabilité.....	21
§ 28 Responsabilité.....	21
XII Droit applicable et for.....	21
§ 29 Droit applicable et for	21

Définitions

« **Compartiment investisseurs** »

Désigné ci-après par « compartiment »

« **Compartiment entrepreneurs** »

Désigné ci-après par « compartiment entrepreneurs »

« **Fonds immobilier suisse (fonds individuel) sous forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV)** »

Désigné ci-après par « SICAV immobilière »

« **Action d'investisseur** »

Désigné ci-après par « action »

« **Actionnaire investisseur** »

Désigné ci-après par « actionnaire »

« **CHF** »

Signifie le Franc Suisse

Pour simplifier, seule la forme masculine est utilisée ci-après.

I Bases

§ 1 Raison sociale et siège de la société, de la direction de fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de fortune

1. Il a été créé sous la raison sociale StoneEdge SICAV une entreprise sous forme de « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe du type « fonds immobilier » (la « SICAV immobilière») au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la «LPCC»), qui se subdivise en compartiments suivants :
 - Compartiment entrepreneurs
 - Compartiment StoneEdge I
2. Le siège de la SICAV immobilière est c/o FJF Favre Juridique et Fiscal SA, Route de Berne 52, 1010 Lausanne (VD).
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1001 Lausanne.
4. La SICAV immobilière délègue l'administration, y compris l'activité de distribution et la gestion du portefeuille ainsi que d'autres tâches supplémentaires à la direction de fonds, Global Funds SA, 3 rue Claudine-Levet, 1201 Genève.
5. La direction de fonds délègue les décisions en matière de placements de la SICAV immobilière à StoneEdge Asset Management SA, Route de Berne 52, 1010 Lausanne.
6. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 10 al. 5 LPCC, la FINMA a soustrait les compartiments aux dispositions suivantes :
 - l'obligation d'établir un rapport semestriel ;
 - l'obligation d'établir une feuille d'information de base ;
 - la limite selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mise en garantie des droits de gage conformément à l'art. 65 al. 2 LPCC, l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur (cf. § 14.2) ;
 - l'obligation de satisfaire aux limites de placements deux ans après la date de lancement (cf. § 7.1) ;
 - la restriction de placement prévoyant que les avoirs à vue et à terme peuvent être investis au maximum 20% de la fortune du fonds auprès d'une même banque selon l'art. 79 OPCC (cf. § 8 ch. 3).

La FINMA a également soustrait ce fonds de placement à l'obligation de publier un prospectus au sens de l'art. 50 de la loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018 (LSFin).

Pour le compartiment entrepreneurs

L'autorité de surveillance a accepté que la SICAV immobilière doive satisfaire à la limite de placement suivante :

La SICAV peut investir 100% du compartiment entrepreneurs dans des avoirs à vue et à terme auprès d'une même banque. On prendra en considération dans cette limite aussi bien les liquidités que les placements dans des avoirs auprès des banques.

7. Sur demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire et conformément à l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a soustrait ce fonds de placement à l'obligation de payer les parts en espèces.

II Informations générales

§ 2 Relations juridiques

1. Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV immobilière sont régies par le présent règlement de placement, les statuts de la SICAV immobilière ainsi que les dispositions en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.

§ 3 Tâches et compétences de la SICAV immobilière

1. La SICAV immobilière peut déléguer les décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches partielles à des tiers et peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

L'administration ne peut être déléguée qu'à une direction autorisée au sens des art. 32 et suivants LFin et comprend également l'activité de distribution liée à la SICAV immobilière. En outre, la SICAV immobilière à gestion externe délègue la gestion de la fortune à la même direction de fonds ou à un gestionnaire de fortune soumis à une surveillance.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise

La SICAV immobilière est responsable du respect des obligations en matière de surveillance et protège les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches.

2. La SICAV immobilière et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent, gardent ou représentent et ils communiquent tous les honoraires et les frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La SICAV immobilière peut regrouper des compartiments avec d'autres compartiments d'elle-même ou d'une autre SICAV au sens des art. 36 et suivants LPCC, conformément aux dispositions du § 24 ou les dissoudre selon les dispositions du § 25.
4. La SICAV immobilière peut gérer en commun (pooling) des parties ou l'ensemble de la fortune de différents compartiments lui appartenant ou appartenant à d'autres SICAV au sens des art. 36 et suivants. LPCC, lorsque ceux-ci sont déposés auprès de la même banque dépositaire. Il n'en résulte aucuns frais supplémentaires pour les actionnaires. Le pooling ne fonde aucune solidarité entre les compartiments participants. La société peut individualiser en tout temps les avoirs détenus dans le pool par les différents compartiments participants. Le pool ne constitue pas un portefeuille collectif.

5. La SICAV immobilière a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
6. La SICAV immobilière ne peut acquérir des valeurs immobilières de ses actionnaires entrepreneurs, de leurs mandataires ou des personnes physiques ou morales qui leur sont proches, ni leur en céder sans l'accord préalable de l'Autorité de surveillance que ce soit pour des acquisitions en espèces ou en nature.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et que, en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de sa direction de fonds, de son gestionnaire ainsi que de la banque dépositaire, confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Au terme de la transaction, la SICAV immobilière établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, le rapport d'estimation des experts permanents, ainsi que le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente élaboré par l'expert indépendant au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c, OPCC.

La société d'audit confirme à la SICAV immobilière, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La SICAV immobilière mentionne dans son rapport annuel les transactions autorisées avec des personnes proches.

7. Plus de détails concernant la délégation peuvent être consultés dans le préambule ou les statuts.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune de la société, notamment des cédules hypothécaires non gagées ainsi que des actions de sociétés immobilières.

Elle émet et rachète les actions et gère le trafic des paiements pour le compte de la SICAV immobilière. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune de la SICAV immobilière. Elle informe cette dernière si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs. La banque dépositaire vérifie la propriété de la SICAV immobilière et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.
4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des actionnaires. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une

gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent, gardent ou représentent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
 - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le préambule contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les actionnaires doivent être avertis, par le biais du préambule, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la SICAV immobilière respecte la loi, les statuts (à l'exclusion des dispositions relevant du régime juridique des sociétés) et le règlement de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des actions, ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi, aux statuts et au règlement de placement et que le résultat est utilisé conformément au règlement de placement et aux statuts. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la SICAV immobilière dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières de la SICAV immobilière ou en céder à cette dernière.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des actionnaires et que, en sus de l'estimation des experts permanents de la SICAV immobilière, un expert chargé des estimations, indépendant des experts précités et de leur employeur, de la SICAV immobilière, de sa direction de fonds et du gestionnaire ainsi que

de la banque dépositaire, confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la SICAV immobilière, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Actions et classes d'actions

1. Les actions ne sont en principe pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'actionnaire n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'une action ou d'un certificat.
2. Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.
3. Le compartiment ne se subdivise pas en classes d'actions.

§ 6 Cercle des actionnaires

1. Le cercle des actionnaires est limité aux investisseurs qualifiés selon l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC ainsi que l'art. 5 LSFIn. Les dispositions contraires figurant dans les statuts demeurent réservées.

La SICAV immobilière garantit conjointement avec la banque dépositaire que les actionnaires respectent les prescriptions relatives au cercle des actionnaires.

