Limited Qualified Investor Fund (L-QIF)

MV Immoterra – Real Estate Switzerland Selection

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger

MV Invest AG
Mainaustrasse 34
8008 Zürich

T. +41 43 / 499 24 99
M. info@mvinvest.ch
W. mvinvest.ch

Angaben per 31. Oktober 2026

FONDSDATEN

Währung	CHF
Kategorie	L-QIF (Limited Qualified Investor Fund)
Domizil	Schweiz
Benchmark	SREAL
Auflegung	01.10.26
Instrumente	Kotierte und nicht-kotierte Immobilienaktien und Immobilienfonds
Anlagerichtlinien	Long only
Liquidität	Täglich (forward pricing)
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA
Depotbank	CACEIS Bank Switzerland Branch
Fondsmanager	MV Invest AG
Fondsvermögen	CHF 36.10 Mio.

	Klasse (P)	Klasse (M)[1]
NAV	**101.21**	**101.23**
Ausschüttung	Thesaurierend	Thesaurierend
ESTV-Steuerwert 2026 *	-	-
Valorennummer	160'053'433	160'053'434
ISIN	CH1600534338	CH1600534346
Bloomberg	MIRESKR SW	MIRESKN SW
Management-Fee	0.55% p.a.	0.35% p.a.
Fondsleitungs-Fee (est.)	0.065% p.a.	
Depotbank-Fee (est.)	0.035% p.a.	
TER (est.)**	0.65% p.a.	0.45% p.a.

[1]Mindestanlage Klasse M: CHF 1 Mio.

KOMMENTAR DES FONDSMANAGERS

Der Oktober brachte bei den kotierten Immobilienfonds ausgeprägte Ausschläge. Nach einem freundlichen Start erreichte der SWIIT mit rund 600 Punkten sein Monatshoch. Danach setzte ein deutlicher Abverkauf ein: im Vorfeld der Kapitalerhöhungen von Solvalor und UBS Direct Mixed Urban kamen vor allem von passiven Anlegern Verkäufe in den Markt. Der SWIIT fiel in wenigen Tagen um gut 4 %. Die Auszahlung der Dividenden in verschiedenen Produkten verhalf dem Markt zur Trendwende und einer deutlichen Erholung. Ruhiger entwickelten sich die Immobilienaktien, wobei die grossen Titel im unsicheren Aktienumfeld besonders gesucht waren. Haupttreiber bleibt das Zinsumfeld, das sich im Oktober uneinheitlich zeigte. Die Teuerung in der Schweiz stieg im September auf 1,0 % (August: 0,8 %), vor allem wegen eines Basiseffekts und höherer Energiepreise. Die Nationalbank beliess den Leitzins im September bei 0 %, der Markt rechnet aber zunehmend mit ersten Erhöhungen im Verlauf von 2027. International sorgten höhere Energiepreise und anhaltende Inflationssorgen für steigende langfristige Renditen. Auch in der Schweiz zogen die Kapitalmarktzinsen an, wenn auch weniger ausgeprägt, und Festhypotheken haben sich bereits im dritten Quartal spürbar verteuert. Damit bleiben die Qualität der Immobilienportfolios, stabile Mieterträge und eine solide Finanzierungsstruktur entscheidende Faktoren bei der Titelauswahl der Investoren. Die Bewertungen haben sich normalisiert. Das durchschnittliche Agio der Fonds notierte mit 26,8 %, nach rund 38 % Ende Februar wieder deutlich tiefer. Der Kapitalmarkt bleibt sehr aktiv und bestimmt den kurzfristigen Kursverlauf: Bis Anfang Oktober flossen dem Markt rund 3,9 Mrd. CHF zu, für das vierte Quartal sind weitere rund 950 Mio. CHF angekündigt. Am 2. Oktober 2026 nahm der MV Immoterra mit einem von Bordier & Cie und Banque Bonhôte & Cie bereitgestellten Startkapital von CHF 35 Mio. seine Anlagetätigkeit auf. Wir danken beiden Partnern für ihr Vertrauen. Die Anlagestrategie verbindet eine konsequente Rendite-Risiko-Orientierung mit Nachhaltigkeitskriterien. Zum Handelsstart waren rund 65 % des Kapitals investiert. Die verbleibende Liquidität nutzten wir gezielt für Zukäufe während der durch die Kapitalerhöhungen von Solvalor 61 und UBS Direct Mixed Urban ausgelösten Kursschwäche. Per Ende Oktober war das Portfolio nahezu vollständig investiert. Kurzfristige Kursschwankungen und Bewertungsunterschiede nutzen wir aktiv zur Portfoliooptimierung und Erschliessung zusätzlicher Renditechancen, stets im Einklang mit unserer langfristigen Anlagestrategie.

