



MOUNTAIN RESORT
REAL ESTATE FUND SICAV

Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

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

Rapport annuel audité au 31 décembre 2022

ORGANISATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SICAV

M. Philippe Lathion, Président
M. Sylvain Monnet, Vice-Président
M. Jean-Yves Rebord, Administrateur
M. Raphy (Raphaël-Joseph) Coutaz, Administrateur
M. Alain de Preux, Administrateur

DIRECTION DE FONDS

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

GESTIONNAIRE

Swisspeak Resorts SA
Avenue Pratifori 7
1950 Sion

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1003 Lausanne

SOCIÉTÉ D'AUDIT

PricewaterhouseCoopers SA
Av. Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

EXPERTS IMMOBILIERS

Wüest Partners AG
8001 Zurich
Personnes responsables
- Andrea Bernhard
- Gino Fiorentin

Denise Dupraz-Rousselet
1066 Epalinges

DÉLÉGATION D'AUTRES TÂCHES PARTIELLES

L'exploitation ou la gestion locative (notamment appels et quittancement des loyers et charges, recouvrement des loyers et charges), technique (notamment entretien et travaux) et administrative (notamment déclarations, contrôle du respect de la réglementation et assurances) des immeubles est confiée à des tiers.

L'exploitation des immeubles est respectivement déléguée à :

- HHD AG (anciennement Interhome AG), pour les sites de Vercorin, Meiringen et Zinal ;
- Brigels Resort AG, pour le site de Brigels.

La gérance immobilière est déléguée à :

- Swisspeak Resorts SA, pour les sites de Vercorin, Meiringen, Zinal et Brigels. Les tâches de gérance immobilière font partie intégrante du contrat de gestion.

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une large expérience dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre le gestionnaire (ou la direction de fonds) et les sociétés délégataires.



MOUNTAIN RESORT
REAL ESTATE FUND SICAV

Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

Swiss MRREF - Compartiment investisseurs

CHIFFRES-CLÉS

31.12.2022 31.12.2021

Fortune totale	CHF	161'314'849.15	150'724'516.29
Fortune nette	CHF	115'310'461.88	101'211'972.90
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	142'560'000.00	142'400'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	13'540'000.00	3'780'000.00

Information des années précédentes

	Actions en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une action	Distribution du gain en capital par action	Distribution du revenu net par action	Distribution totale
31.12.2020	937'419	CHF 97'958'988.13	CHF 104.50	CHF 0.00	CHF 0.50	CHF 0.50
31.12.2021	937'419	CHF 101'211'972.90	CHF 107.95	CHF 0.00	CHF 0.75	CHF 0.75
31.12.2022	1'057'219	CHF 115'310'461.88	CHF 109.05	CHF 0.00	CHF 1.50	CHF 1.50

Indices calculés selon la directive AMAS

31.12.2022 31.12.2021

Nombre de journées d'occupation moyen par appartement ^{1,2}	186	177
Coefficient d'endettement	26.67%	30.75%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	41.69%	29.90%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	1.16%	1.04%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ³	1.71%	1.54%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.68%	3.80%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.70%	3.11%
Rendement sur distribution	1.38%	0.69%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	83.30%	111.36%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement ³	1.73%	3.80%

Performance Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

	Depuis la création du fonds	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Mountain Resort Real Estate Fund SICAV ³	10.34%	1.73%	3.80%
SXI Real Estate® Funds TR	39.52%	-15.17%	7.32%

¹ Dans le domaine de l'hôtellerie, cette information est une alternative à l'indicateur standardisé de l'AMAS, respectivement au taux de perte sur loyer.

² Indice calculé sur le nombre de journées disponibles à la location de chaque établissement.

³ Calculés sur la base de la VNI.

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

COMPTE DE FORTUNE

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2'487'268.57	2'301'891.82
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	142'560'000.00	142'400'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	13'540'000.00	3'780'000.00
Total des immeubles	156'100'000.00	146'180'000.00
Autres actifs	2'727'580.58	2'242'624.47
Fortune totale du fonds, dont à déduire	161'314'849.15	150'724'516.29
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	1'500'000.00	3'500'000.00
- Autres engagements à court terme	2'634'352.27	2'993'447.39
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	40'125'000.00	41'450'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	117'055'496.88	102'781'068.90
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'745'035.00	-1'569'096.00
Fortune nette du fonds	115'310'461.88	101'211'972.90
Variation de la fortune nette du fonds	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	101'211'972.90	97'958'988.13
Distribution	-703'064.25	-468'709.50
Solde des mouvements d'actions	12'883'234.46	0.00
Résultat total	1'918'318.77	3'721'694.27
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	115'310'461.88	101'211'972.90
Nombre d'actions en circulation	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Situation au début de l'exercice	937'419	937'419
Nombre d'actions émises	119'800	0
Situation à la fin de l'exercice	1'057'219	937'419
Valeur nette d'inventaire par action, arrondie à CHF 0.05	109.05	107.95

