



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 semestriel au 30 juin 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 ;
- 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

30.06.2023

30.06.2022

Fortune totale	CHF	162'533'760.41	151'451'972.82
Fortune nette	CHF	113'811'038.55	101'275'154.48
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	142'660'000.00	142'300'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	16'740'000.00	6'410'000.00

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
30.06.2021	937'419	CHF 97'710'062.64	CHF 104.25	N/A	N/A	N/A
30.06.2022	937'419	CHF 101'275'154.48	CHF 108.05	N/A	N/A	N/A
30.06.2023	1'057'219	CHF 113'811'038.55	CHF 107.65	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive AMAS

30.06.2023

30.06.2022

Nombre de journées d'occupation moyen par appartement ^{1,2}	95.2	97.7
Coefficient d'endettement	28.12%	31.54%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	42.46%	35.64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	1.18%	1.00%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ³	1.70%	1.49%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.22%	4.14%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.23%	3.27%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement ³	0.07%	4.40%

Performance Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

	Depuis la création du fonds	30 juin 2023	30 juin 2022
Mountain Resort Real Estate Fund SICAV ³	11.50%	1.05%	1.73%
SXI Real Estate® Funds TR	38.95%	-0.40%	-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

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	877'702.19	117'400.76
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	142'660'000.00	142'300'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	16'740'000.00	6'410'000.00
Total des immeubles	159'400'000.00	148'710'000.00
Autres actifs	2'256'058.22	2'624'572.06
Fortune totale du fonds, dont à déduire	162'533'760.41	151'451'972.82
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	23'200'000.00	5'650'000.00
- Autres engagements à court terme	2'240'721.86	1'686'172.99
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	21'620'000.00	41'260'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	115'473'038.55	102'855'799.83
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'662'000.00	-1'580'645.35
Fortune nette du fonds	113'811'038.55	101'275'154.48
Variation de la fortune nette du fonds	01.01.2023 30.06.2023 CHF	01.01.2022 30.06.2022 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
Résultat total	86'405.17	766'245.83
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	113'811'038.55	101'275'154.48
Nombre d'actions en circulation	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Situation au début de l'exercice	1'057'219	937'419
Situation à la fin de l'exercice	1'057'219	937'419
Valeur nette d'inventaire par action	107.65	108.04

¹La valeur nette d'inventaire par action publiée au 30.06.2022 était arrondie à 0.5 cts (108.05).

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.01.2023 30.06.2023 CHF	01.01.2022 30.06.2022 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	3'470'554.04	3'523'774.86
Intérêts intercalaires portés à l'actif	164'941.92	0.00
Total des revenus, dont à déduire :	3'635'495.96	3'523'774.86
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	456'713.51	425'721.39
Rentes de droits de superficie	20'787.50	20'787.50
Entretien et réparations	91'503.60	61'148.63
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	648'919.45	592'104.76
- Impôts fonciers	45'770.00	34'387.00
Charges d'amortissements	540'771.48	649'920.57
Impôts revenus et fortune	125'490.00	181'106.23
Frais d'estimation et d'audit	31'647.81	33'913.25
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	710'970.75	627'075.08
- A la banque dépositaire	32'980.15	30'008.85
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	7'929.14	3'515.32
Autres charges	169'418.32	160'476.30
Total des charges	2'882'901.71	2'820'164.88
Résultat net	752'594.25	703'609.98
Résultat réalisé	752'594.25	703'609.98
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-749'224.08	74'185.20
Impôts en cas de liquidation (variation)	83'035.00	-11'549.35
Résultat total	86'405.17	766'245.83

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	31'877'178	37'820'000	926'374
GR	Breil/Brigels			
	Pradas Resort	35'620'697	36'110'000	824'667
VS	Anniviers			
	² Zinal, La barmette-Ayer	35'012'647	37'240'000	1'008'535
VS	Chalais			
	³ Vercorin, Les Echères	30'629'455	31'490'000	710'979
Totaux		133'139'977	142'660'000	3'470'554

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	Hérémenche			
	Les Plans Verneys	16'740'000	16'740'000	0
Totaux		16'740'000	16'740'000	0

Récapitulation⁴

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹
	CHF	CHF	CHF
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	133'139'977	142'660'000	3'470'554
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	16'740'000	16'740'000	0
Totaux	149'879'977	159'400'000	3'470'554

¹ Pour la période du 01.01.2023 au 30.06.2023.

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 31.12.2022	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2023
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
1.04%	30.11.2021	28.02.2023	1'500'000	0	0	1'500'000
0.00%	20.06.2023	31.12.2023	0	1'000'000	0	1'000'000
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	100'000	3'900'000
1.90%	29.03.2019	29.03.2024	5'840'000	0	40'000	5'800'000
1.68%	01.01.2022	29.03.2024	4'000'000	0	0	4'000'000
1.90%	03.05.2019	03.05.2024	4'000'000	0	0	4'000'000
1.66%			22'340'000	1'000'000	140'000	23'200'000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
2.50%	27.04.2023	27.04.2026	0	2'500'000	0	2'500'000
2.10%	16.05.2018	16.05.2028	5'285'000	0	165'000	5'120'000
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
2.16%			19'285'000	2'500'000	165'000	21'620'000
1.90%¹		2.62²	41'625'000	3'500'000	305'000	44'820'000

¹ Taux moyen pondéré.