2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière et au bénéfice résultant de son bilan. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 chiffre 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds.
3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire à certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions par compartiments. Ces limitations ou les conditions sont détaillées dans le préambule ou dans les statuts.
4. La société fournit à tout moment aux actionnaires des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions. Lorsqu'ils souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la SICAV immobilière, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la SICAV immobilière leur fournit également en tout temps les renseignements demandés. Les actionnaires peuvent demander au tribunal du siège de la SICAV immobilière que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et afin de mettre en œuvre la politique de placement selon le § 8, la SICAV immobilière observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux limites exprimées en pourcent ci-après. Celles-ci s'appliquent au compartiment estimé à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce

compartiment doit respecter les limites de placement deux ans après la fin du délai de souscription (lancement) sous réserve des délais de cinq ans prévu au § 14.

2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des actionnaires.

§ 8 Politique de placement

1. La SICAV immobilière investit le compartiment dans des valeurs immobilières situées en Suisse, en maintenant à long terme la substance des investissements et en distribuant de manière appropriée leurs revenus. Il est prévu de fermer le Compartiment à la souscription dès que l'apport des investisseurs atteindra CHF 450 millions.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce compartiment, les placements :
 - a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation au sens d'immeubles servant d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la SICAV immobilière soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, en d'autres termes si elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le compartiment détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) dans des parts de fonds immobiliers (y compris les *Real Estate Investment Trusts*) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs directement ou indirectement gérés par elle ou par toute société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

- d) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la SICAV immobilière, avec une mention indiquant qu'ils font partie du compartiment concerné.

3. Sous réserve des besoins en valeurs mobilières à court terme, la SICAV immobilière investit le compartiment entrepreneurs dans :
 - a) des obligations, notes et autres titres de créance ou droits de créance à revenu fixe ou variable, libellés en franc suisse, de la Confédération suisse ;
 - b) des avoirs en banque à vue ou à terme, libellés en franc suisse, jusqu'à une échéance de douze mois auprès de banques qui ont leur siège en Suisse ;
 - c) des actions du compartiments investisseurs.

Le compartiment entrepreneurs peut investir jusqu'à 100% de sa fortune aux conditions de l'art. 83 OPCC. L'apport minimal sera maintenu en permanence par les actionnaires entrepreneurs. La SICAV peut investir 100% du compartiment entrepreneurs dans des avoirs à vue et à terme auprès d'une même banque. On prendra en considération dans cette limite aussi bien les liquidités que les placements dans des avoirs auprès des banques.

4. La SICAV immobilière peut faire construire des bâtiments pour le compte du compartiment. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation des bâtiments, créditer le compte de résultats du compartiment d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; le coût ne doit cependant pas dépasser la valeur vénale estimée.
5. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la SICAV immobilière doit conserver une part adéquate du compartiment sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et autres avoirs dans l'unité de compte du compartiment ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à 12 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à 12 mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du compartiment. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14, ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

1. La SICAV immobilière ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

1. La SICAV immobilière ne pratique pas d'opérations de mise ou prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

1. La SICAV immobilière n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La SICAV immobilière ne peut pas accorder de crédits pour le compte du compartiment, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du compartiment, de cédules hypothécaires et d'autres droits de gage immobilier contractuels.
2. La SICAV immobilière peut recourir à des crédits pour le compte du compartiment.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La SICAV immobilière peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.
2. Pendant un délai de 5 ans après le lancement du fonds, l'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à la moitié de leur valeur vénale.
3. Au-delà de 5 ans, après le lancement du fonds, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96, al. 1^{bis}, OPCC à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et restrictions

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du compartiment.
4. La SICAV immobilière respecte en outre les restrictions de placement suivantes se référant à la fortune du compartiment :
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;
 - b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;

- c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
- d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;
- e) les placements visés aux let. a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40%.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

- 1a) Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action ou pour chaque classe d'actions, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises.
- 1b) La valeur nette d'inventaire du compartiment est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que lors de chaque émission d'actions, en francs suisses.
- 2. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire la SICAV immobilière mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. En cas de vente, une nouvelle estimation n'est pas utile si l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
- 3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
- 4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le ch. 3.
- 5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majoré des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises dans ce compartiment. Le résultat est arrondi à 0.01.

§ 17 Emission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce

1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants. Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix net d'émission calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans des devises différentes, ainsi que les différences dues aux fluctuations des taux de change avant le jour de première émission.
2. Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Lorsque des actions sont dénoncées en cours d'exercice, la SICAV immobilière peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
 - a) l'actionnaire l'ait demandé par écrit dans le cadre de la demande de rachat ;
 - b) tous les actionnaires ayant souhaité un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans les 3 mois au maximum après la clôture de l'exercice annuel. De plus, la SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier hors bourse des actions du compartiment. Le préambule règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par action selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, honoraires, courtages conformes au marché, taxes, etc.), occasionnés en moyenne au compartiment par le placement du montant versé, sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires, occasionnés en moyenne au compartiment par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées, sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le rapport annuel. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission conformément au § 18 peut par ailleurs être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat conformément au § 18 peut en être déduite.
4. La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l'émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d'échange d'actions.

5. Dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut provisoirement et exceptionnellement suspendre le rachat des actions :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, est fermé, ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le compartiment sont paralysées ;
 - d) lorsqu'un nombre élevé d'actions sont rachetées et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.
6. La SICAV immobilière communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi qu'aux actionnaires de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des actions est différé pour les raisons énumérées au ch. 6, let. a) à c), aucune émission d'actions n'est effectuée.
8. En principe, l'émission ainsi que le rachat d'actions ont lieu en espèces.
9. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind ») La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'accepter les apports en nature.

La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La SICAV immobilière établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires

1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, de la direction, du gestionnaire et/ou des

distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 5% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux effectif figure dans le rapport annuel.

2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment entrepreneurs, de la banque dépositaire, de la direction, du gestionnaire et/ou des distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum 3% de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'actionnaire. Le taux effectif figure dans le rapport annuel.
3. Lors de l'émission et du rachat d'actions, la SICAV immobilière perçoit en outre, en faveur du compartiment, les frais accessoires occasionnés en moyenne à ce dernier par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions rachetées (voir § 17, ch. 4). Le taux effectif figure dans le rapport annuel.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment

1. Pour la direction du compartiment et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du compartiment, la SICAV immobilière facture au compartiment une commission annuelle maximale de 1% sur la valeur nette d'inventaire, mais au minimum de CHF 250'000.--, qui est débitée sur la fortune du compartiment *pro rata temporis* lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans le rapport annuel.

