

MV Immoextra Schweiz Fonds

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

MV Invest AG
Mainaustrasse 34
8008 Zürich

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

Données au 30 septembre 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	CA CACEIS (Switzerland) SA
Banque dépositaire	CA CACEIS Bank Switzerland Branch
Manager du Fonds	MV Invest AG
Impôts	Transparent en RFA
Volume du fonds	CHF 554.11 Mio.

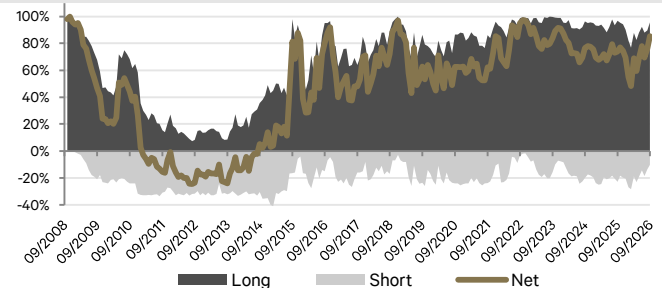
	Classe (P)	Classe (M)	Classe (I)
VNI	198.41	205.83	221.21
Distribution '26	-	-	-
Val. Imposable AFC '25	151.56	156.96	168.43
No de valeur	4'261'652	21'644'254	4'261'651
ISIN	CH0042616521	CH0216442548	CH0042616513
Bloomberg	MVIMSCP SW	MVIMSMC SW	MVIMSCI SW
Com. de gestion	0.85% p.a.	0.60% p.a.	0.40% p.a.
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 P

Informations sur les positions (fortune nette)

Positions-long (nombre)	35	Liquidité	4.29%
Plus grande position	15.00%	Long	95.71%
5 plus grandes positions	42.68%	Short	10.30%
Positions-short (nombre)	10	Allocation net	85.42%

Structure du portefeuille



Statistique Risque 12 mois/quotidiennes/annualisé (%)

	MV Immoextra	Benchmark
Volatilité	3.04	7.76
Sharpe Ratio (0.5%)	1.54	0.39
Maximum Drawdown	-2.31	-6.47
Agio/Disagio	8.52	29.33
Corrélation	0.60	
Beta	0.23	
Active Share	76.84	
Tracking Error	6.90	
Jensen Alpha	3.97	
Information Ratio	0.24	
Modèle de durabilité MV	62.72	87.77

COMMENTAIRE DE GESTION

Un septembre clément a contrasté avec la faiblesse des fonds et actions immobiliers suisses cotés. Les taux et rendements internationaux ont pesé sur les valorisations, tandis que les taux directeurs étaient relevés aux États-Unis et dans la zone euro. La hausse de l'énergie et l'inflation persistante ont aussi accru les rendements à long terme. La Suisse a été largement épargnée: l'inflation reste faible et la Banque nationale a maintenu son taux directeur à 0 %. Les coûts de financement restent attractifs et l'immobilier avantageux face aux obligations. Les données du marché résidentiel confirment la pénurie. Le taux de logements vacants a reculé pour la sixième année consécutive, à 0,93 %, comme le nombre de logements locatifs inoccupés. Malgré plus de demandes et permis de construire, le parc ne croîtra sensiblement qu'à partir de 2027. Pas d'assouplissement rapide en vue. Le taux hypothécaire de référence reste à 1,25 %, sans nouveau droit à une adaptation des loyers. La forte activité sur les marchés de capitaux a aussi pesé sur les fonds. Les nouvelles émissions retirent temporairement des liquidités du marché et pèsent sur les fonds. Le succès des placements confirme toutefois l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier suisse. Cette faiblesse nous paraît donc en partie technique, sans détérioration fondamentale. Le Conseil national s'est prononcé pour un durcissement de la Lex Koller. Il s'agit d'une intervention politique, pas d'une modification législative adoptée. Le Conseil des États examinera ensuite le dossier. Nous n'attendons aucun effet immédiat, mais suivons son évolution. La faiblesse des cours contraste avec des fondamentaux solides. Les cours réagissent vite aux taux et au sentiment des investisseurs, les revenus immobiliers plus lentement. La hausse des rendements réduit souvent les agios sans affecter autant la qualité ou les revenus des immeubles. Ces phases peuvent offrir des points d'entrée, mais exigent une sélection rigoureuse. Les risques internationaux restent élevés. Un net ralentissement de l'économie européenne pourrait provoquer un nouveau mouvement de refuge vers le franc. Notre appréciation positive demeure: taux bas, vacance inférieure à 1 %, forte demande et offre limitée de logements neufs soutiennent l'immobilier suisse. La volatilité devrait rester élevée à court terme; à moyen et long terme, nous voyons plus d'opportunités que de risques.