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.01.2022 31.12.2022 CHF	01.01.2021 31.12.2021 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	6'787'782.68	5'612'936.74
Intérêts intercalaires portés à l'actif	315'261.33	71'741.54
Autres revenus	0.00	3'779.90
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	184'549.54	0.00
Total des revenus, dont à déduire :	7'287'593.55	5'688'458.18
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	863'830.27	829'239.69
Rentes de droits de superficie	41'587.50	41'587.50
Entretien et réparations	126'393.32	110'021.38
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	1'013'860.01	1'132'124.38
- Impôts fonciers	119'585.15	69'338.71
- Frais d'administration	0.00	262'031.73
Charges d'amortissements	1'201'775.56	1'135'870.51
Impôts revenus et fortune	246'651.00	217'478.56
Frais d'estimation et d'audit	65'301.00	55'566.63
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1'291'133.05	980'451.32
- A la banque dépositaire	61'456.80	58'733.46
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	3'515.32	2'343.55
Autres charges	348'703.63	162'299.27
Total des charges	5'383'792.61	5'057'086.69
Résultat net	1'903'800.94	631'371.49
Résultat réalisé	1'903'800.94	631'371.49
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	190'456.83	3'948'519.78
Impôts en cas de liquidation (variation)	-175'939.00	-858'197.00
Résultat total	1'918'318.77	3'721'694.27
Utilisation du résultat		
Résultat net	1'903'800.94	631'371.49
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	5'905.22	77'597.98
Résultat disponible pour être réparti	1'909'706.16	708'969.47
Distribution revenus	1'585'828.50	703'064.25
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'585'828.50	703'064.25
Report à compte à nouveau		
Revenu ordinaire	323'877.66	5'905.22
Résultat total reporté à compte à nouveau	323'877.66	5'905.22

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles à usage commercial

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹
		CHF	CHF	CHF
BE	Meiringen			
	Turenmatten	32'045'899	37'820'000	1'932'333
GR	Breil/Brigels			
	Pradas Resort	34'670'875	36'010'000	1'773'061
VS	Anniviers			
	² Zinal, La barmette-Ayer	35'236'628	37'240'000	1'734'435
VS	Chalais			
	³ Vercorin, Les Echères	30'745'459	31'490'000	1'347'954
Totaux		132'698'861	142'560'000	6'787'783

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹
		CHF	CHF	CHF
VS	Hérémece			
	Les Plans Verneys	13'131'892	13'540'000	0
Totaux		13'131'892	13'540'000	0

Récapitulation⁴

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹
	CHF	CHF	CHF
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	0	0	0
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	132'698'861	142'560'000	6'787'783
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE	0	0	0
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	13'131'892	13'540'000	0
Totaux	145'830'753	156'100'000	6'787'783

¹ Pour la période du 01.01.2022 au 31.12.2022.

² Immeuble en DDP à hauteur de 69.70%, au pro rata des surfaces.

³ Immeuble en DDP à 100%.

⁴ Conformément au paragraphe 15 al. 2 du règlement de placement, la SICAV dispose d'un délai allant au 31 décembre 2025 pour répartir ses placements sur huit immeubles.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Brigels Resort AG.