2. Pour la garde de la fortune du compartiment, la prise en charge du trafic des paiements du compartiment et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4, la banque dépositaire impute au compartiment une commission annuelle maximale de 0.05% de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du compartiment, qui est perçue *pro rata temporis* lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de la banque dépositaire). Le taux effectivement appliqué de la commission de la banque dépositaire est publié dans les rapports annuels. Pour la garde des titres et des cédules hypothécaires non gagées, la banque dépositaire impute en outre au compartiment une commission de CHF 120.— par position.
3. Pour le versement du produit annuel aux actionnaires, la banque dépositaire impute au compartiment une commission de 0.5% au maximum du montant brut distribué.
4. En cas de dissolution du compartiment, la SICAV prélève une commission de liquidation de 0.3% sur la valeur nette d'inventaire de liquidation.
5. La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du règlement de placement :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments ;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;

- d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement des compartiments ;
- e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de compartiments, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts des compartiments et de leurs actionnaires ;
- f) les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs et les établissements financiers ainsi que les modifications correspondantes à cet égard ;
- g) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du compartiment ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs y compris les frais de traduction, pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la SICAV immobilière ;
- h) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels des compartiments ;
- i) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement des compartiments auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;
- j) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le compartiment, y compris les honoraires de conseillers externes ;
- k) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du compartiment ou pris en licence par ce dernier ;
- l) la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SICAV et les frais pour l'assurance responsabilité civile ;
- m) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la SICAV immobilière, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des actionnaires ;
- n) les frais relatifs au négoce hors bourse des actions

La SICAV immobilière et la banque dépositaire ont par ailleurs droit aux remboursements des frais accessoires inhérents à l'exécution du règlement de placement, en particulier :

- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
- b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;
- c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
- d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service

et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;

- e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
- f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.

6. La SICAV immobilière peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers :
 - a) l'achat et la vente de bien-fonds, au maximum jusqu'à 3% du prix d'achat ou de vente ;
 - b) Rénovation d'immeubles et entretien, jusqu'à 3 % maximum des coûts de rénovation et entretien
 - c) Construction d'immeubles et transformations, une commission conforme aux tarifs pratiqués par la société suisse des architecte (SIA) ;
 - d) Administration des immeubles, jusqu'à 5% maximum des recettes locatives brutes annuelles.
7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur la rémunération à laquelle la SICAV immobilière a droit en vertu du § 19.
10. La SICAV immobilière et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions énoncées dans le préambule, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution d'actions. En revanche, ils n'octroient aucun rabais pour réduire les commissions et les coûts à la charge de l'actionnaire et imputés au compartiment.
11. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.
12. Si la SICAV immobilière acquiert des parts d'autres placements collectifs, qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle, ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas débiter au compartiment les éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI Reddition des comptes et contrôle

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du compartiment est le franc suisse.
2. L'exercice comptable s'étend du 01.01 au 31.12.
3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel audité de la SICAV immobilière, respectivement du compartiment du fonds dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable.
4. Le droit à l'information de l'actionnaire selon les statuts demeure réservé.

§ 21 Révision

1. La société d'audit vérifie le respect par la SICAV immobilière des dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les données du compartiment paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat

§ 22 Utilisation du résultat

1. Le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement aux actionnaires par classe d'actions au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en francs suisses.

La SICAV immobilière peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si :

- le bénéfice net de l'exercice en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins de 1% d'un compartiment, et si
 - le bénéfice net de l'exercice en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins d'une unité de l'unité monétaire d'un compartiment.
2. Les gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV immobilière ou retenus pour être réinvestis.

VIII Publications de la SICAV immobilière

§ 23 Publications de la SICAV immobilière

1. L'organe de publication de la SICAV immobilière est le média imprimé ou électronique mentionné dans le préambule. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.

2. Sont notamment publiées dans l'organe de publication : les modifications principales des statuts et du règlement de placement arrêtées par l'assemblée générale et approuvées par l'autorité de surveillance, en indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement la teneur des modifications, la décision de changement de banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions ainsi que la liquidation de la SICAV immobilière ou du compartiment en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs de capitaux. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des actionnaires ou qui sont de nature exclusivement formelle peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La SICAV immobilière publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat d'actions. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le préambule.
4. Les statuts, le règlement de placement ainsi que le rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'approbation des actionnaires et en respectant les dispositions des statuts ou les lois en vigueur, la SICAV immobilière peut regrouper des compartiments en transférant au moment du regroupement les valeurs patrimoniales et engagements du compartiment repris vers le compartiment reprenneur. Les actionnaires du compartiment repris reçoivent des actions du compartiment reprenneur d'une valeur correspondante. Sous réserve des dispositions légales applicables, le compartiment repris est dissout sans liquidation au moment du regroupement, et les statuts ou le règlement de placement du compartiment reprenneur s'appliquent aussi au compartiment repris.
2. Les compartiments ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les statuts le prévoient ;
 - b) les compartiments correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits,
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune du compartiment ou mis à la charge des actionnaires,
 - les conditions de rachats,
 - la durée du compartiment et les conditions de dissolution ;
 - c) l'évaluation des fortunes des compartiments participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - d) il n'en résulte aucun frais ni pour le compartiment ni pour les actionnaires.

Demeurent réservées les dispositions concernant le §19 ch. 5.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des actions pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, les sociétés concernées présentent les modifications prévues des statuts ou du règlement de placement, ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des compartiments participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les compartiments ou les sociétés, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs.
5. La société d'audit du compartiment repreneur vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la société et à l'autorité de surveillance.
6. La société du compartiment repris informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, et les sociétés concernées publient l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds participants.
7. La société du compartiment repreneur mentionne le regroupement dans le rapport annuel suivant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le compartiment repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.
8. Les dispositions précitées sont applicables sous réserve d'autres dispositions légales.

§25 Durée de la SICAV immobilière ou du compartiment et dissolution

1. La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée.
2. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par une décision unanime des détenteurs des actions des entrepreneurs.
3. La SICAV immobilière ou le compartiment peut être dissous/dissoute par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il/elle ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande du conseil d'administration de la SICAV immobilière, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. Si les actionnaires entrepreneurs ont décidé la dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment peut être liquidé/e sans délai. Si l'autorité de surveillance a prononcé la dissolution de la SICAV immobilière ou du compartiment collectif, ceux-ci doivent être liquidés sans délai dans le cadre des dispositions légales. Le versement du produit de la liquidation aux actionnaires est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La SICAV immobilière doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

5. Après la décision de dissolution, la SICAV immobilière ou le compartiment ne peut plus émettre ni racheter d'actions.
6. Les actionnaires ont droit à une part proportionnelle du produit de la liquidation. Les actionnaires entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.
7. La SICAV immobilière informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans son organe de publication.

X Modification du règlement de placement

§ 26 Modification du règlement de placement

1. L'assemblée générale des actionnaires de la SICAV immobilière ou du compartiment est compétente selon l'art. 18 des statuts pour modifier le règlement de placement, dans la mesure où la modification n'est pas exigée par la loi, concerne les droits des actionnaires ou n'est pas de nature purement formelle.
2. Les modifications du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance sont publiées selon le § 23. Par le biais de la publication ou de la communication, la SICAV immobilière indique aux investisseurs les modifications du règlement de placement qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

XI Responsabilité

§ 27 Responsabilité

1. Le compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. Dans les contrats avec des tiers, la limitation de la responsabilité à ce compartiment est à communiquer.
2. La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des art. 55 et 100 CO demeure réservée quoi qu'il en soit.

XII Droit applicable et for

§ 28 Droit applicable et for

1. La SICAV immobilière est soumise au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 et au code suisse des obligations.

Tous les différends relatifs aux affaires de la société seront portés devant les tribunaux ordinaires du siège de la SICAV immobilière. Demeurent réservées les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance, selon la législation sur les placements collectifs.

