

MV Immoextra Schweiz Fonds

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

Données au 31 octobre 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 455.97 Mio.

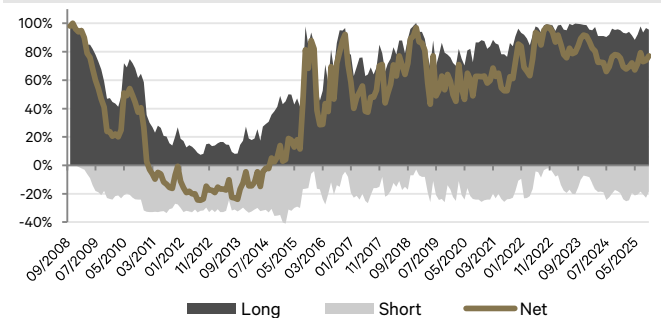
	Classe (P)	Classe (M)	Classe (I)
VNI	189.69	196.39	210.68
Distribution '25	-	-	-
Val. Imposable AFC '24	139.75	144.42	154.65
No de valeur	4'261'652	21'644'254	4'261'651
ISIN	CH0042616521	CH0216442548	CH0042616513
Bloomberg	MVIMSCP SW	MVIMSMC SW	MVIMSCI SW
Com. de gestion	0.85% p.a.	0.60% p.a.	0.40% p.a.
Com. direction fonds		0.06% p.a.	
Com. bque dépositaire		0.08% p.a.	
TER au 31.12.2024*	1.04% p.a.	0.79% p.a.	0.59% 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	36	Long	95.54%
Plus grande position	16.90%	Short	18.45%
5 plus grandes positions	57.36%	Liquidité	4.46%

Structure du portefeuille



Statistique Risque 12 mois/quotidiennes/annualisé (%)

	MV Immoextra	Benchmark
Volatilité	3.04	8.68
Sharpe Ratio (0.5%)	4.82	1.81
Maximum Drawdown	-0.17	-0.71
Agio/Disagio	3.35	36.55
Corrélation	0.68	
Beta	0.24	
Active Share	98.36	
Tracking Error	3.48	
Jensen Alpha	10.90	
Information Ratio	-0.30	
Modèle de durabilité MV	53.41	76.99

MVinvest

MV Invest AG
Mainaustrasse 34
8008 Zürich

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

COMMENTAIRE DE GESTION

La demande des investisseurs pour l'immobilier suisse a atteint des niveaux record en octobre. Cette situation incite les gérants de fonds immobiliers à procéder à des augmentations de capital – plus de CHF 6 milliards sont attendus pour l'année 2025 – et, par conséquent, à renforcer leurs acquisitions sur le marché. Le rendement brut d'un immeuble résidentiel situé dans une grande ville suisse s'établit à nouveau autour de 3 %. Les fondations de placement et les fonds immobiliers à la recherche d'immeubles résidentiels sont contraints de payer des prix nettement plus élevés qu'il y a douze mois. Selon les statistiques de JLL, la liquidité du marché est aujourd'hui comparable à celle d'avant 2022, c'est-à-dire avant le début de la phase de hausse des taux d'intérêt. Les immeubles résidentiels situés dans les zones B et C, ainsi que les terrains à développer destinés au logement, figurent parmi les segments les plus recherchés. Les régions de Zurich, de Suisse centrale et du nord-est comptent actuellement parmi les plus prisées. Un investissement dans l'immobilier suisse demeure attractif en comparaison européenne. Même si les rendements "prime" des immeubles résidentiels à Genève et Zurich figurent parmi les plus bas, l'écart avec les taux sans risque – notamment les obligations fédérales à 10 ans – reste le plus important d'Europe, à 150 à 200 points de base. Au cours des dix dernières années, de nombreux investisseurs ont privilégié les portefeuilles résidentiels, considérant le secteur commercial comme plus risqué. Les données de performance des indices immobiliers suisses montrent toutefois une réalité différente : l'indice REAL, composé d'environ 80 % d'immeubles commerciaux, a affiché la meilleure performance parmi les indices immobiliers suisses au cours de la dernière décennie. Parallèlement, la volatilité demeure une préoccupation centrale pour de nombreux investisseurs. Les produits immobiliers cotés (fonds et actions) présentent actuellement une volatilité d'environ 10 %, soit un niveau historiquement élevé. Dans ce contexte, MV Immoextra se distingue clairement. Avec une pondération moyenne de 37 % dans le segment des immeubles commerciaux et une volatilité moyenne de seulement 3 % sur dix ans – soit environ un tiers du niveau du marché – le fonds démontre sa capacité à générer une performance attractive tout en maintenant une stabilité nettement supérieure. Cette position équilibrée reflète la philosophie du fonds : une gestion active, disciplinée et axée sur le rendement ajusté au risque.

PERFORMANCE - Classe P

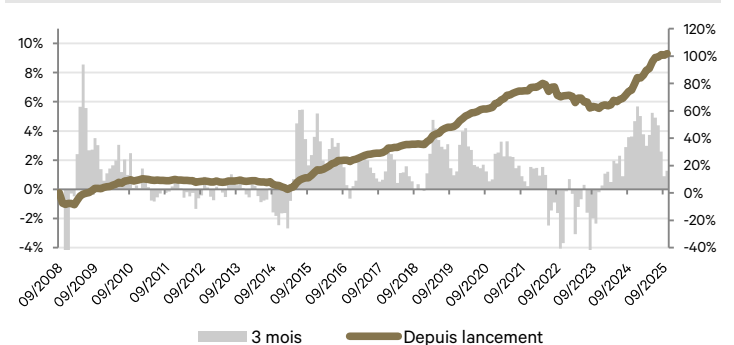
Performance historique TR (%)

