

MV Immoxta 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 28 février 2025

DONNÉES DU FONDS

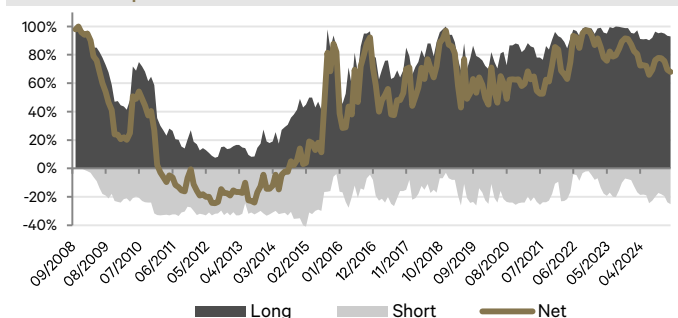
Monnaie	CHF		
Forme juridique	Autres fonds pour inv. traditionnels		
Domicile	Suisse		
Indice de référence	SREAL		
Lancement du fonds	01.10.08		
Univers d'investissement	Fonds immobiliers et actions immobilières suisses cotés et non-cotés		
Règles de placement	max. 100% Liquidité		
	max. 100% Positions-long (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 374.01 Mio.		
	Classe (P)	Classe (M)	Classe (I)
VNI	175.05	180.98	193.86
Distribution '24	0.90 (26.04.)	0.94 (26.04.)	1.00 (26.04.)
Val. Imposable AFC '24	139.75	144.42	154.65
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		0.06% p.a.	
Com. bqde dépositaire		0.08% p.a.	
TER au 31.12.2023*	1.02% p.a.	0.77% p.a.	0.57% p.a.
Performance fee	10% après Hurdle Rate 4% p.a. et Highwatermark		

ALLOCATION ET RISQUE - Classe P

Informations sur les positions (fortune nette)

Nombre de positions	34	Long	92.98%
Plus grande position	18.77%	Short	25.13%
5 plus grandes positions	68.51%	Liquidité	7.02%

Structure du portefeuille



Statistique Risque 12 mois/mensuel/Annualisé (%)

	MV Immoxta	Benchmark
Volatilité	3.32	5.13
Sharpe Ratio (0.5%)	3.99	3.44
Maximum Drawdown	-0.60	-2.39
Agio/Disagio	-7.29	30.45
Corrélation	0.26	
Beta	0.17	
Active Share	105.57	
Tracking Error	5.37	
Jensen Alpha	10.24	
Information Ratio	-0.82	
Modèle de durabilité MV	52.18	75.08

COMMENTAIRE DE GESTION

Traditionnellement, le mois de février est une période d'attente avant la publication des premiers résultats annuels des actions immobilières. Toutefois, l'actualité politique et économique occupe actuellement le devant de la scène. Aux États-Unis, l'économie reste stable, mais le souhait du président Trump de réduire les taux directeurs tout en maintenant l'inflation sous contrôle s'avère complexe. L'une des stratégies envisageables pour y parvenir serait une baisse du prix du pétrole, qui pourrait contribuer à alléger la pression inflationniste. Parallèlement, il cherche à accélérer la résolution du conflit ukrainien et à sécuriser l'accès aux matières premières – un objectif stratégique poursuivi depuis toujours par les grandes puissances afin de renforcer leur influence mondiale. Pendant ce temps, l'Europe traverse une période d'instabilité. La confirmation d'un virage politique vers la droite en Allemagne, confirmée par les récentes élections, n'a pas été une surprise. Les enjeux politiques ont un impact direct sur l'inflation, la migration et la gestion des ressources – autant de facteurs déterminants pour le secteur immobilier et les investisseurs. En Suisse, les investisseurs anticipent un retour possible des taux négatifs. Contrairement à la situation d'il y a dix ans, où cette hypothèse semblait improbable, la Banque nationale suisse communique désormais ouvertement sur diverses éventualités. En conséquence, sur le marché immobilier, le rendement brut d'achat dans les centres-villes retrouve les niveaux de 2020/2021, lorsque la crise du Covid poussait les investisseurs à acquérir des immeubles résidentiels à des prix élevés. Concernant les actions immobilières, la surprise est venue de Swiss Prime Site, qui a annoncé une augmentation de capital à très court terme, une heure avant la clôture de la bourse – une pratique inhabituelle. Les premiers résultats annuels révèlent que les réévaluations des portefeuilles sont légèrement supérieures aux attentes. Les conditions de fusion entre Ina Invest SA et Cham Groupe SA ont été publiées sans surprise, et la nouvelle entité, Cham Swiss Properties SA, s'annonce prometteuse – la structure de gestion interne de Cham Group AG a été adoptée comme modèle de référence. Enfin, plusieurs fonds cotés atteignent à nouveau des niveaux de prix exceptionnels, offrant ainsi de belles opportunités d'arbitrage pour le MV Immoxta.