2. Pour l'interprétation du règlement de placement, la version en langue française fait foi.
3. Lors de l'approbation du règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let a à g, OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Approuvé par la FINMA le 18 décembre 2023.

Il est entré en vigueur le 20 décembre 2023 et remplace le règlement de placement du 1er septembre 2022.

StoneEdge SICAV

STATUTS

TITRE I

Raison sociale – but – siège – durée

Article 1 : Raison sociale, siège et durée

- 1.1 Sous la raison sociale « **StoneEdge SICAV** » (ci-après : la SICAV), il est constitué une société d'investissement à capital variable « SICAV » au sens des articles 36 ss et 58 ss de la Loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et ses ordonnances (ci-après : la législation sur les placements collectifs) dont le siège est c/o FJF Favre Juridique et Fiscal SA, Route de Berne 52, 1010 Lausanne (VD).
- 1.2 La SICAV est constituée pour une durée indéterminée.

Article 2 : But

- 2.1 L'unique but de la SICAV est la gestion de sa fortune ou de ses compartiments sous forme de placement collectif de capital selon la législation sur les placements collectifs ainsi que la constitution du capital-actions des investisseurs et la distribution de leurs actions d'investisseurs.

La SICAV peut investir sa fortune ou celle de ses compartiments (selon l'article 3 ci-après), dans un portefeuille diversifié de valeurs immobilières directes et/ou indirectes au sens de l'article 59 LPCC ainsi que dans tous les placements autorisés au sens de l'article 86 de l'OPCC.

Les politiques et restrictions d'investissement ainsi que les techniques et instruments de placement sont réglés de manière détaillée dans le règlement de placement.

- 2.2 La SICAV peut acquérir des valeurs mobilières et immobilières indispensables dans l'exercice direct de son activité d'exploitation.
- 2.3 La SICAV peut prendre dans le sens légal le plus large du terme toutes les mesures et effectuer toutes les opérations qu'elle juge pertinentes et adéquates pour atteindre son but.

Titre II

Capital-actions, émissions, rachats

Article 3 : Capital et compartiments

- 3.1 Le capital de la SICAV est subdivisé en deux catégories d'actions : les actions des entrepreneurs et les actions des investisseurs.
- 3.2 Le montant du capital et le nombre d'actions ne sont pas déterminés d'avance.
- 3.3 Les actions sont dépourvues de valeur nominale et sont intégralement libérées en espèces.
- 3.4 La SICAV comporte un compartiment pour les actions des entrepreneurs (ci-après : le compartiment Entrepreneurs) et un ou plusieurs compartiments pour les actions des investisseurs (ci-après : le compartiment Investisseurs).
- 3.5 La fortune de chaque compartiment correspond à tout moment à la valeur nette d'inventaire du compartiment telle que définie à l'article 7 ci-après.

Article 4 : Apport minimal, fortune minimale

- 4.1 L'apport minimal prescrit au moment de la fondation s'élève à CHF 250'000.-pour la SICAV à gestion externe. L'apport minimal doit être maintenu en permanence par les actionnaires Entrepreneurs.
- 4.2 La fortune minimale par compartiment Investisseurs s'élève à CHF 5'000'000.- Chaque compartiment Investisseurs doit disposer de cette fortune minimale au plus tard à l'échéance du délai octroyé par la législation sur les placements collectifs ou le cas échéant à l'échéance du délai octroyé par l'autorité de surveillance. A l'échéance de ce délai, si la fortune minimale n'est pas respectée, la SICAV l'annonce immédiatement à l'autorité de surveillance.

Article 5 : Classes d'actions

- 5.1 Avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, la SICAV peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions dont les actifs sont placés conformément à la politique spécifique de placement du compartiment concerné et qui peuvent se différencier en matière de structure des coûts, couverture du risque de change, cercle des actionnaires, monnaie de référence, distribution ou thésaurisation des revenus et d'apport minimal.

La SICAV publie la création, la suppression ou le regroupement de classes d'actions dans les organes de publication.

- 5.2 Les classes d'actions relevant du même compartiment se réfèrent toujours aux mêmes valeurs patrimoniales et engagements. Pour les engagements d'une classe d'actions d'un compartiment, il est également possible de recourir aux valeurs patrimoniales d'une autre classe d'actions faisant partie du même

compartiment. Lorsque la SICAV compte plusieurs classes d'actions, elle mentionne dans le règlement de placement et le préambule que toutes les classes d'un compartiment supportent le risque d'engagements spécifiques d'une classe lorsque ses engagements ne peuvent pas être entièrement satisfaits sur la base de la quote-part du compartiment revenant à cette classe d'actions.

- 5.3 Le regroupement de classes d'actions d'un compartiment exige l'autorisation de l'assemblée générale des actionnaires du compartiment concerné.

Article 6 : Actions

- 6.1 Les actions des entrepreneurs et des investisseurs sont nominatives.
- 6.2 La SICAV immobilière peut convertir à tout moment, sur décision de l'assemblée générale du compartiment concerné, des actions nominatives des investisseurs en actions au porteur, ou des actions au porteur en actions nominatives.
- 6.3 Les actionnaires ne participent qu'à la fortune et au résultat du compartiment dont ils détiennent des actions.
- 6.4 Les actionnaires ne sont liés qu'au versement intégral respectivement à la mise de fonds du prix d'émission des actions du compartiment qu'ils ont souscrites. Leur responsabilité personnelle est exclue en ce qui concerne les engagements de la SICAV. Les articles 9 et 14 ci-après sont réservés.
- 6.5 Les actionnaires ne peuvent pas exiger la titrisation de leurs actions sous forme de papiers-valeurs. Les actions ne sont en principe pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. Elles peuvent être émises sous forme de titres intermédiés conformément à la loi fédérale du 3 octobre 2008 sur les titres intermédiés (LTI).

Article 7 : Valeur de la fortune, valeur nette d'inventaire

- 7.1 La fortune de chaque compartiment Investisseurs est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice ainsi que chaque jour durant lequel des actions sont émises ou rachetées, dans l'unité de compte du compartiment en question.
- 7.2 La fortune de chaque compartiment est déterminée à la valeur vénale en fin d'exercice et chaque jour durant lequel des actions sont émises ou rachetées, dans l'unité de compte du compartiment en question. Demeure réservée l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles du compartiment Entrepreneurs, à évaluer aux coûts d'acquisition ou de production en déduisant les amortissements nécessaires à l'exploitation.
- 7.3 Chaque compartiment présente sa propre valeur nette d'inventaire par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, pour chaque classe d'actions.
- 7.4 La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale du compartiment respectif, réduite d'éventuels engagements de ce compartiment

ainsi que des impôts prévisibles perçus en cas de liquidation du compartiment (impôt immobilier et le cas échéant droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation dans ce compartiment. S'il existe plusieurs classes d'actions, la valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions respective, ainsi que les impôts prévisibles perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions respective (impôt immobilier et le cas échéant droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation de la classe considérée. La valeur nette d'inventaire est calculée dans l'unité de compte du compartiment ou, si elle est différente, dans la monnaie de référence de la classe d'actions correspondante.

