MV Immoxtra Schweiz Fonds

Anlagefonds schweizerischen Rechts
Übrige Fonds für traditionelle Anlagen
BVV2-konform

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	Übrige Fonds für traditionelle Anlagen
Domizil	Schweiz
Benchmark	SREAL
Auflegung	01.10.08
Instrumente	Kotierte und nicht-kotierte Immobilienaktien und Immobilienfonds
Anlagerichtlinien	max. 100% Liquidität max. 100% Long-Positionen (NAV) max. 25% Short-Positionen (GAV)
Liquidität	Täglich (forward pricing)
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA
Depotbank	CACEIS Bank Switzerland Branch
Fondsmanager	MV Invest AG
Steuern	Transparent in DEU
Fondsvermögen	CHF 561.51 Mio.

	Klasse (P)	Klasse (M)	Klasse (I)
NAV	**200.42**	**207.96**	**223.53**
Ausschüttung 2026	-	-	-
ESTV-Steuerwert 2025	151.56	156.96	168.43
Valorennummer	4'261'652	21'644'254	4'261'651
ISIN	CH0042616521	CH0216442548	CH0042616513
Bloomberg	MVIMSCP SW	MVIMSMC SW	MVIMSCI SW
Management-Fee	0.85% p.a.	0.60% p.a.	0.40% p.a.
Fondsleitungs-Fee		0.064% p.a.	
Depotbank-Fee		0.034% p.a.	
TER per 31.12.2025*	1.05% p.a.	0.80% p.a.	0.60% p.a.
Performance-Fee	10% mit Hurdle Rate 4% und Highwatermark		

KOMMENTAR DES ANLAGEBERATERS

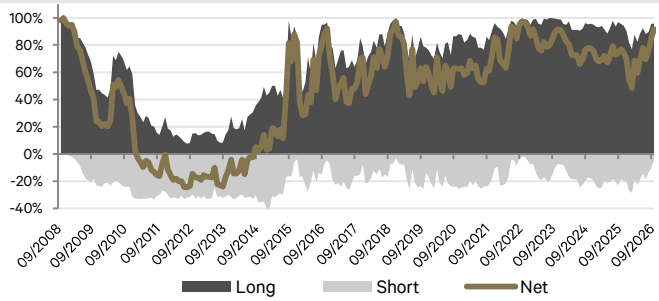
Der Oktober brachte bei den kotierten Immobilienfonds ausgeprägte Ausschläge. Nach einem freundlichen Start erreichte der SWIIT mit rund 600 Punkten sein Monatshoch. Danach setzte ein deutlicher Abverkauf ein: im Vorfeld der Kapitalerhöhungen von Solvalor und UBS Direct Mixed Urban kamen vor allem von 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. Die geplante Verschärfung der Lex Koller bleibt ein regulatorischer Unsicherheitsfaktor. Nach der Zustimmung des Nationalrats zu einer entsprechenden Motion im September stehen insbesondere mögliche Einschränkungen für ausländische Investoren in kotierte Immobilienanlagen im Fokus. Diese könnten die Nachfrage und Marktliquidität beeinträchtigen. Angesichts des noch offenen Gesetzgebungsprozesses bleiben die tatsächlichen Auswirkungen jedoch abzuwarten. Der MVIX bleibt selektiv und aktiv. Die Kapitalerhöhungen eröffneten verschiedene Arbitrage- und Einstiegsmöglichkeiten zu attraktiven Preisen. Die hohe Volatilität, gepaart mit erhöhten Umsätzen bildeten eine gute Voraussetzung für die Umsetzung der risikoadjustierten Strategie des MVIX.

ALLOKATION & RISIKOKENNZAHLEN - Klasse M

Angaben zu den Positionen (Nettofondsvermögen)

Long-Positionen (Anzahl)	35	Liquidität	4.25%
Grösste Position	14.96%	Long	95.75%
5 grösste Positionen	42.51%	Short	4.11%
Short-Positionen (Anzahl)	8	Net Allokation	91.64%

Portfoliostruktur



Risikokennzahlen 12 Monate/täglich/annualisiert (%)

	MV Immoxtra	Benchmark
Volatilität	3.09	7.77
Sharpe Ratio (0.5%)	1.74	0.24
Maximum Drawdown	-2.21	-6.47
Agio/Disagio	10.66	30.85
Korrelation	0.63	
Beta	0.25	
Active Share	76.10	
Tracking Error	6.45	
Jensen Alpha	4.91	
Information Ratio	0.54	
MV Nachhaltigkeits-Rating	67.73	88.06