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

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2021	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2022
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
1.20%	12.11.2021	11.02.2022	2'000'000	0	2'000'000	0
1.04%	30.11.2021	28.02.2022	1'500'000	0	1'500'000	0
1.20%	11.02.2022	31.03.2022	0	2'750'000	2'750'000	0
1.20%	31.03.2022	29.04.2022	0	2'750'000	2'750'000	0
1.04%	28.02.2022	31.05.2022	0	1'500'000	1'500'000	0
1.04%	31.05.2022	31.08.2022	0	1'500'000	1'500'000	0
1.20%	29.04.2022	30.06.2022	0	3'500'000	3'500'000	0
1.20%	28.06.2022	30.09.2022	0	650'000	650'000	0
1.20%	30.06.2022	30.09.2022	0	3'500'000	3'500'000	0
1.20%	21.07.2022	30.09.2022	0	252'500	252'500	0
1.20%	12.08.2022	30.09.2022	0	400'000	400'000	0
1.64%	16.09.2022	31.10.2022	0	1'000'000	1'000'000	0
1.64%	30.09.2022	31.10.2022	0	4'770'000	4'770'000	0
1.30%	31.08.2022	30.11.2022	0	1'500'000	1'500'000	0
1.95%	17.10.2022	30.11.2022	0	2'000'000	2'000'000	0
1.95%	01.01.2022	31.12.2022	0	1'000'000	1'000'000	0
1.71%	30.11.2022	28.02.2023	0	1'500'000	0	1'500'000
1.71%¹			3'500'000	28'572'500	30'572'500	1'500'000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
1.68%	27.02.2019	29.02.2024	3'000'000	0	0	3'000'000
1.68%	28.02.2019	29.02.2024	4'000'000	0	0	4'000'000
1.68%	27.02.2019	29.03.2024	4'000'000	0	0	4'000'000
1.90%	29.03.2019	29.03.2024	6'000'000	0	160'000	5'840'000
1.90%	03.05.2019	03.05.2024	4'000'000	0	0	4'000'000
1.78%¹			21'000'000	0	160'000	20'840'000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
2.10%	16.05.2018	16.05.2028	5'450'000	0	165'000	5'285'000
2.19%	13.06.2018	16.05.2028	7'000'000	0	0	7'000'000
2.04%	15.08.2018	16.05.2028	7'000'000	0	0	7'000'000
2.11%¹			19'450'000	0	165'000	19'285'000
1.93%¹			43'950'000	28'572'500	30'897'500	41'625'000

¹ Taux moyen pondéré.

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

Rémunération à la direction de fonds

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion	1.00%	1.00%
Commission de direction	0.25% (min. CHF 150'000.-)	0.25%
Commission d'émission	5% (min. 1%)	1.49%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	N/A
Commission de gestion des immeubles	6.00%	N/A
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	4.00%	3.00%

Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum	Taux effectif
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.06% (min. CHF 30'000.-)	0.06%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	N/A	N/A

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

CHF 18'138'892.00

ANNEXE

Montant du compte d'investissement et d'amortissement des immeubles au 31.12.2022

Site	Classification	Durée	Investissement	Amortissement durant l'exercice	Amortissement cumulé	Solde à amortir
Vercorin	Mobilier	12 ans	2'217'514.38	184'718.92	907'202.50	1'310'311.88
Vercorin	Actifs intangibles	4 ans	600'000.00	101'750.99	489'922.09	110'077.91
Vercorin	Informatique	4 ans	564'464.42	71'021.90	564'462.42	2.00
Zinal	Mobilier	12 ans	2'358'310.73	196'229.33	667'741.24	1'690'569.49
Zinal	Actifs intangibles	4 ans	600'000.00	150'000.00	305'987.30	294'012.70
Zinal	Informatique	4 ans	477'572.62	117'211.74	339'697.99	137'874.63
Meiringen	Mobilier	12 ans	2'343'970.81	202'126.96	427'319.54	1'916'651.27
Meiringen	Actifs intangibles	4 ans	600'000.00	128'222.74	323'001.56	276'998.44
Meiringen	Informatique	4 ans	221'955.06	50'492.98	137'660.83	84'294.23
		Total	9'983'788.02	1'201'775.56	4'162'995.47	5'820'792.55

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 d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

40'000 actions ont été annoncées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant, soit au 31.12.2023.

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'Asset Management Association Switzerland (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.

Amortissement du mobilier, actifs intangibles et informatiques activés dans le prix de revient des immeubles

Le mobilier et les actifs intangibles et informatiques sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et sont amortis selon la méthode linéaire sur la durée de vie estimée.

Méthode des experts

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché. Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

Les revenus et les charges d'exploitation sont projetées sur la base des prévisions des experts. Leur inflation, qui s'appuie sur les évolutions économiques attendues, est prise en compte en distinguant les différents postes de revenus et de charges.

Pour les immeubles en construction, les revenus attendus au terme de la construction, ainsi que les charges y relatives sont estimées et actualisées après la date estimée de livraison. Auparavant, le coût restant des travaux est porté en déduction des premiers flux.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 3.80% (min. 3.70%/max. 3.90%).

Autres principes comptables

Les avoirs en banque à vue et à terme sont évalués à la valeur nominale et les intérêts courus sont, cas échéant, pris en compte. En cas de changements notables des conditions du marché ou de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

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

Solutions & Funds SA, en tant que direction de fonds pour Mountain Resort Real Estate SICAV, SICAV de la catégorie « Fonds immobiliers », informe les investisseurs de l'approbation des modifications apportées au Règlement de placement par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 21 juin 2022 telles qu'adoptées par l'Assemblée générale ordinaire le 20 avril 2022.