PERFORMANCE - Classe P

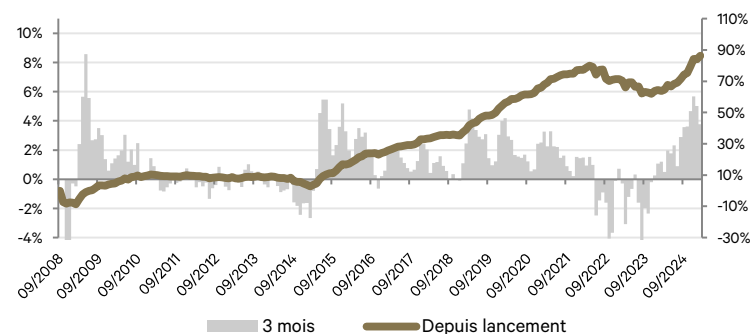
Performance historique TR (%)

	MV Immoxta	Benchmark	Relative
Month to Date	+1.19	+2.60	-1.41
Year to Date	+1.13	+2.53	-1.40
3 mois	+3.77	+5.25	-1.48
1 an	+13.74	+18.14	-4.39
3 ans	+5.04	+12.78	-7.74
5 ans	+19.30	+19.61	-0.31
7 ans	+39.73	+51.48	-11.75
10 ans	+81.30	+65.55	+15.76

Performance mensuelle TR (%)

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	An
2021	+0.3	+1.2	+0.8	+1.3	+0.2	+0.7	+0.6	+0.3	+0.0	+0.2	-0.0	+1.3	+7.1
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											+1.1