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

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%)	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.-)	0.0572%
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.

Mandats de construction et investissements dans les immeubles

CHF
14'117'088.00

ANNEXE

Montant du compte d'investissement et d'amortissement des immeubles au 30.06.2023

Site	Classification	Durée	Investissement	Amortissement durant l'exercice	Amortissement cumulé	Solde à amortir
Vercorin	Mobilier	12 ans	2'217'514.38	92'359.46	999'561.96	1'217'952.42
Vercorin	Actifs intangibles	4 ans	600'000.00	23'645.14	513'567.23	86'432.77
Vercorin	Informatique	4 ans	564'464.42	-	564'462.42	2.00
Zinal	Mobilier	12 ans	2'358'310.73	98'223.64	765'964.88	1'592'345.85
Zinal	Actifs intangibles	4 ans	600'000.00	75'000.00	380'987.30	219'012.70
Zinal	Informatique	4 ans	487'582.75	60'767.00	400'464.99	87'117.76
Meiringen	Mobilier	12 ans	2'357'073.87	98'041.54	525'361.08	1'831'712.79
Meiringen	Actifs intangibles	4 ans	600'000.00	64'124.54	387'126.10	212'873.90
Meiringen	Informatique	4 ans	230'906.85	28'610.16	166'270.99	64'635.86
		Total	10'015'853.00	540'771.48	4'703'766.95	5'312'086.05

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

Aucune action n'a été présentée au rachat.

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 3.83% (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 0.01.

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 16 janvier 2023 telles qu'adoptées par l'Assemblée générale ordinaire le 17 novembre 2022.



MOUNTAIN RESORT
REAL ESTATE FUND SICAV

Mountain Resort Real Estate Fund SICAV

Compartiment entrepreneurs

BILAN

Compartiment entrepreneurs	30.06.2023	30.06.2022
	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	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
<hr/>		
Situation au début de l'exercice	250	250
Situation à la fin de l'exercice	250	250
Valeur nette d'inventaire par action	1'000.00	1'000.00

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions.

GeFlsSwiss SA à Lausanne, détenant 46%.

Monsieur Philippe Lathion à Cologny, détenant 46%.

Bureau des métiers à Sion, détenant 8%.

COMPTE DE RÉSULTAT

Compartiment entrepreneurs	01.01.2023 30.06.2023 CHF	01.01.2022 30.06.2022 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 réalisé	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	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'127'702.19	367'400.76
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles à usage commercial	142'660'000.00	142'300'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	16'740'000.00	6'410'000.00
Total des immeubles	159'400'000.00	148'710'000.00
Autres actifs	2'256'058.22	2'624'572.06
Fortune totale du fonds, dont à déduire	162'783'760.41	151'701'972.82
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	23'200'000.00	5'650'000.00
- Autres engagements à court terme	2'240'721.86	1'686'172.99
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	21'620'000.00	41'260'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	115'723'038.55	103'105'799.83
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'662'000.00	-1'580'645.35
Fortune nette du fonds	114'061'038.55	101'525'154.48
Nombre d'actions en circulation	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Compartiment investisseurs		
Situation au début de l'exercice	1'057'219	937'419
Situation à la fin de l'exercice	1'057'219	937'419
Nombre d'actions en circulation	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
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
Compte global de la SICAV	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	3'470'554.04	3'523'774.86
Total des revenus, dont à déduire :	3'635'495.96	3'523'774.86
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	456'713.51	425'721.39
Rentes de droits de superficie	20'787.50	20'787.50
Entretien et réparations	91'503.60	61'148.63
Administration des immeubles, divisés en :		
- Frais liés aux immeubles	648'919.45	592'104.76
- Impôts fonciers	45'770.00	34'387.00
Charges d'amortissements	540'771.48	649'920.57
Impôts revenus et fortune	125'490.00	181'106.23
Frais d'estimation et d'audit	31'647.81	33'913.25
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	710'970.75	627'075.08
- A la banque dépositaire	32'980.15	30'008.85
- A la banque dépositaire - Commissions sur distribution	7'929.14	3'515.32
Autres charges	169'418.32	160'476.30
Total des charges	2'882'901.71	2'820'164.88
Résultat net	752'594.25	703'609.98
Résultat réalisé	752'594.25	703'609.98
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-749'224.08	74'185.20
Impôts en cas de liquidation (variation)	83'035.00	-11'549.35
Résultat total	86'405.17	766'245.83