- 7.5 Le préambule contient d'autres indications concernant l'évaluation et le calcul de la valeur nette d'inventaire de chaque compartiment.

Article 8 : Emission, rachat et échange d'actions

- 8.1 La SICAV peut émettre en tout temps de nouvelles actions à la valeur nette d'inventaire conformément aux dispositions du règlement de placement. La SICAV offre les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants. Les actionnaires Investisseurs peuvent exiger pour la fin d'un exercice annuel le rachat de leurs actions à la valeur nette d'inventaire et leur paiement au comptant moyennant un préavis de 12 mois. Demeurent réservées les rémunérations prévues dans le préambule dans le cadre des taux maximaux cités dans le règlement de placement, ainsi que d'éventuels impôts, taxes ou frais en relation avec l'émission ou le rachat d'actions.
- 8.2 Les actionnaires Entrepreneurs ne peuvent demander le rachat de leurs actions que si les dispositions de l'article 4 sont respectées.
- 8.3 L'émission, le rachat ou l'échange des actions ne nécessite pas une modification des statuts ou une décision de l'assemblée générale. Les dispositions de l'alinéa 7 du présent article s'appliquent.
- 8.4 L'émission et le rachat d'actions ont lieu en principe en espèces. Demeurent réservés les versements et les remboursements en nature conformément aux dispositions du règlement de placement approuvées par l'autorité de surveillance.
- 8.5 Le règlement de placement fixe les détails d'émission et de rachat d'actions ainsi que l'échange d'actions en actions d'une autre classe d'actions ou d'un autre compartiment de la SICAV.
- 8.6 Au moment de la première émission, toutes les actions ont le même prix d'émission net calculé dans la monnaie de référence. Demeurent réservés les arrondis lors de l'émission de classes d'actions libellées dans diverses monnaies, ainsi que les différences dues aux évolutions du cours des devises avant le jour de première émission. Le prix d'émission net de la première émission correspond au prix de première émission à verser par les actionnaires de la classe

correspondante, sans tenir compte d'éventuels impôts, rémunérations et taxes perçus sur l'émission.

- 8.7 La SICAV peut suspendre le rachat des actions du compartiment Investisseurs provisoirement et exceptionnellement :
- a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante du compartiment, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant un compartiment sont paralysées ;
 - d) lorsqu'au sein d'un compartiment un nombre élevé d'actions sont présentées au rachat et qu'en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière importante.

La SICAV communiquera immédiatement sa décision de suspension à l'organe de révision, à l'autorité de surveillance et, de manière appropriée aux actionnaires. La SICAV ne peut pas émettre de nouvelles actions d'un compartiment aussi longtemps que leur rachat est ajourné selon let. a à c précités.

Article 9 : Rémunérations ou frais

Le règlement de placement décrit les rémunérations et/ou frais allant à la charge des actionnaires en relation avec l'émission et le rachat d'actions ainsi que les rémunérations et frais à la charge d'un compartiment. S'il existe plusieurs classes d'actions, les rémunérations et frais peuvent différer d'une classe d'actions à l'autre.

Article 10 : Transfert des actions

- 10.1 Les actions Investisseurs peuvent, lorsque la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI) n'est pas applicable, être transférées par cession, en tant que créances non matérialisées tenues sous forme comptable.

Les droits sociaux et patrimoniaux changent de main avec l'exécution de l'acte de disposition, sous réserve des dispositions selon l'article 11 concernant l'inscription dans le registre des actions et l'article 12 concernant le cercle des actionnaires.

- 10.2 Les actions Entrepreneurs ne peuvent être transférées par cession qu'avec l'approbation du conseil d'administration en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable, sous réserve des dispositions selon l'article 11 concernant l'inscription dans le registre des actions.

- 10.3 Le conseil d'administration peut refuser son approbation à la demande de reconnaissance de l'acquéreur en tant qu'actionnaire Entrepreneur en présence des motifs importants suivants :
- a) lorsque l'acquéreur rend la poursuite du but de la SICAV selon l'article 2 précité sensiblement plus difficile ou impossible ;
 - b) lorsque la SICAV pourrait alors être considérée comme étant dominée par des personnes à l'étranger au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).
- 10.4 La SICAV assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des actions Investisseurs. Le règlement de placement règle les détails.

Article 11 : Registres des actions

- 11.1 Les registres des actions Entrepreneurs et investisseurs sont tenus par le conseil d'administration. Dans chacun de ces registres, les actionnaires sont inscrits avec leur nom, adresse (ou siège de la société pour les personnes morales) et, avec la nationalité dans le cas des personnes physiques, ainsi que le nombre, la classe et la catégorie des actions. Toute modification de nom ou d'adresse doit être communiquée à la SICAV.
- 11.2 Sont reconnus les actionnaires Entrepreneurs ayant fait l'objet d'une approbation au sens de l'article 10 al. 2, ainsi que les actionnaires Investisseurs nominatifs, pour autant qu'ils soient inscrits dans le registre des actions.
- 11.3 Après l'acquisition d'actions nominatives et en se fondant sur une demande de reconnaissance en tant qu'actionnaire, chaque acquéreur est considéré comme actionnaire sans droit de vote, jusqu'à sa reconnaissance par le conseil d'administration comme actionnaire avec droit de vote. Si la SICAV ne refuse pas la demande de reconnaissance de l'acquéreur dans les 20 jours civils suivant sa réception, l'acquéreur est reconnu comme actionnaire avec droit de vote.
- 11.4 La reconnaissance peut être refusée sans indication de motif lorsque la SICAV décide de racheter les actions nominatives à leur valeur nette d'inventaire au moment du refus de la demande. Les dispositions de l'article 14 demeurent réservées.
- 11.5 Les acquéreurs d'actions nominatives sont, sur demande, inscrits dans le registre des actions comme actionnaires avec droit de vote, pour autant :
- a) qu'ils déclarent expressément avoir acquis et vouloir détenir ces actions nominatives en leur propre nom et pour leur propre compte. La SICAV peut toutefois inscrire dans le registre des actions des actionnaires déclarant qu'ils détiennent les actions en leur propre nom mais pour le compte de tiers si l'on peut s'attendre qu'il n'en résultera pas de préjudice pour la société (p.ex. dans

le cas d'un fonds de placement contractuel ou d'autres formes de placement collectif telles que Partnerships, Unit Trusts, notamment) ;

- b) que la reconnaissance d'un acquéreur comme actionnaire n'empêche ou n'empêchera pas la SICAV, selon les informations à sa disposition, de fournir les preuves exigées par la loi sur la composition du cercle des actionnaires ;
- c) l'acquéreur des actions remplit les conditions de la classe d'actions considérée ;
- d) qu'aucun motif important au sens de l'article 10 al. 4 n'existe.

Article 12 : Cercle des actionnaires

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

12.2 La SICAV peut restreindre ou interdire comme suit l'acquisition, la détention et le transfert d'actions de compartiments ou de classes d'actions :

- a) Les présents statuts ne représentent pas une offre respectivement une incitation à souscrire aux actions de compartiments respectivement de classes d'actions de la SICAV par une personne dans un ordre juridique, dans lequel une telle offre ou incitation est illégale ou dans lequel la personne, à qui une telle offre ou incitation est faite, n'est pas qualifiée à cet effet ou par rapport à laquelle une telle offre ou incitation est illégale.

