



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 2023**

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, jusqu'au 31 octobre 2023 ;
- Swisspeak Expérience SA, pour les sites de Vercorin, Meiringen et Zinal, dès le 1^{er} novembre 2023 ;
- 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

Swiss MRREF - Compartiment investisseurs

INDICES ENVIRONNEMENTAUX

**Les informations ci-dessous sur les indices environnementaux ne font pas partie intégrante du rapport annuel révisé.
Ces informations ne sont donc pas auditées.**

Indices calculés selon la directive AMAS¹

Taux de couverture^{2,3}

Surface déterminante des constructions terminées **24'193 m²**

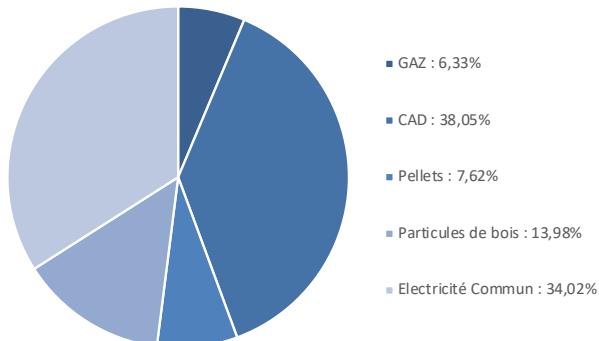
24'193 m²

100.00%

Surface totale des constructions terminées

Mix énergétique⁴

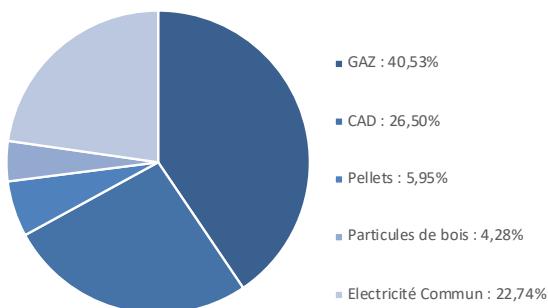
Intensité énergétique⁵



3'601'512.27 kWh/m²

Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 & 2⁶

Intensité des émissions de gaz à effet de serre⁷



129'294.28 kgCO₂/m²

¹Du 01.01.2023 au 31.12.2023

²Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE).

Du 01.01.2022 au 31.12.2022

³100%

⁴Gaz 13.01% - CAD 42.75% - Pellets 9.61% - Particules de bois 6.8% - Electricité 27.82%

⁵3'719'341 kWh/m²

⁶Gaz 58.99% - CAD 21.07% - Pellets 5.30% - Particules de bois 1.47% - Electricité 13.16%

⁷171'891 kgCO₂/m²

CHIFFRES-CLÉS

31.12.2023 31.12.2022

Les informations ci-dessous sur les indices environnementaux ne font pas partie intégrante de l'AMAS.	CHF	169'236'853.10	161'314'849.15
Fortune nette	CHF	112'193'447.03	115'310'461.88
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	143'430'000.00	142'560'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	21'760'000.00	13'540'000.00

Informations 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
31.12.2021	937'419	CHF 101'211'972.90	CHF 107.95	CHF 0.00	CHF 0.75
31.12.2022	1'057'219	CHF 115'310'461.88	CHF 109.05	CHF 0.00	CHF 1.50
31.12.2023	1'057'219	CHF 112'193'447.03	CHF 106.12	CHF 0.00	CHF 2.00

Indices calculés selon la directive AMAS

	31.12.2023	31.12.2022
Nombre de journées d'occupation moyen par appartement ^{1,2}	177	186
Coefficient d'endettement	31.78%	26.67%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	45.14%	41.69%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	1.14%	1.16%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ³	1.65%	1.71%
Rendement des fonds propres (ROE)	-1.33%	1.68%
Rendement du capital investi (ROIC)	-0.37%	1.70%
Rendement sur distribution	1.88%	1.38%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	115.65%	83.30%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement ³	-1.33%	1.73%