Depuis lancement



MV Immoxta Schweiz Fonds

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

Données au 28 février 2025

ALLOCATION DÉTAILLÉE

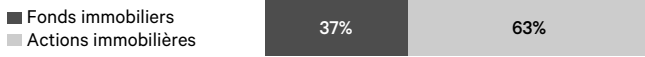
Répartition par type d'immeuble



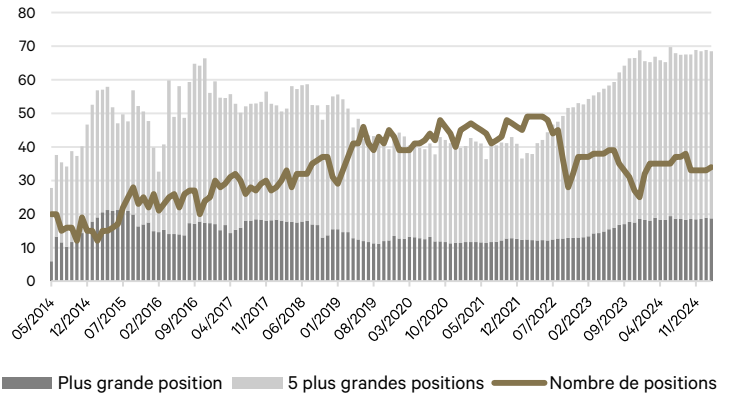
Répartition par région



Répartition par genre d'investissement

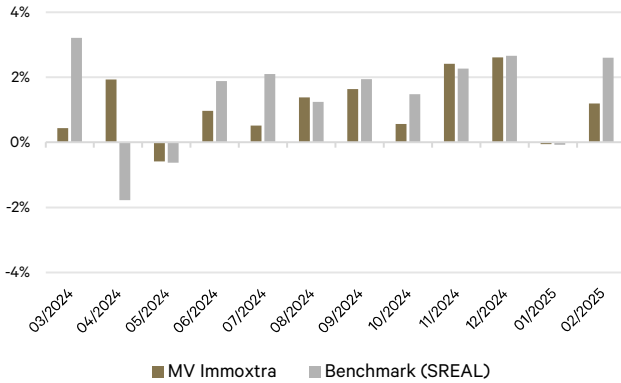


Informations sur les positions

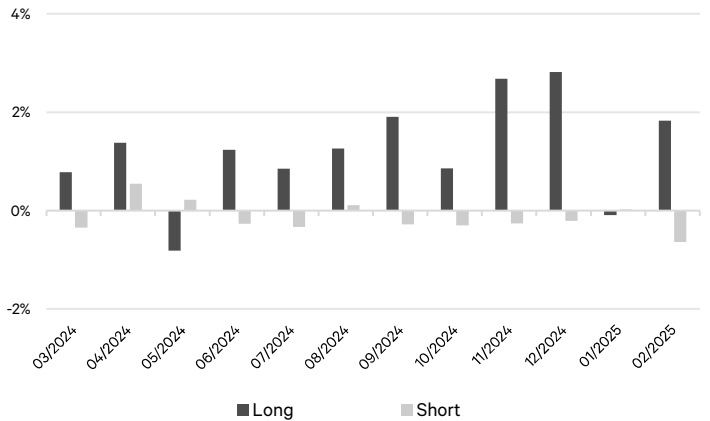


COMPARAISON DES PERFORMANCES

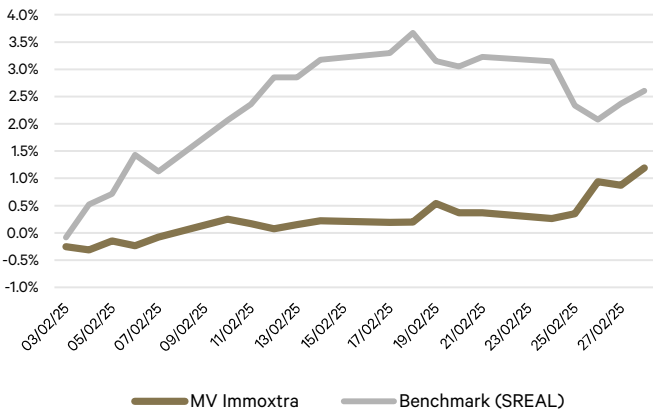
Performance mensuelle 1 an



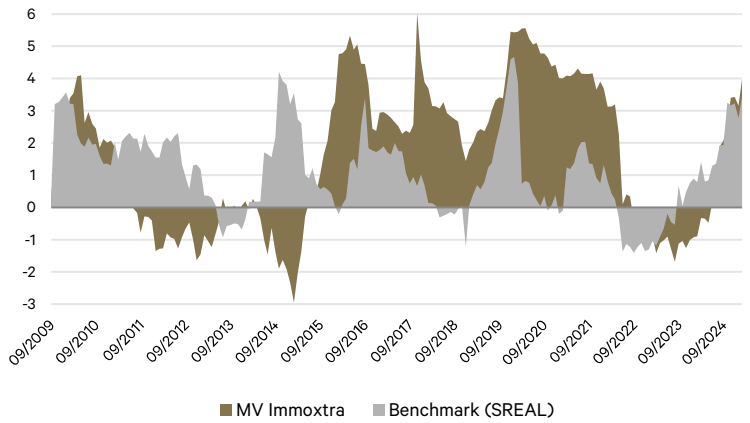
Répartition Long/Short



Performance quotidienne 1 mois (cumulée)



Sharpe Ratio (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.