En particulier, les actions des compartiments respectivement des classes d'actions de la SICAV ne sont pas enregistrées sous le régime de US Securities Act of 1993 (Act 1993) ou selon le droit applicable de tout autre Etat des Etats-Unis. Par voie de conséquence, les actions de la SICAV ne doivent pas être, directement ou indirectement, offertes ou souscrites (i) aux Etats-Unis d'Amérique, à moins qu'une telle souscription soit rendue possible par une exemption des exigences d'enregistrement de l'Act 1933 et soit admise au regard de toute autre réglementation applicable des Etats-Unis, (ii) ou à des US Persons tels que définis par le Securities Act.

- b) Lorsque les conditions pour la détention ou le transfert d'actions de compartiments ou de classes d'actions ne sont pas ou plus remplies.

12.3 S'il est constaté à un moment quelconque qu'un actionnaire d'une classe d'actions n'est pas ou plus qualifié pour cette classe, la SICAV est habilitée à exiger de cet actionnaire la restitution de ses actions dans les 30 jours civils au sens de l'article 8, ou leur transfert dans le même délai à une personne qui remplit les conditions. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette requête, la SICAV peut procéder à un échange forcé dans une autre classe d'actions de ce compartiment, ou, si cela n'est pas possible, à un rachat forcé des actions en question selon l'article 13.

- 12.4 S'il est constaté à un certain moment qu'un actionnaire d'un compartiment n'est pas qualifié pour participer à celui-ci, le conseil d'administration doit procéder au rachat forcé des actions en question selon l'article 13.

Article 13 : Rachat forcé

- 13.1 La SICAV doit procéder au rachat forcé des actions ou d'actions particulières dans les cas suivants :
- a) lorsque cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - c) lorsqu'un actionnaire ne remplit plus les conditions légales ou statutaires requises pour participer à la SICAV.
- 13.2 De plus, les actions d'un actionnaire peuvent faire l'objet d'un rachat forcé par la SICAV au prix de rachat respectif :
- a) lorsque la participation de l'actionnaire à la SICAV est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres actionnaires, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour la SICAV en Suisse et à l'étranger ;
 - b) lorsque les actionnaires ont acquis ou détiennent leurs actions en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, des présents statuts, du règlement de placement ou du préambule les concernant ;
 - c) lorsque les intérêts économiques de l'ensemble des actionnaires sont affectés ou pourraient l'être.
- 13.3 Le prix de rachat forcé est déterminé selon l'article 7 al. 4.

Article 14 : Actionnaires Entrepreneurs

Les actionnaires Entrepreneurs sont soumis aux obligations selon la législation sur les placements collectifs et les statuts. Ils doivent notamment respecter en permanence l'apport minimal selon l'article 4.

Article 15 : Droit d'être renseigné des actionnaires

- 15.1 Les actionnaires sont autorisés à exiger de la SICAV les renseignements nécessaires sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire du compartiment dans lequel ils ont investi.
- 15.2 La SICAV renseigne en tout temps chaque actionnaire faisant valoir un intérêt légitime à des renseignements plus précis sur les diverses opérations effectuées durant les exercices écoulés, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de société ou de créancier.

Article 16 : Relation avec la loi sur l'infrastructure des marchés financiers

Les dispositions de la loi sur l'infrastructure des marchés financiers (LIMF) du 19 juin 2015 concernant les offres publiques d'achat ne sont pas applicables aux SICAV. Demeurent réservées les obligations de déclarer relevant de la LIMF ainsi que les dispositions légales applicables aux actions de la SICAV négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Titre III

Organisation de la SICAV

Article 17 : Organes

Les organes de la SICAV sont :

- A. Assemblée générale
- B. Conseil d'administration
- C. Société d'audit

A. Assemblée générale

Article 18 : Compétences

18.1 L'organe suprême de la SICAV est l'assemblée générale de tous les actionnaires. Elle a le droit inaliénable :

- a) d'adopter et de modifier les statuts à la majorité absolue des actions émises ;
- b) de nommer et révoquer les membres du conseil d'administration et de la société d'audit ;
- c) d'approuver le rapport annuel ;
- d) d'approuver les comptes annuels et déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan dans le cadre des distributions admises selon le règlement de placement et l'article 31 ;
- e) de donner décharge aux membres du conseil d'administration ;
- f) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts ;
- g) de modifier le règlement de placement dans la mesure où la modification
 - n'est pas exigée par la loi,
 - concerne les droits des actionnaires, ou
 - n'est pas de nature purement formelle.

- 18.2 Des assemblées générales d'un seul compartiment peuvent être convoquées lorsqu'il s'agit de prendre des décisions ne concernant que le compartiment en question. Les dispositions concernant l'assemblée générale de la SICAV sont applicables par analogie.

Article 19 : Convocation

- 19.1 L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.
- 19.2 L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice.
- 19.3 Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées selon les besoins, sur décision d'une assemblée générale ou du conseil d'administration, ou sur demande écrite d'actionnaires représentant au moins 10 pour cent des voix du compartiment en question.

Article 20 : Forme de convocation, Inscription à l'ordre du jour

- 20.1 La convocation à une assemblée générale a lieu par publication de l'invitation dans les organes de publication de la SICAV, 20 jours civils au plus tard avant le jour de l'assemblée et par courrier recommandé aux actionnaires de la SICAV inscrit aux registres des actionnaires en indiquant les objets inscrits à l'ordre du jour ainsi que les propositions du conseil d'administration et, le cas échéant, des actionnaires qui ont demandé la tenue d'une assemblée générale ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour.
- 20.2 Les actionnaires qui disposent de 10 pour cent au moins des voix de tous les compartiments, respectivement de compartiments individuels si seuls ceux-ci sont concernés, peuvent exiger l'inscription d'objets à l'ordre du jour, pour autant que la demande d'inscription à l'ordre du jour parvienne par écrit à la SICAV 25 jours civils au moins avant l'assemblée générale.
- 20.3 Il n'est pas possible de prendre de décision sur des objets qui n'ont pas été annoncés au préalable. La décision de convocation d'une assemblée générale extraordinaire fait toutefois exception. Aucune communication préalable ne doit être faite pour la présentation de propositions dans le cadre des objets de discussion et pour des discussions sans prise de décision.
- 20.4 20 jours civils au plus tard avant l'assemblée générale ordinaire, le rapport annuel et le rapport de la société d'audit sont mis à disposition au siège de la SICAV pour consultation par les actionnaires. Ce point doit être mentionné dans la convocation à l'assemblée générale.

Article 21 : Présidence, bureau, procès-verbal

- 21.1 L'assemblée est conduite par le président du conseil d'administration, en cas d'empêchement par le vice-président ou un autre membre du conseil d'administration.

- 21.2 Le président désigne le rédacteur du procès-verbal et le(s) scrutateur(s), qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires.
- 21.3 Le procès-verbal doit être signé par le président et le rédacteur du procès-verbal.