Performance Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

	Depuis la création du fonds	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Mountain Resort Real Estate Fund SICAV ³	8.87%	-1.33%	1.73%
SXI Real Estate® Funds TR	46.53%	5.03%	-15.17%

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

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	951'078.78	2'487'268.57
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	143'430'000.00	142'560'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	21'760'000.00	13'540'000.00
Total des immeubles	165'190'000.00	156'100'000.00
Autres actifs	3'095'774.32	2'727'580.58
Fortune totale du fonds, dont à déduire	169'236'853.10	161'314'849.15
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	31'030'000.00	1'500'000.00
- Autres engagements à court terme	3'185'831.07	2'634'352.27
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	21'460'000.00	40'125'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	113'561'022.03	117'055'496.88
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'367'575.00	-1'745'035.00
Fortune nette du fonds	112'193'447.03	115'310'461.88
Variation de la fortune nette du fonds	01.01.2023 31.12.2023 CHF	01.01.2022 31.12.2022 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	115'310'461.88	101'211'972.90
Distribution	-1'585'828.50	-703'064.25
Solde des mouvements d'actions	0.00	12'883'234.46
Résultat total	-1'531'186.35	1'918'318.77
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	112'193'447.03	115'310'461.88
Nombre d'actions en circulation	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Situation au début de l'exercice	1'057'219	937'419
Nombre d'actions émises	0	119'800
Situation à la fin de l'exercice	1'057'219	1'057'219
Valeur nette d'inventaire par action	106.12	109.05

COMpte de RÉSULTAT

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	181.28	0.00
Loyers (rendements bruts)	6'663'045.65	6'787'782.68
Intérêts intercalaires portés à l'actif	605'039.81	315'261.33
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	184'549.54
Total des revenus, dont à déduire :	7'268'266.74	7'287'593.55
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	922'172.21	863'830.27
Rentes de droits de superficie	41'587.50	41'587.50
Entretien et réparations	143'777.72	126'393.32
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	1'020'054.84	1'013'860.01
- Impôts fonciers	96'623.00	119'585.15
Charges d'amortissements	1'079'236.22	1'201'775.56
Impôts revenus et fortune	257'333.00	246'651.00
Frais d'estimation et d'audit	51'500.75	65'301.00
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1'424'655.09	1'291'133.05
- A la banque dépositaire	66'185.69	61'456.80
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	7'929.14	3'515.32
Autres charges	328'952.65	348'703.63
Total des charges	5'440'007.81	5'383'792.61
Résultat net	1'828'258.93	1'903'800.94
Résultat réalisé	1'828'258.93	1'903'800.94
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-3'736'905.28	190'456.83
Impôts en cas de liquidation (variation)	377'460.00	-175'939.00
Résultat total	-1'531'186.35	1'918'318.77
Utilisation du résultat		
Résultat net	1'828'258.93	1'903'800.94
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	323'877.66	5'905.22
Résultat disponible pour être réparti	2'152'136.59	1'909'706.16
Distribution revenus	2'114'438.00	1'585'828.50
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	2'114'438.00	1'585'828.50
Report à nouveau		
Revenu ordinaire	37'698.59	323'877.66
Report total à nouveau	37'698.59	323'877.66

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	31'714'960	36'910'000	2'053'211
GR	Breil/Brigels			
	Pradas Resort	39'813'312	41'110'000	1'975'987 ⁴
VS	Anniviers			
	² Zinal, La barmette-Ayer	34'812'918	35'670'000	1'548'395
VS	Chalais			
	³ Vercorin, Les Echères	30'556'469	29'740'000	1'085'453
Totaux		136'897'659	143'430'000	6'663'046

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	Hérémence			
	Les Plans Verneys	21'760'000	21'760'000	0
Totaux		21'760'000	21'760'000	0

Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹
	CHF	CHF	CHF
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	136'897'659	143'430'000	6'663'046
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	21'760'000	21'760'000	0
Totaux	158'657'659	165'190'000	6'663'046

¹ Pour la période du 01.01.2023 au 31.12.2023.