POSITIONSÜBERSICHT - Klasse M

Angaben zu den Positionen (Nettofondsvermögen)

Anzahl Positionen	21	**Long**	98.8%
Grösste Position	9.7%	**Liquidität**	1.2%
5 grösste Positionen	39.4%		

5 grösste Positionen

Edmond de Rothschild Swiss	9.7%
UBS Direct Mixed Urban	8.5%
UBS Direct LivingPlus	7.7%
UBS Direct LogisticsPlus	7.1%
Sustainable RE Switzerland	6.4%

PERFORMANCE - Klasse M

Historische Performance TR (%)

	MV Immoterra	SREAL	SWIIT
Month to Date[2]	+1.23	+1.26	-0.11
Year to Date[2]	+1.23	+1.26	-0.11
3 Monate			
6 Monate			
1 Jahr			
3 Jahre			
Seit Auflegung	+1.23	+1.26	-0.11

[2] Seit Auflegung (01.10.2026)

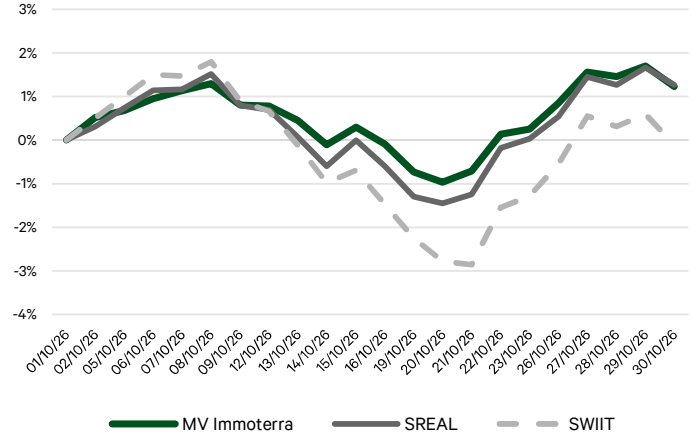
Monatliche Performance TR (%)

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Jahr
2026										+1.2			+1.2

Risikokennzahlen 12 Monate/täglich/annualisiert (%)

	MV Immoterra	SREAL	SWIIT
Volatilität	n.v.		
Sharpe Ratio (0.5%)	n.v.		
Maximum Drawdown	0.00	0.00	-0.11
Agio/Disagio	19.85	30.85	32.46
Korrelation	n.v.		
Beta	n.v.		
Active Share	67.74		
Tracking Error	n.v.		
Jensen Alpha	n.v.		
Information Ratio	n.v.		
MV Nachhaltigkeits-Rating	89.93	88.06	68.40

Performance seit Auflegung



Limited Qualified Investor Fund (L-QIF)