MOUNTAIN RESORT
REAL ESTATE FUND SICAV

Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

Compartiment entrepreneurs

BILAN

Compartiment entrepreneurs	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	250'000.00	250'000.00
Total des actifs	250'000.00	250'000.00
Passifs		
Capital actions	250'000.00	250'000.00
Total des passifs	250'000.00	250'000.00
Nombre d'actions en circulation	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Situation au début de l'exercice	250	250
Situation à la fin de l'exercice	250	250
Valeur nette d'inventaire par action, arrondie à CHF 0.05	1'000.00	1'000.00

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions.

GEFISWISS SA à Lausanne, détenant 46%.

Monsieur Philippe Lathion à Cologny, détenant 46%.

Bureau des métiers à Sion, détenant 8%.

COMPTE DE RÉSULTAT

Compartiment entrepreneurs	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Revenus		
Total des revenus, dont à déduire :	0.00	0.00
Total des charges	0.00	0.00
Résultat net	0.00	0.00
Résultat total	0.00	0.00



MOUNTAIN RESORT
REAL ESTATE FUND SICAV

Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

Compte global de la SICAV

COMPTE DE FORTUNE

Compte global de la SICAV	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2'737'268.57	2'551'891.82
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	142'560'000.00	142'400'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	13'540'000.00	3'780'000.00
Total des immeubles	156'100'000.00	146'180'000.00
Autres actifs	2'727'580.58	2'242'624.47
Fortune totale du fonds, dont à déduire	161'564'849.15	150'974'516.29
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	1'500'000.00	3'500'000.00
- Autres engagements à court terme	2'634'352.27	2'993'447.39
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	40'125'000.00	41'450'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	117'305'496.88	103'031'068.90
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'745'035.00	-1'569'096.00
Fortune nette du fonds	115'560'461.88	101'461'972.90
Nombre d'actions en circulation	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Compartiment investisseurs		
Situation au début de l'exercice	937'419	937'419
Nombre d'actions émises	119'800	0
Situation à la fin de l'exercice	1'057'219	937'419
Nombre d'actions en circulation	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Compartiment entrepreneurs		
Situation au début de l'exercice	250	250
Situation à la fin de l'exercice	250	250

COMPTE DE RÉSULTAT

Compte global de la SICAV	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	6'787'782.68	5'612'936.74
Intérêts intercalaires portés à l'actif	315'261.33	71'741.54
Autres revenus	0.00	3'779.90
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	184'549.54	0.00
Total des revenus, dont à déduire :	7'287'593.55	5'688'458.18
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	863'830.27	829'239.69
Rentes de droits de superficie	41'587.50	41'587.50
Entretien et réparations	126'393.32	110'021.38
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	1'013'860.01	1'132'124.38
- Impôts fonciers	119'585.15	69'338.71
- Frais d'administration	0.00	262'031.73
Charges d'amortissements	1'201'775.56	1'135'870.51
Impôts revenus et fortune	246'651.00	217'478.56
Frais d'estimation et d'audit	65'301.00	55'566.63
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1'291'133.05	980'451.32
- A la banque dépositaire	61'456.80	58'733.46
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	3'515.32	2'343.55
Autres charges	348'703.63	162'299.27
Total des charges	5'383'792.61	5'057'086.69
Résultat net	1'903'800.94	631'371.49
Résultat réalisé	1'903'800.94	631'371.49
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	190'456.83	3'948'519.78
Impôts en cas de liquidation (variation)	-175'939.00	-858'197.00
Résultat total	1'918'318.77	3'721'694.27
Utilisation du résultat		
Résultat net	1'903'800.94	631'371.49
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	5'905.22	77'597.98
Résultat disponible pour être réparti	1'909'706.16	708'969.47
Distribution revenus	1'585'828.50	703'064.25
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'585'828.50	703'064.25
Report à compte à nouveau		
Revenu ordinaire	323'877.66	5'905.22
Résultat total reporté à compte à nouveau	323'877.66	5'905.22

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale de Mountain Resort Real Estate Fund SICAV, Sion

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Mountain Resort Real Estate Fund 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 (bilan, compte de résultat) et le compte global – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2022.

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse et aux statuts et au règlement de placement.

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.

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 et au règlement de placement. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la SICAV.

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

- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviser agréé
Réviser responsable

Benjamin Hamel

Genève, 31 mars 2023