PERFORMANCE - Klasse M

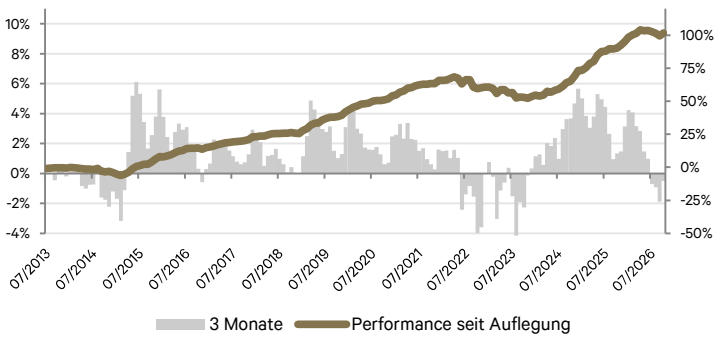
Historische Performance TR (%)

	MV Immoxtra	Benchmark	Relativ
Month to Date	+1.03	+1.86	-0.82
Year to Date	+3.25	-0.35	+3.60
3 Monate	-0.49	-1.75	+1.26
1 Jahr	+5.89	+2.39	+3.50
3 Jahre	+31.92	+43.30	-11.38
5 Jahre	+23.41	+25.66	-2.25
7 Jahre	+45.85	+41.37	+4.49
10 Jahre	+75.94	+78.16	-2.23

Monatliche Performance TR (%)

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Jahr
2022	+0.1	+0.1	+0.8	+0.7	-0.5	-2.6	+1.8	+0.1	-3.3	-0.7	+0.5	+0.2	-3.0
2023	+0.1	-0.5	-2.6	+2.0	+0.0	-1.6	+0.1	-2.7	+0.7	-0.3	-0.5	+1.2	-4.2
2024	+0.5	-0.4	+0.5	+2.0	-0.6	+1.0	+0.5	+1.4	+1.7	+0.6	+2.4	+2.6	+12.7
2025	-0.0	+1.2	+1.8	+0.7	+2.7	+1.5	+0.2	+0.9	-0.2	+0.6	+1.1	+1.5	+12.6
2026	+1.6	+0.9	+0.6	+1.3	-0.4	+0.1	-0.4	-0.6	-0.9	+1.0			+3.2

Performance seit Auflegung



MV Immoxtra Schweiz Fonds

Anlagefonds schweizerischen Rechts
Übrige Fonds für traditionelle Anlagen
BVV2-konform

Angaben per 31. Oktober 2026

PORTFOLIOALLOKATION

Nach Nutzungsart (auf Basis der Net Allokation)



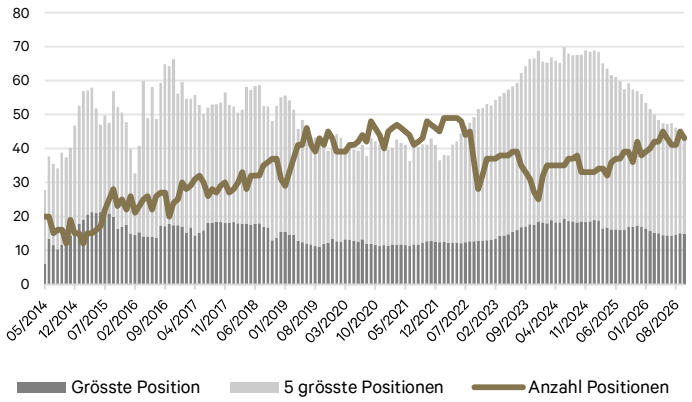
Nach Region (auf Basis der Net Allokation)



Nach Anlagekategorie (auf Basis der Net Allokation)

