

MV Immoxtra Schweiz Fonds

Fonds de placement de droit suisse de type
Autres fonds pour investissements traditionnels
OPP2-conforme

Données au 31 août 2026

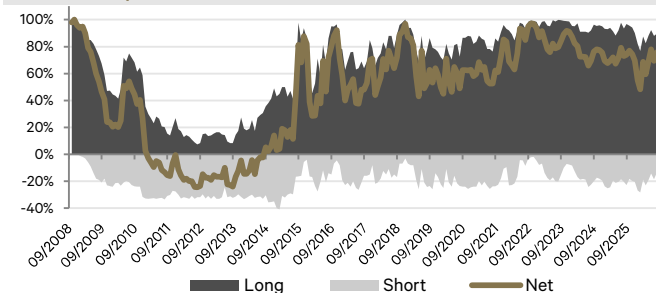
DONNÉES DU FONDS			
Monnaie	CHF		
Forme juridique	Autres fonds pour inv. traditionnels		
Domicile	Suisse		
Indice de référence	SREAL		
Lancement du fonds	01.10.08		
Univers d'investissement	Fonds immobiliers et actions immobilières suisses cotés et non-cotés		
Règles de placement	max. 100% Liquidité		
	max. 100% Positions-long (NAV)		
	max. 25% Positions-shorts (GAV)		
Liquidité	Quotidienne (forward pricing)		
Direction du fonds	CACEIS (Switzerland) SA		
Banque dépositaire	CACEIS Bank Switzerland Branch		
Manager du Fonds	Banque Bonhôte & Cie SA		
Conseiller	MV Invest AG		
Impôts	Transparent en RFA		
Volume du fonds	CHF 560.67 Mio.		
	Classe (P)	Classe (M)	Classe (I)
VNI	200.25	207.69	223.17
Distribution '26	-	-	-
Val. Imposable AFC '25	151.56	156.96	168.43
No de valeur	4'261'652	21'644'254	4'261'651
ISIN	CH0042616521	CH0216442548	CH0042616513
Bloomberg	MVIMSCP SW	MVIMSMC SW	MVIMSCI SW
Com. de gestion	0.85% p.a.	0.60% p.a.	0.40% p.a.
Com. direction fonds		0.064% p.a.	
Com. bque dépositaire		0.034% p.a.	
TER au 31.12.2025*	1.05% p.a.	0.80% p.a.	0.60% p.a.
Performance fee	10% après Hurdle Rate 4% p.a. et Highwatermark		

ALLOCATION ET RISQUE - Classe M

Informations sur les positions (fortune nette)

Positions-long (nombre)	27	Liquidité	10.40%
Plus grande position	14.67%	Long	89.60%
5 plus grandes positions	46.14%	Short	13.68%
Positions-short (nombre)	14	Allocation net	75.92%

Structure du portefeuille



Statistique Risque 12 mois/quotidiennes/annualisé (%)

	MV Immoxtra	Benchmark
Volatilité	3.14	7.97
Sharpe Ratio (0.5%)	1.81	0.63
Maximum Drawdown	-1.33	-4.99
Agio/Disagio	5.71	32.93
Corrélation	0.53	
Beta	0.21	
Active Share	86.50	
Tracking Error	6.80	
Jensen Alpha	4.63	
Information Ratio	0.10	
Modèle de durabilité MV	58.43	83.19

MVinvest

MV Invest AG
Mainaustasse 34
8008 Zürich

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

COMMENTAIRE DE GESTION

Les résultats semestriels publiés au mois d'août par les sociétés immobilières cotées ont une nouvelle fois mis en évidence les différentes approches en matière de gestion de portefeuille. Alors que certaines sociétés privilégient une stratégie dite de « Capital Recycling », d'autres équipes de gestion se concentrent sur le développement continu de leur parc immobilier existant et sur la création de valeur au sein du portefeuille, sans faire des ventes un objectif prioritaire. Même si le « Capital Recycling » peut, à première vue, donner l'impression d'une création de valeur active, il s'agit dans un premier temps essentiellement d'une réallocation du capital : un immeuble affichant un rendement plus faible est vendu et les capitaux ainsi libérés sont réinvestis dans un actif offrant un rendement plus élevé. Il reste toutefois difficile de déterminer si cette opération améliore réellement le profil rendement-risque du portefeuille dans son ensemble. Une véritable création de valeur n'intervient que lorsque l'Asset Management parvient à développer avec succès le nouvel actif acquis, à le repositionner et à accroître durablement son potentiel de revenus. Idéalement, cette démarche améliore également le rendement ajusté du risque de l'ensemble du portefeuille. Néanmoins différents risques peuvent être sous-estimés dans l'enthousiasme suscité par une réallocation de capital réussie. MV Immoxtra privilégie dès lors les managers qui mettent l'accent sur un travail continu au sein du portefeuille existant ainsi que sur une création de valeur durable. Comme souvent, le mois d'août n'a pas été simple, tant pour les placements immobiliers que pour les marchés actions. L'incertitude parmi les investisseurs reste élevée et les marchés sont dans l'attente de nouvelles impulsions. L'expérience montre par ailleurs que les conflits géopolitiques se résolvent rarement en quelques semaines ou quelques mois. La prime de risque géopolitique élevée devrait donc continuer à accompagner les marchés. Pour le marché immobilier suisse, l'environnement reste en revanche globalement constructif. Le taux directeur de la BNS se situe actuellement à 0 %, tandis que la demande de logements continue de se heurter à une offre limitée, notamment dans les régions économiquement les plus dynamiques. Nous estimons par conséquent que l'immobilier suisse devrait rester globalement bien soutenu durant la suite de l'année. La capacité du management à créer activement de la valeur sera toutefois de plus en plus déterminante pour la performance future, davantage qu'un simple mouvement général du marché.