Article 22 : Droit de participation

- 22.1 Sous réserve d'autres dispositions statutaires, le conseil d'administration règle la participation et la représentation à l'assemblée générale.
- 22.2 Peuvent participer à l'assemblée générale et y exercer leur droit de vote les détenteurs d'actions nominatives inscrits à la date de référence désignée par le conseil d'administration en tant qu'actionnaires nominatifs avec droit de vote dans le registre des actions.
- 22.3 Un actionnaire ayant droit de vote peut se faire représenter à l'assemblée générale par un autre actionnaire ayant le même droit ou par un tiers. La SICAV précise dans la convocation les exigences de preuve du pouvoir de représentation.
- 22.4 Le président de l'assemblée générale décide de l'admissibilité d'une représentation.

Article 23 : Droits de vote

- 23.1 Chaque action donne droit à une voix.
- 23.2 Les actionnaires Investisseurs ont le droit de vote pour :
- a) le compartiment auquel ils participent ;
 - b) la SICAV lorsque la décision concerne celle-ci dans son ensemble.
- 23.3 Les actionnaires Entrepreneurs ont le droit de vote pour la SICAV dans son ensemble ainsi que concernant les compétences prévues par la loi ou les statuts.
- 23.4 Si la part des voix et la part de la fortune, imputables à un compartiment, divergent sensiblement, les actionnaires peuvent lors de l'assemblée générale, conformément à l'al. 2 let. b précité, décider de diviser ou de réunir les actions d'une catégorie d'actions. L'autorité de surveillance doit entériner la décision.

Article 24 : Décisions et élections

- 24.1 L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections toujours à la majorité absolue des voix attribuées aux actions représentées, à moins que la loi ou les statuts n'en disposent autrement.
- 24.2 Si une élection n'aboutit pas au premier tour, un second tour à la majorité relative est effectué.

24.3 Les élections et les votations se font en principe au scrutin secret sauf si sur proposition du président l'assemblée générale accepte un vote à main levée.

Article 25 : Dissolution de la SICAV ou d'un compartiment, assemblée des actionnaires Entrepreneurs, décisions par voie circulaire

25.1 Une décision unanime des actionnaires Entrepreneurs est nécessaire pour dissoudre la SICAV ou un compartiment Investisseurs. La décision de dissolution du compartiment Entrepreneurs ne peut être prise que dans le cadre de la décision de dissoudre la SICAV. Toute modification de la présente disposition requiert l'unanimité des actionnaires Entrepreneurs.

25.2 Concernant l'assemblée des actionnaires Entrepreneurs, les décisions sont prises à l'unanimité ; pour le reste les dispositions concernant l'assemblée générale de la SICAV s'appliquent par analogie. Demeure réservée la convocation d'une assemblée universelle qui peut être tenue sans respecter les règles de forme ci-dessus.

25.3 Concernant l'assemblée des actionnaires Investisseurs, les dispositions relatives à l'assemblée générale de la SICAV s'appliquent par analogie. Demeure réservée la convocation d'une assemblée universelle qui peut être tenue sans respecter les règles de forme ci-dessus.

25.4 En lieu et place de décisions prises en assemblée générale, des décisions peuvent être prises par voie écrite, pour autant qu'aucun actionnaire Entrepreneurs n'exige une délibération dans le cadre d'une assemblée générale.

B. Conseil d'administration

Article 26 : Haute direction, compétences

26.1 Le conseil d'administration exerce la haute direction de la SICAV et la surveillance d'une éventuelle conduite des affaires. Il représente la SICAV à l'extérieur et s'occupe de toutes les affaires qui ne sont pas, selon la loi, les statuts ou le règlement, du ressort d'un autre organe de la SICAV.

26.2 Le conseil d'administration et ses éventuels mandataires sauvegardent les intérêts de l'ensemble des actionnaires.

26.3 Le conseil d'administration a les attributions intransmissibles et inaliénables suivantes :

- a) exercer la haute direction de la SICAV et établir les instructions nécessaires ;
- b) déterminer le budget annuel de la SICAV ;
- c) fixer l'organisation et établir le Règlement d'organisation ;
- d) fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que du plan financier ;

- e) nommer et révoquer les personnes chargées de la gestion des affaires et de la représentation ;
- f) exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements, les directives et les instructions données ;
- g) établir le rapport de gestion, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions ;
- h) publier les prospectus et les rapports annuels et semestriels, le cas échéant ;
- i) traiter les rapports d'audit de l'organe de révision ;
- j) informer l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en cas de surendettement ;
- k) fixer, modifier et mettre en œuvre les principes de la politique de placement ainsi que l'établissement du règlement de placement de nouveaux compartiments et la modification du règlement de placement, dans la mesure où ceci n'est pas réservé à l'assemblée générale selon l'article 18 al. 1 let. g ;
- l) désigner et changer de direction de fonds et de banque dépositaire ;
- m) décider de la délégation de tâches partielles à une direction de fonds ou à des tiers qualifiés dans les limites de la législation sur les placements collectifs de capitaux et conformément au règlement d'organisation et mettre un terme à la délégation de ces tâches ou changer les délégataires.
- n) édicter des directives internes, recommandations, manuels et autres réglementations concernant l'organisation et la coopération au sein de la SICAV ;
- o) garantir qu'un système de contrôle interne (SCI) efficace soit établi, mis en œuvre et maintenu ;
- p) déterminer la stratégie et la politique d'affaires, notamment par l'approbation du business plan ;
- q) déterminer les directives concernant l'utilisation de dérivés, le prêt de valeurs mobilières et les opérations de pension ;
- r) nommer, révoquer la société d'audit selon la LPCC et traiter ses rapports ;
- s) décider l'acquisition et la cession d'éléments de fortune immobilière indispensable à l'exercice direct des activités de la SICAV ;
- t) décider la création d'un nouveau compartiment Investisseurs ;

- u) exercer les droits de contrôle sur la direction de fonds et, le cas échéant, sur le gestionnaire de placements collectifs ;
- v) décider de l'émission d'actions par apport en nature.

26.4 Le conseil d'administration peut déléguer tout ou partie des tâches suivantes en se fondant sur le règlement d'organisation ainsi que dans les limites des dispositions déterminantes de la législation sur les placements collectifs :

- a) l'élaboration du prospectus et du feuilles d'information de base ;
- b) l'établissement du règlement de placement de nouveaux compartiments ;
- c) la création de nouvelles classes d'actions ;
- d) l'administration (y compris la gestion des risques, la compliance, le calcul de la valeur nette d'inventaire, la détermination des prix démission et de rachat, l'établissement de la comptabilité, l'exploitation du système informatique ainsi que toute autre tâche administrative ou logistique de la SICAV respectivement de ses compartiments comme par exemple les décomptes fiscaux et le remboursement de l'impôt à la source) ;
- e) les conseils juridiques et fiscaux ;
- f) la mise en œuvre du système de contrôle interne (SCI) ;
- g) la décision concernant l'évaluation des placements ;
- h) l'établissement de l'ensemble des publications obligatoires telles que prospectus, feuilles d'information de base, rapports annuels et semestriels et autres publications destinées aux investisseurs ;
- i) la reddition des comptes ;
- j) la décision concernant la création de filiales dont le but unique est la détention de placements pour le placement collectif et leur dissolution ;
- k) l'émission et le rachat des actions en espèces ;
- l) le respect des obligations d'annonce ;
- m) la surveillance des éventuels sous-mandataires ;
- n) la conclusion de contrats de distribution ;
- o) les décisions de placement dans le cadre fixé par la politique de placement et du règlement de placement.