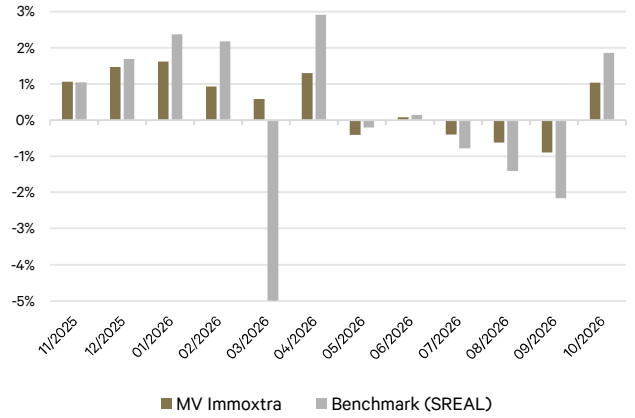


Angaben zu den Positionen

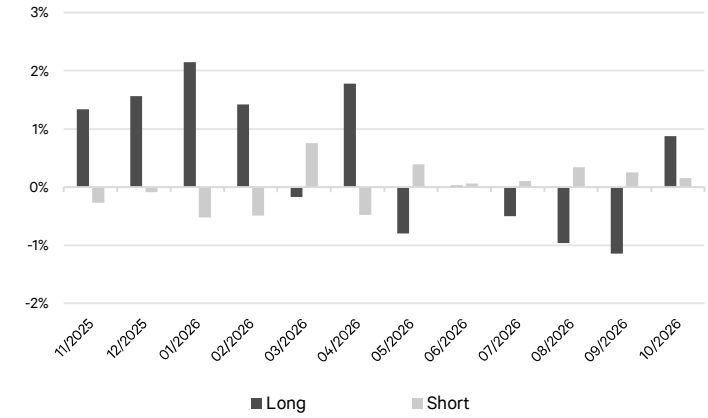


PERFORMANCE VERGLEICH

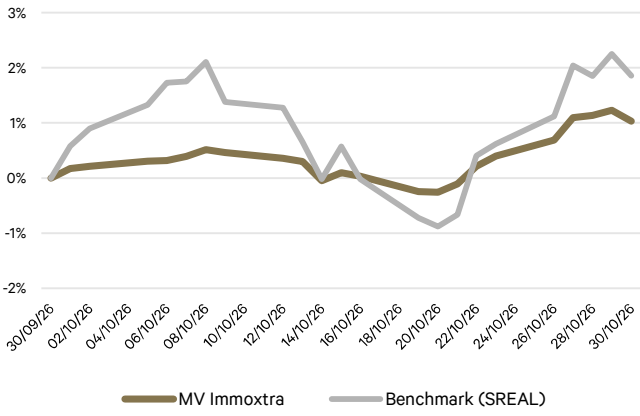
Monatliche Performance 1 Jahr



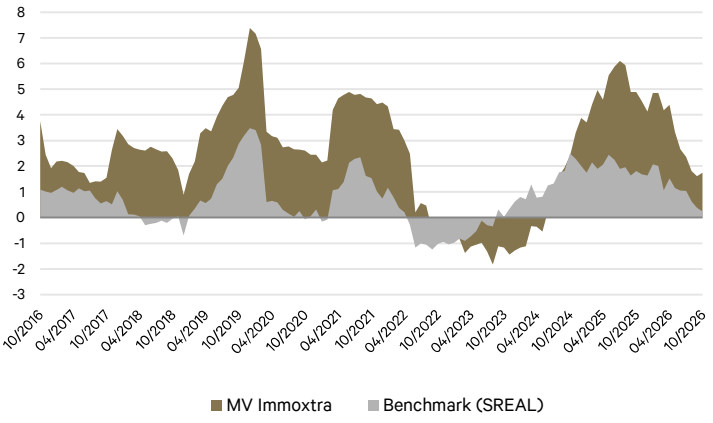
Aufteilung Long/Short



Tägliche Performance 1 Monat (kumuliert)



Sharpe Ratio 10 Jahre (12 month rolling p.a. / risk-free rate: 0.5%)



* Ohne Performancegebühren und ohne TER der Zielfonds

ANLAGESTRATEGIE

Der MV Immoxtra Schweiz Fonds investiert in kotierte und nicht kotierte schweizerische Immobilienaktiengesellschaften und Immobilienfonds. Der Anlageprozess besteht einerseits aus der Analyse des Makro-Umfeldes und des Immobilienmarktes (Top-Down) und andererseits aus der Selektion der Gesellschaften und Fonds (Bottom-Up). Es wird ein klar und einfach definierter Value Added- und Opportunistic-Ansatz verfolgt. Die Anlagestrategie zielt darauf ab, durch aktives Management mit Immobilienanlagen Lücken einer bestehenden Core/Core+Strategie zu schliessen oder mit zusätzlicher Dynamik zu ergänzen. Dabei werden vor allem auch Marktineffizienzen und Spezialsituationen ausgenutzt.

DISCLAIMER

Alle Angaben ohne Gewähr. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Der (vereinfachte) Prospekt, der Fondsvertrag sowie der Halbjahres- und Jahresbericht ist bei der Fondsleitung (CACEIS (Switzerland) SA, 35, Route de Signy, 1260 Nyon) erhältlich. Dieses Dokument ist nur zu Informationszwecken bestimmt und gilt nicht als Angebot oder Verkauf dieses Fonds. Der Fonds darf weder direkt noch indirekt in den USA vertrieben noch an US Personen verkauft werden.