	MV Immoextra	Benchmark	Relative
Month to Date	+0.55	+2.96	-2.41
Year to Date	+9.59	+10.70	-1.11
3 mois	+1.27	+4.26	-2.99
1 an	+15.17	+16.22	-1.05
3 ans	+18.62	+41.08	-22.46
5 ans	+24.79	+39.06	-14.27
7 ans	+48.45	+65.20	-16.75
10 ans	+78.82	+89.30	-10.48

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	+1.8	+0.7	+2.7	+1.5	+0.2	+0.9	-0.2	+0.5			+9.6

Depuis lancement



MV Immoextra Schweiz Fonds

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

Données au 31 octobre 2025

ALLOCATION DÉTAILLÉE

Répartition par type d'immeuble



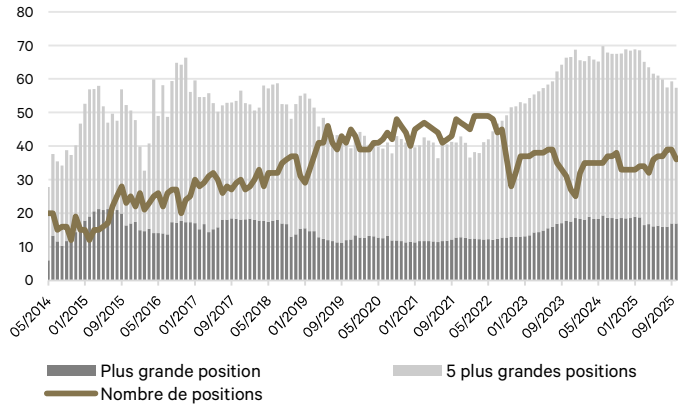
Répartition par région



Répartition par genre d'investissement

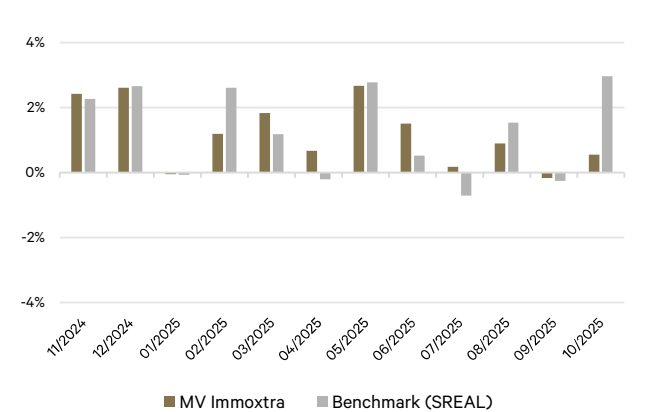


Informations sur les positions

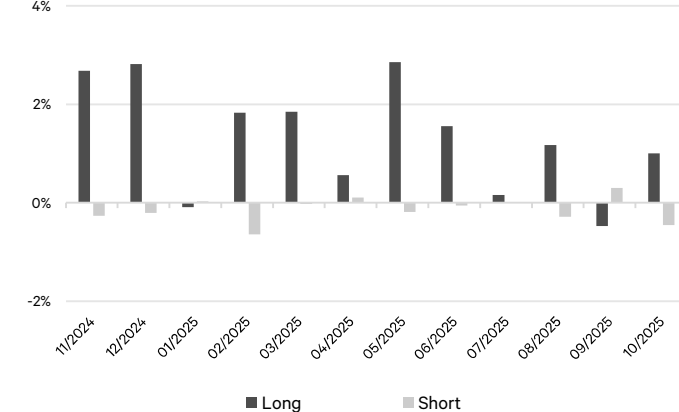


COMPARAISON DES PERFORMANCES

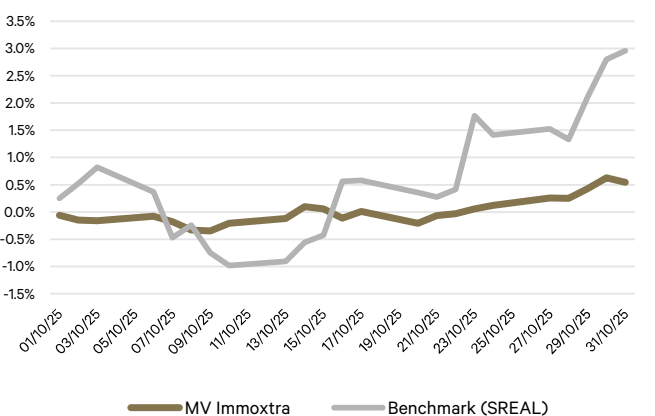
Performance mensuelle 1 an



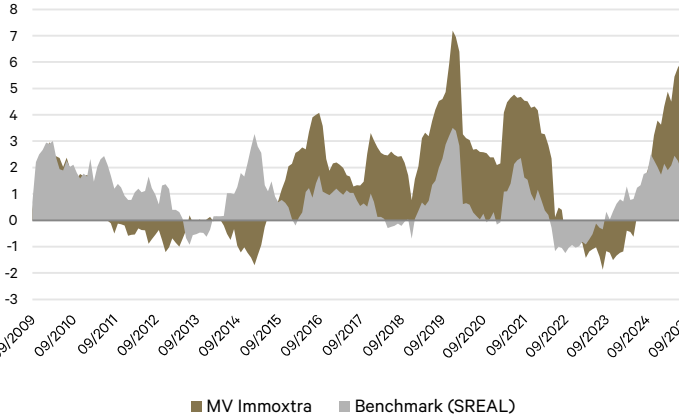
Répartition Long/Short



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 Immoextra 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.