MV Immoterra – Real Estate Switzerland Selection

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger

Angaben per 31. Oktober 2026

PORTFOLIOALLOKATION

Nach Nutzungsart



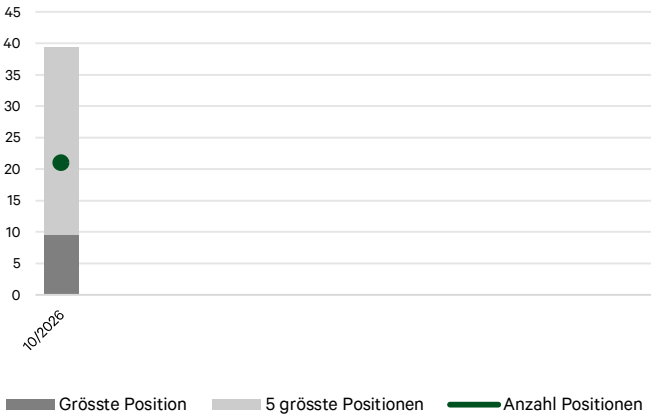
Nach Region



Nach Anlagekategorie

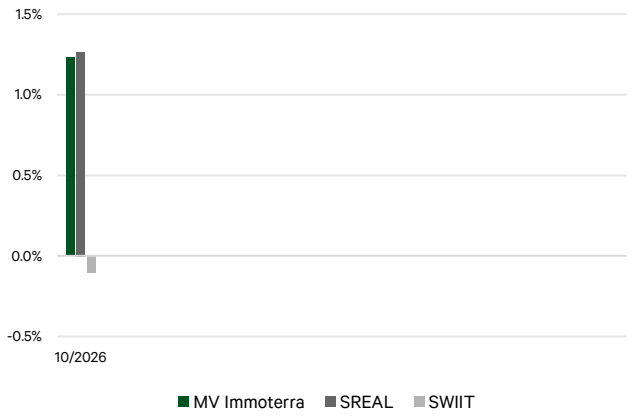


Angaben zu den Positionen

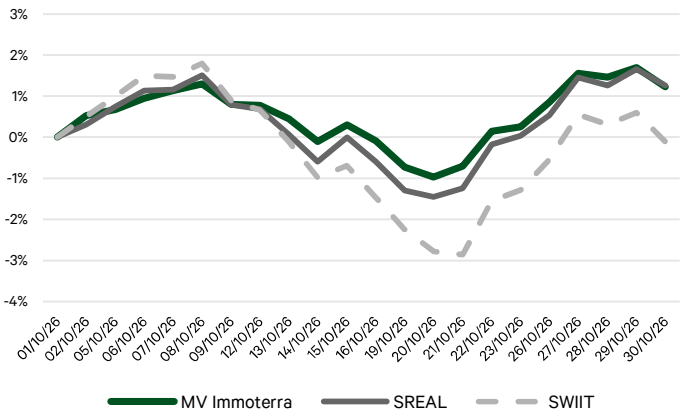


PERFORMANCE VERGLEICH

Monatliche Performance 1 Jahr



Tägliche Performance 1 Monat (kumuliert)



INVESTMENT CASE

- Aktives Management mit Fokus auf das Risiko/Rendite-Verhältnis
- Diversifikation auf mehreren Ebenen
- Erhöhte Transparenz dank detailliertem Nachhaltigkeitsreporting
- Über 30 Jahre Erfahrung im Anlage- und Risikomanagement
- Eine Strategie, die auf einen 5-jährigen Track Record zurückblicken kann

Risikomanagement

Die Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil des Anlageprozesses und dient als Instrument zur Risikosteuerung sowie zur langfristigen Wertschöpfung.

Steueroptimierung

Fokus auf Investitionen mit optimalen steuerlichen Eigenschaften zur Verbesserung der Nettorendite für Investoren.

** Ohne TER der Zielfonds

ANLAGESTRATEGIE

Der MV Immoterra – Real Estate Switzerland Selection investiert in kotierte und nicht kotierte schweizerische Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften. Ziel ist eine angemessene, risikoadjustierte Performance und die Partizipation am schweizerischen Markt für indirekte Immobilienanlagen – mit einer ausgewogenen und diversifizierten Anlagepolitik unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Gesichtspunkten. Die aktive Titelselektion verbindet quantitative und qualitative Faktoren: eine Bottom-up-Finanzanalyse anhand von Finanzkennzahlen und eine detaillierte Analyse des Immobilienbestandes bis auf Einzelliegenschaftsebene. So werden Marktopportunitäten erkannt und im Sinne der Anleger genutzt.

DISCLAIMER

Diese Publikation stellt Werbung gemäss FIDLEG für den MV Immoterra – Real Estate Switzerland Selection, einen Limited Qualified Investor Fund (L-QIF) und vertraglichen Anlagefonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger, dar und ist weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Fondsanteilen. Der Anlageentscheid ist auf Grundlage des Fondsvertrags zu treffen. Der Fondsvertrag ist auf Anfrage beim Vermögensverwalter, MV Invest AG, Mainaustrasse 34, 8008 Zürich, www.mvinvest.ch, erhältlich. Die vergangene Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die Zukunft. Eine Anlage ist mit dem Risiko eines Kapitalverlusts verbunden. Wie alle L-QIF verfügt der Fonds weder über eine Bewilligung noch über eine Genehmigung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA und wird auch nicht von ihr beaufsichtigt. Die Fondsleitung (CACEIS (Switzerland) SA) und der Vermögensverwalter (MV Invest AG) sind hingegen als Finanzinstitute von der FINMA bewilligt und beaufsichtigt.

* Der Steuerwert richtet sich nach der Gewichtung der Basiswerte, welche die Immobilien im direkten Grundbesitz halten und bei denen der Anteil des in Immobilien investierten Vermögens für den Anteilsinhaber nicht der Vermögenssteuer unterliegt.