PERFORMANCE - Classe M

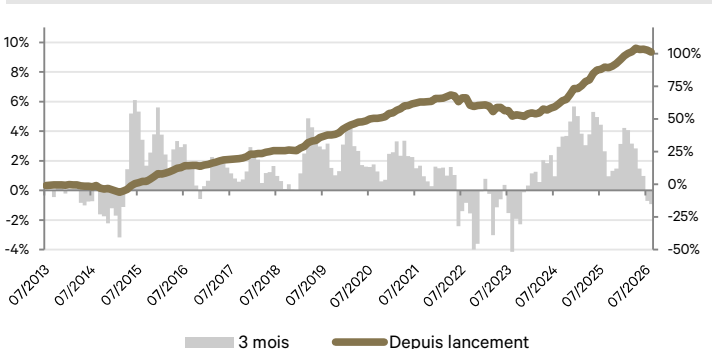
Performance historique TR (%)

	MV Immoxtra	Benchmark	Relative
Month to Date	-0.62	-1.41	+0.79
Year to Date	+3.12	-0.00	+3.12
3 mois	-0.93	-2.04	+1.11
1 an	+6.19	+5.51	+0.68
3 ans	+32.24	+42.27	-10.02
5 ans	+23.58	+21.03	+2.55
7 ans	+46.16	+45.84	+0.32
10 ans	+76.10	+75.52	+0.58

Performance mensuelle TR (%)

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	An
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					+3.1

Depuis lancement



MV Immoxta Schweiz Fonds

Fonds de placement de droit suisse de type
Autres fonds pour investissements traditionnels
OPP2-conforme

Données au 31 août 2026

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

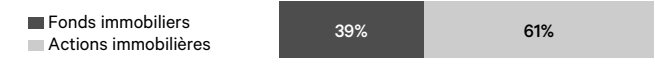
Par type d'immeuble (basée sur l'allocation net)



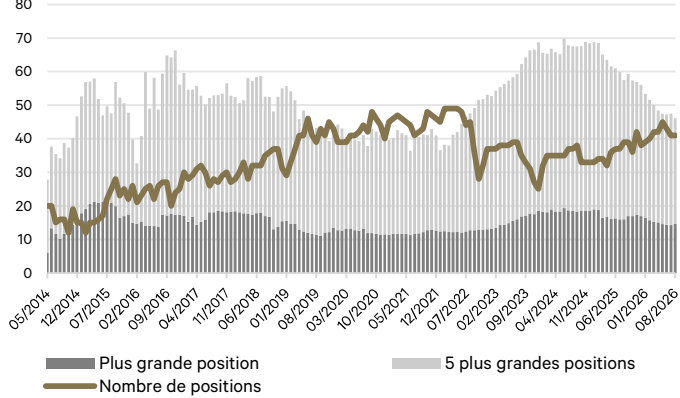
Par région (basée sur l'allocation net)



Par classe d'actifs (basée sur l'allocation net)