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

³ Immeuble en DDP à 100%.

⁴ Inclus CHF 316'667 de revenus bruts relatifs à des exercices précédents

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.

Swisspeak Experience SA

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 31.12.2022	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2023
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
1.68% *	27.02.2019	29.02.2024	3'000'000	0	0	3'000'000
1.68% *	27.02.2019	29.03.2024	4'000'000	0	0	4'000'000
1.68% *	28.02.2019	29.02.2024	4'000'000	0	200'000	3'800'000
1.90% *	29.03.2019	29.03.2024	5'840'000	0	160'000	5'680'000
2.75% **	30.11.2021	29.03.2024	1'500'000	0	0	1'500'000
1.90% *	03.05.2019	03.05.2024	4'000'000	0	0	4'000'000
2.90% **	30.11.2023	30.04.2024	0	1'250'000	0	1'250'000
2.90% **	21.12.2023	30.04.2024	0	2'300'000	0	2'300'000
2.90% **	20.06.2023	30.04.2024	0	1'000'000	0	1'000'000
2.90% **	17.07.2023	30.04.2024	0	800'000	0	800'000
2.90% **	31.07.2023	30.04.2024	0	700'000	0	700'000
2.90% **	25.09.2023	30.04.2024	0	1'500'000	0	1'500'000
2.90% **	27.10.2023	30.04.2024	0	1'500'000	0	1'500'000
2.16% ¹			22'340'000	9'050'000	360'000	31'030'000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
2.75% **	27.04.2023	27.04.2026	0	2'500'000	50'000	2'450'000
2.10% *	16.05.2018	16.05.2028	5'285'000	0	275'000	5'010'000
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
2.18% ¹			19'285'000	2'500'000	325'000	21'460'000
2.17% ¹		1.88²	41'625'000	11'550'000	685'000	52'490'000

¹ Taux moyen pondéré.

² Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

* Taux fixe

** Taux variable

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.-)	0.24%
Commission d'émission	5% (min. 1%)	N/A
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.-)	0.0578%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%

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.

Mandats de construction et investissements dans les immeubles CHF
12'150'569.00

ANNEXE

Montant du compte d'investissement et d'amortissement des immeubles au 31.12.2023

	Classification	Durée	Investissement	Amortissement durant l'exercice	Amortissement cumulé	Solde à amortir
Vercorin	Mobilier	12 ans	2'217'514.38	184'718.92	1'091'921.42	1'125'592.96
Vercorin	Actifs intangibles	4 ans	600'000.00	47'290.28	537'212.37	62'787.63
Vercorin	Informatique	4 ans	564'464.42	-	564'464.42	-
Zinal	Mobilier	12 ans	2'358'310.73	196'447.28	864'188.52	1'494'122.21
Zinal	Actifs intangibles	4 ans	600'000.00	150'000.00	455'987.30	144'012.70
Zinal	Informatique	4 ans	494'098.74	117'398.12	457'096.11	37'002.63
Meiringen	Mobilier	12 ans	2'371'651.02	197'252.79	624'572.33	1'747'078.69
Meiringen	Actifs intangibles	4 ans	600'000.00	128'249.08	451'250.64	148'749.36
Meiringen	Informatique	4 ans	237'422.85	57'879.75	195'540.58	41'882.27
	Total		10'043'462.14	1'079'236.22	5'242'233.69	4'801'228.45

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

180'000 actions ont été annoncées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant, soit au 31.12.2024.

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.

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 37'271 pour l'audit des comptes annuels et l'audit prudentiel.

La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service à la SICAV

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.

Les taux d'escompte et de capitalisation moyens pondérés sont de 3.89% (min. 3.80%/max. 4.00%).

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 0.01.

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

Le 17 novembre 2022, la FINMA a approuvé les modifications du prospectus avec règlement de placement intégré telles qu'elles lui ont été soumises par la direction du fonds et la banque dépositaire et telles qu'elles ont été publiées le 20 janvier 2023.