PERFORMANCE - Classe P

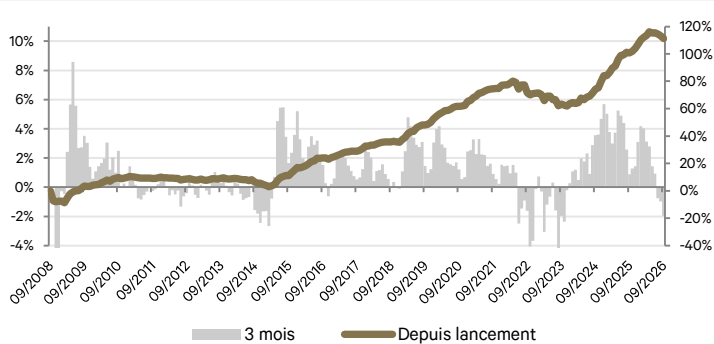
Performance historique TR (%)

	MV Immoextra	Benchmark	Relative
Month to Date	-0.92	-2.16	+1.24
Year to Date	+2.03	-2.16	+4.19
3 mois	-1.96	-4.29	+2.33
1 an	+5.17	+3.50	+1.67
3 ans	+29.34	+36.61	-7.27
5 ans	+21.06	+20.37	+0.69
7 ans	+42.58	+42.94	-0.36
10 ans	+70.50	+71.67	-1.17

Performance mensuelle TR (%)

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	An
2022	+0.1	+0.0	+0.8	+0.7	-0.5	-2.7	+1.8	+0.1	-3.4	-0.8	+0.5	+0.2	-3.3
2023	+0.1	-0.6	-2.6	+2.0	-0.0	-1.6	+0.0	-2.7	+0.7	-0.3	-0.5	+1.1	-4.4
2024	+0.5	-0.4	+0.4	+1.9	-0.6	+1.0	+0.5	+1.4	+1.6	+0.6	+2.4	+2.6	+12.5
2025	-0.1	+1.2	+1.8	+0.7	+2.7	+1.5	+0.2	+0.9	-0.2	+0.5	+1.1	+1.4	+12.4
2026	+1.6	+0.9	+0.6	+1.3	-0.4	+0.1	-0.4	-0.6	-0.9				+2.0

Depuis lancement



MV Immoxta Schweiz Fonds

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

Données au 30 septembre 2026

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

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



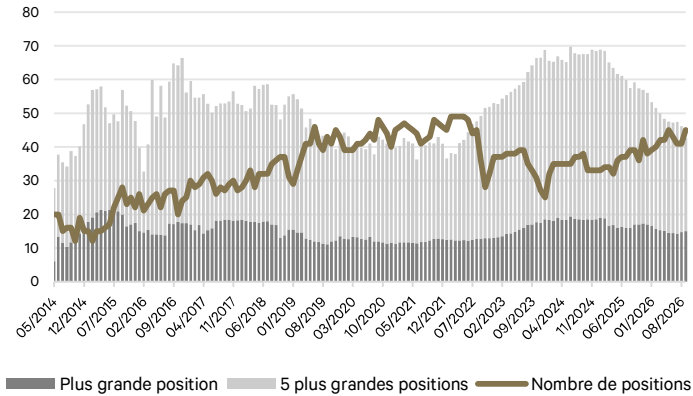
Par région (basée sur l'allocation net)