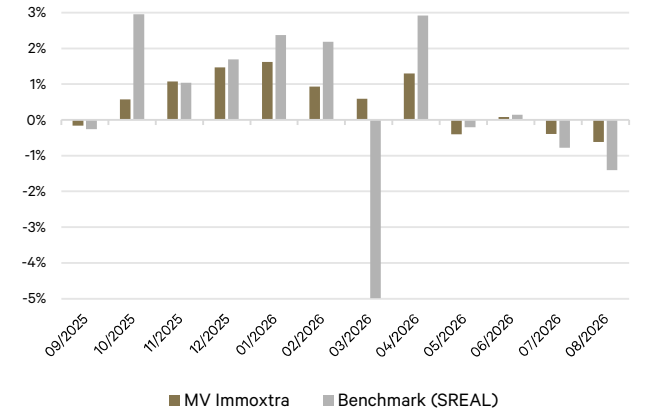


Informations sur les positions

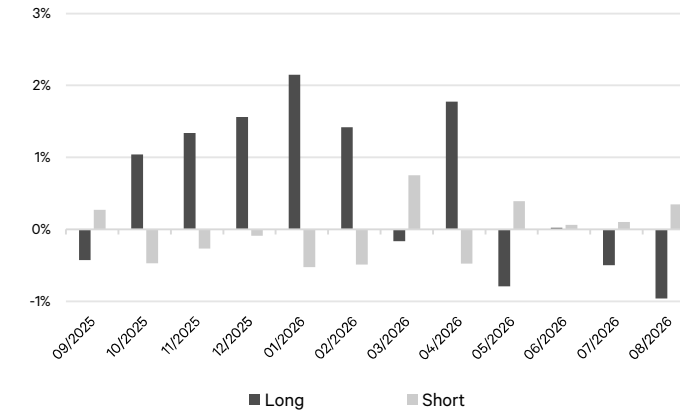


COMPARAISON DES PERFORMANCES

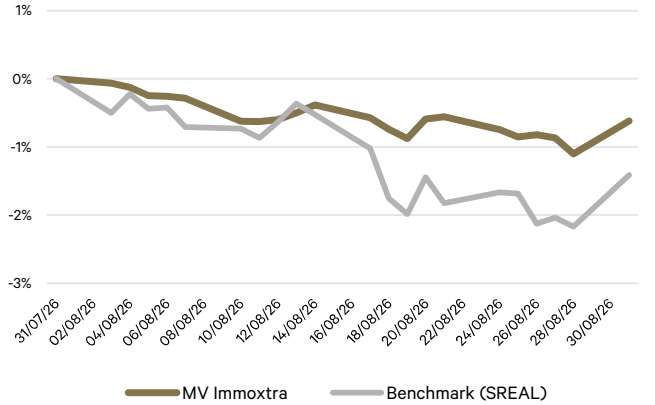
Performance mensuelle 1 an



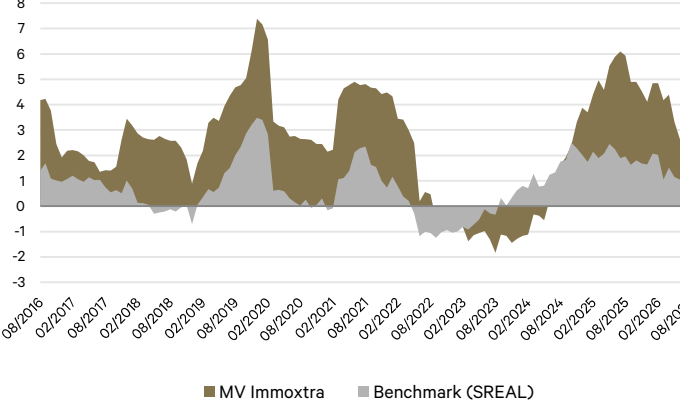
Répartition Long/Short



Performance quotidienne 1 mois (cumulée)



Sharpe Ratio 10 ans (12 mois roulant p.a. / risk-free rate: 0.5%)



* Sans commissions de performance et sans TER des fonds cibles

STRATÉGIE DE PLACEMENT

MV Immoxta Schweiz Fonds investit dans les fonds immobiliers et les actions immobilières suisses cotés en bourse suisse et non-cotés. La procédure d'investissement est composée d'une part du Top Down (analyse macro-économique et analyse du marché immobilier direct) et d'autre part du Bottom Up (sélection des sociétés et fonds immobiliers). Il poursuit une approche définie simple Value Added et Opportunistic. La stratégie est ciblée sur une gestion active pour réduire les lacunes des placements Core/Core+ existents tout en apportant un dynamisme supplémentaire. L'inefficience du marché et ses situations spéciales seront exploitées.

DISCLAIMER

Toutes les indications publiées sont fournies sans aucune garantie explicite, implicite ni légale. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance future. Les données de performance lors de l'émission et du rachat de parts n'incluent pas les commissions et frais perçus. Le prospectus simplifié, le règlement du fonds, ainsi que le rapport semestriel et le rapport annuel est disponible à la direction du fonds (CACEIS (Switzerland) SA, 35, Route de Signy, 1260 Nyon). Ce document est uniquement destiné à des fins d'informations et n'est pas considéré comme une sollicitation ni une offre ou une recommandation d'achat ou de vente du fonds. Le fonds n'est pas destiné à être offert, directement ou indirectement, aux résidents ou personnes domiciliées aux Etats-Unis d'Amérique.