Les nouveaux documents de la SICAV immobilière sont entrés en vigueur le 16 janvier 2023 et comportent pour l'essentiel l'adaptation de la raison sociale de la direction de fonds de SOLUFONDS SA à Solutions & Funds SA.



Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

Compartiment entrepreneurs

BILAN

Compartiment entrepreneurs	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	250'216.71	250'000.00
Total des actifs	250'216.71	250'000.00
Passifs		
Fonds propres :		
Capital actions	250'000.00	250'000.00
Résultat de l'exercice	216.71	0.00
Total des passifs	250'216.71	250'000.00
 Nombre d'actions en circulation		
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Situation au début de l'exercice	250	250
Situation à la fin de l'exercice	250	250
Valeur nette d'inventaire par action	1'000.87	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

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	216.71	0.00
Total des revenus, dont à déduire :	216.71	0.00
Total des charges	0.00	0.00
Résultat net	216.71	0.00
Résultat total	216.71	0.00



Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

Compte global de la SICAV

COMPTE DE FORTUNE

Compte global de la SICAV	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'201'295.49	2'737'268.57
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	143'430'000.00	142'560'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	21'760'000.00	13'540'000.00
Total des immeubles	165'190'000.00	156'100'000.00
Autres actifs	3'095'774.32	2'727'580.58
Fortune totale du fonds, dont à déduire	169'487'069.81	161'564'849.15
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	31'030'000.00	1'500'000.00
- Autres engagements à court terme	3'185'831.07	2'634'352.27
Engagements à long terme terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	21'460'000.00	40'125'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	113'811'022.03	117'305'496.88
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'367'575.00	-1'745'035.00
Fortune nette du fonds	112'443'447.03	115'560'461.88
Nombre d'actions en circulation	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Compartiment investisseurs		
Situation au début de l'exercice	1'057'219	937'419
Nombre d'actions émises	0	119'800
Situation à la fin de l'exercice	1'057'219	1'057'219
Nombre d'actions en circulation	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Compartiment entrepreneurs		
Situation au début de l'exercice	250	250
Situation à la fin de l'exercice	250	250

COMpte DE RÉSULTAT

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Produits des avoirs postaux et bancaires	397.99	0.00
Loyers (rendements bruts)	6'663'045.65	6'787'782.68
Intérêts intercalaires portés à l'actif	605'039.81	315'261.33
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	184'549.54
Total des revenus, dont à déduire :	7'268'483.45	7'287'593.55
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	922'172.21	863'830.27
Rentes de droits de superficie	41'587.50	41'587.50
Entretien et réparations	143'777.72	126'393.32
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	1'020'054.84	1'013'860.01
- Impôts fonciers	96'623.00	119'585.15
Charges d'amortissements	1'079'236.22	1'201'775.56
Impôts revenus et fortune	257'333.00	246'651.00
Frais d'estimation et d'audit	51'500.75	65'301.00
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	1'424'655.09	1'291'133.05
- A la banque dépositaire	66'185.69	61'456.80
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	7'929.14	3'515.32
Autres charges	328'952.65	348'703.63
Total des charges	5'440'007.81	5'383'792.61
Résultat net	1'828'475.64	1'903'800.94
Résultat réalisé	1'828'475.64	1'903'800.94
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-3'736'905.28	190'456.83
Impôts en cas de liquidation (variation)	377'460.00	-175'939.00
Résultat total	-1'530'969.64	1'918'318.77
Utilisation du résultat		
Résultat net	1'828'475.64	1'903'800.94
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	323'877.66	5'905.22
Résultat disponible pour être réparti	2'152'353.30	1'909'706.16
Distribution revenus	2'114'438.00	1'585'828.50
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	2'114'438.00	1'585'828.50
Report à nouveau		
Revenu ordinaire	37'915.30	323'877.66
Report total à nouveau	37'915.30	323'877.66

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 2023.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (page 1 à 3 et page 5 à 19) sont conformes à la loi suisse et aux statuts, 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.

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. 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

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

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

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

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

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs 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

Benjamin Hamel

Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Genève, 20 mars 2024