26.5 Le conseil d'administration peut d'autre part prendre des décisions sur tous les points qui ne sont pas délégués ou réservés à l'assemblée générale.

Article 27 : Election, durée du mandat

- 27.1 Le conseil d'administration est composé de trois membres au moins, et de sept au maximum.
- 27.2 Les membres sont élus par l'assemblée générale. La durée de mandat est d'une année.
- 27.3 La durée de mandat des membres du conseil d'administration commence avec l'élection et se termine le jour de l'assemblée générale ordinaire à la fin de la période de mandat. Demeurent réservées les démissions ou révocations anticipées et/ou les révocations décidées au cours d'une assemblée générale extraordinaire.
- 27.4 Les membres du conseil d'administration sont rééligibles en tout temps.
- 27.5 Le conseil d'administration se constitue lui-même. Il désigne son président, le vice-président et le secrétaire, ce dernier ne devant pas nécessairement être membre du conseil d'administration. Le président ou le vice-président doit être domicilié en Suisse.

Article 28 : Délégation de tâches

Le conseil d'administration peut déléguer l'administration de la SICAV à une direction de fonds respectivement les décisions en matière de placement à une direction de fonds ou à un gestionnaire de placements collectifs soumis à une surveillance reconnue, sous réserve des tâches intransmissibles selon l'art. 26 al. 3. Le conseil d'administration peut d'autre part, pour autant qu'admissible, déléguer d'autres tâches en tout ou partie à des membres, à une direction ou à des tiers qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires, dans les limites d'une gestion appropriée.

Dans cette hypothèse, le règlement d'organisation fixe les principes et les limites applicables à la délégation.

Article 29 : Convocation

Le conseil d'administration siège sur convocation du président, en cas d'empêchement de celui-ci sur convocation de son vice-président, aussi souvent que les affaires l'exigent, ou sur demande écrite de l'un de ses membres, mais au moins quatre fois par année.

Article 30 : Quorum, prise de décision, protocole

- 30.1 Le règlement de séance, le quorum (présence) et la prise de décision du conseil d'administration sont fixés dans le règlement d'organisation.
- 30.2 En cas d'égalité des voix, le président a voix prépondérante.

- 30.3 Un procès-verbal doit être tenu sur les discussions et décisions du conseil d'administration. Le procès-verbal doit être signé par le président et par le secrétaire du conseil d'administration.
- 30.4 Le conseil d'administration fixe le montant de l'indemnisation de ses membres.
- 30.5 Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises : (a) par voie circulaire, dans la mesure où la demande a été adressée à tous les membres du conseil d'administration et qu'aucun membre n'a demandé une délibération orale, (b) par voie circulaire, téléphone ou vidéo conférence à condition que tous les membres du conseil d'administration ont reçu les propositions de décision.

Article 31 : Utilisation du résultat

- 31.1 Le revenu net de la SICAV immobilière ou du compartiment est distribué annuellement par classe d'actions aux actionnaires, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable. Le moment de la première distribution est précisé dans le règlement de placement par classe d'actions. D'éventuelles distributions sur le compartiment Entrepreneurs et leur hauteur sont décidées annuellement.
- 31.2 La SICAV peut effectuer par ailleurs des distributions intermédiaires à partir des produits des placements.
- 31.3 Les gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la SICAV ou être retenus pour être réinvestis.
- 31.4 Le règlement de placement précise les détails, à savoir la hauteur de la distribution du bénéfice net et celle du report admissible à compte nouveau.

C. Société d'audit

Article 32 : Nomination, compétences

- 32.1 L'assemblée générale nomme une société d'audit comme organe de révision, celle-ci devant remplir les conditions en matière de qualification et d'indépendance suivant le Code des obligations et la législation sur les placements collectifs.

La durée de mandat de la société d'audit est d'une année. Elle commence avec la nomination et se termine le jour de l'assemblée générale ordinaire suivant la fin de la période statutaire de mandat. Demeurent réservées les démissions et révocations anticipées.

- 32.2 La société d'audit exécute ses obligations de vérification et de compte rendu suivant les prescriptions en vigueur du Code des obligations sur le contrôle ordinaire et la législation sur les placements collectifs.

Titre IV

Exercice et rapport annuel

Article 33 : Exercice

L'exercice annuel s'étend de 1^{er} janvier au 31 décembre.

Article 34 : Unité de compte et rapport annuel

- 34.1 L'unité de compte est le franc suisse. Les monnaies de référence des diverses classes d'actions sont définies par le conseil d'administration et sont mentionnées dans le règlement de placement.
- 34.2 Le conseil d'administration établit un rapport annuel pour chaque exercice, dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, conformément aux prescriptions légales.

Titre V

Publications

Article 35 : Publications

- 35.1 Les publications légales prévues par le Code des obligations et les statuts sont faites dans la Feuille officielle Suisse du Commerce (FOSC).
- 35.2 Les communications de la SICAV prescrites uniquement par la législation sur les placements collectifs sont effectuées sur la ou les plateformes électroniques ouvertes au public reconnues par l'autorité de surveillance et par courrier recommandé aux actionnaires inscrits dans le registre des actions.
- 35.3 La SICAV communique, sur demande des actionnaires, les valeurs nettes d'inventaire de toutes les actions.
- 35.4 Les statuts, ainsi que le règlement de placement, les rapports annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs éventuels.

Titre VI

Responsabilité

Article 36 : Responsabilité

- 36.1 Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La limitation de la responsabilité au compartiment en question est à stipuler dans les contrats conclus avec des tiers.

- 36.2 Le compartiment Entrepreneurs répond de tous les engagements de la SICAV ainsi que subsidiairement des engagements de tous les compartiments.
- 36.3 La responsabilité sur l'ensemble de la fortune sociale dans le cadre des articles 55 et 100 CO demeure réservée.

Titre VII

Liquidation et restructurations

Article 37 : Liquidation

- 37.1 En cas de dissolution de la SICAV, le conseil d'administration s'occupe de sa liquidation, sauf si l'assemblée des actionnaires Entrepreneurs en dispose autrement à l'unanimité. Une décision dérogatoire de l'autorité de surveillance demeure réservée.
- 37.2 Les liquidateurs ont le pouvoir limité de liquider l'ensemble de la fortune sociale de la SICAV.
- 37.3 Les actionnaires Investisseurs ont droit à une part proportionnelle du produit de liquidation. Les actionnaires Entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.

Art. 38 : Restructurations

La SICAV et ses compartiments peuvent faire l'objet d'une restructuration au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC conformément aux modalités prévues dans le règlement de placement et dans le respect de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

Titre VIII.

Différends

Article 39 : Litiges

- 39.1 Tous les différends relatifs aux affaires de la SICAV seront portés devant les tribunaux ordinaires au siège de la SICAV. Demeurent réservés les voies de droit des actionnaires envers l'autorité de surveillance en application de la législation sur les placements collectifs.
- 39.2 Pour l'interprétation des statuts, leur version française fait foi.

Titre IX

Entrée en vigueur

Article 40 : Entrée en vigueur

Les présents statuts entrent en vigueur, après leur approbation par l'autorité de surveillance, par leur inscription au registre du commerce.

Les modifications sont soumises à l'autorisation préalable de l'autorité de surveillance.