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

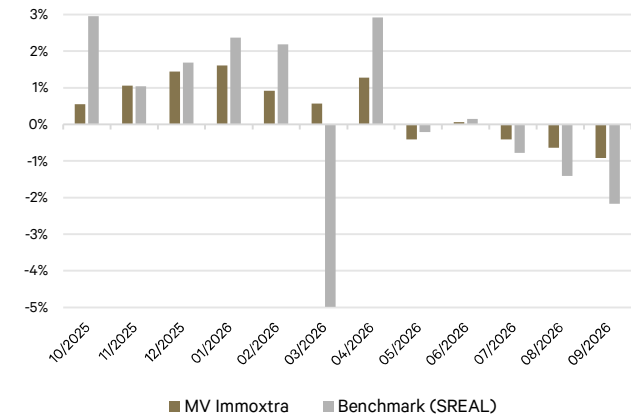


Informations sur les positions

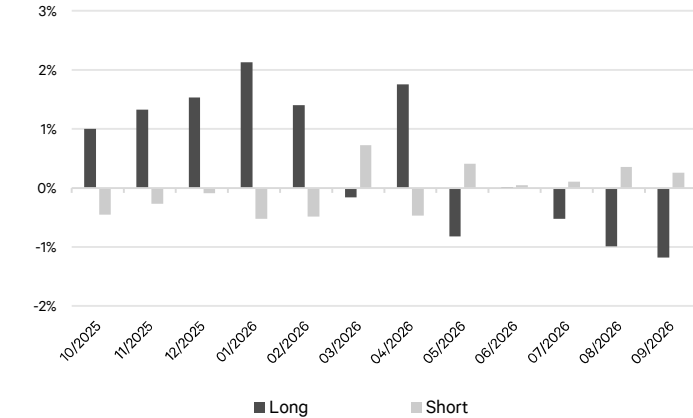


COMPARAISON DES PERFORMANCES

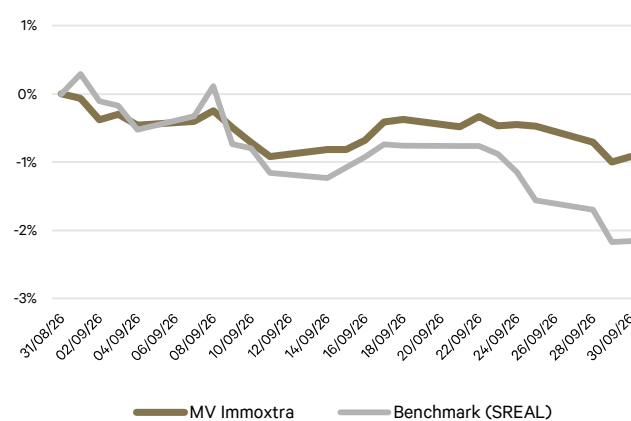
Performance mensuelle 1 an



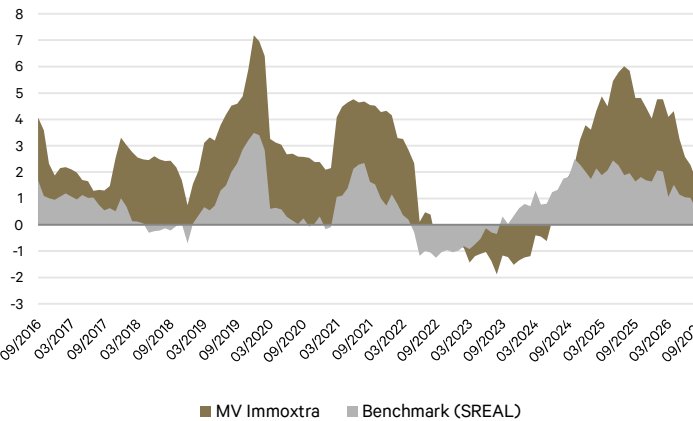
Répartition Long/Short



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.