

MV Immoxta Schweiz Fonds

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

Données au 31 mars 2025

MVinvest

MV Invest AG
Mainaustrasse 34
8008 Zürich

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

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 381.2 Mio.

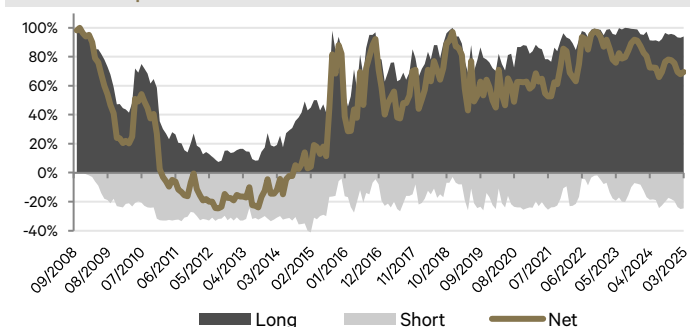
	Classe (P)	Classe (M)	Classe (I)
VNI	178.25	184.32	197.48
Distribution '24	0.90 (26.04.)	0.94 (26.04.)	1.00 (26.04.)
Val. Imposable AFC '24	139.75	144.42	154.65
No de valeur	4'261'652	2'164'254	4'261'651
ISIN	CH0042616521	CH0216442548	CH0042616513
Bloomberg	MVIMSCP SW	MVIMSMC SW	MVIMSCI SW
Com. de gestion	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 31.12.2023*	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	93.95%
Plus grande position	16.49%	Short	24.58%
5 plus grandes positions	65.09%	Liquidité	6.05%

Structure du portefeuille



Statistique Risque 12 mois/mensuel/Annualisé (%)

	MV Immoxta	Benchmark
Volatilité	3.32	4.75
Sharpe Ratio (0.5%)	4.46	3.22
Maximum Drawdown	-0.60	-2.39
Agio/Disagio	-6.72	33.09
Corrélation	0.37	
Beta	0.26	
Active Share	106.11	
Tracking Error	4.73	
Jensen Alpha	10.89	
Information Ratio	-0.10	
Modèle de durabilité MV	52.82	74.85

COMMENTAIRE DE GESTION

Les fonds immobiliers suisses clôturent un trimestre marqué par une forte volatilité. La performance du SWIIT de +1,9 % semble encourageante à première vue, mais reste fragile compte tenu du contexte complexe. Les baisses de taux déjà effectuées par la BNS – et d'autres éventuellement à venir – ainsi qu'un niveau élevé de liquidités sur le marché plaident certes pour une reprise de la performance au cours de l'année. Toutefois, certains fonds immobiliers cotés peinent actuellement à convaincre durablement les investisseurs : la fourchette de performance varie en effet entre -8 % et +8 %. Sous l'effet des plans de relance économique et du renforcement des dépenses en matière de défense, les taux d'intérêt à long terme ont récemment augmenté de manière notable en Europe. L'écart de rendement par rapport aux fonds immobiliers est désormais inférieur à 200 points de base. Il reste à voir s'il s'agit d'une réaction temporaire ou du début d'une tendance structurelle. Ce qui est certain : la forte demande a entraîné une hausse des prix des fonds qui ne reflète plus les perspectives de croissance réelle à long terme. Cette prise de conscience semble désormais gagner le marché. La tendance haussière du SWIIT, l'indice de référence des fonds immobiliers suisses cotés, observée depuis l'automne dernier, a récemment marqué le pas, voir perdu de son élan. Après les années exigeantes de 2022 et 2023, de nombreux investisseurs réévaluent leur stratégie. Un segment souvent sous-estimé, mais riche en substance, est celui des actions immobilières avec une part résidentielle supérieure à 50 %. Bien que leur faible Free Float soit souvent critiqué, ces sociétés offrent stabilité et orientation stratégique vers une croissance durable. Les données des dernières années montrent clairement que la gestion active a permis de créer de la valeur de manière continue – tandis que l'inaction de certains managers a conduit à des pertes de capital. MV Immoxta combine des stratégies d'arbitrage à court terme pour réduire la volatilité avec des positions fondamentales à long terme, fondées sur des convictions fortes. La gestion agit de manière disciplinée, fondée sur des données factuelles, avec un engagement constant en faveur d'une création de valeur durable. Avec un rendement total de plus de +80 % et un standard deviation de 3,3 % sur une période de dix ans, MV Immoxta se classe au 1er rang de la catégorie Property – European Equity selon la plateforme Citywire (comparaison de 36 fund of funds suisses et internationaux).

PERFORMANCE - Classe P

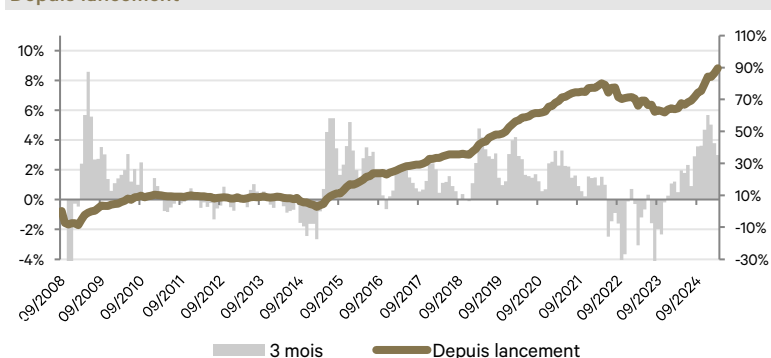
Performance historique TR (%)

	MV Immoxta	Benchmark	Relative
Month to Date	+1.83	+1.17	+0.65
Year to Date	+2.98	+3.73	-0.75
3 mois	+2.98	+3.73	-0.75
1 an	+15.31	+15.81	-0.50
3 ans	+6.12	+14.07	-7.95
5 ans	+20.77	+32.20	-11.43
7 ans	+42.20	+51.89	-9.69
10 ans	+82.88	+69.32	+13.55

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										+3.0

Depuis lancement



MV Immoxta Schweiz Fonds

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

Données au 31 mars 2025

ALLOCATION DÉTAILLÉE

Répartition par type d'immeuble



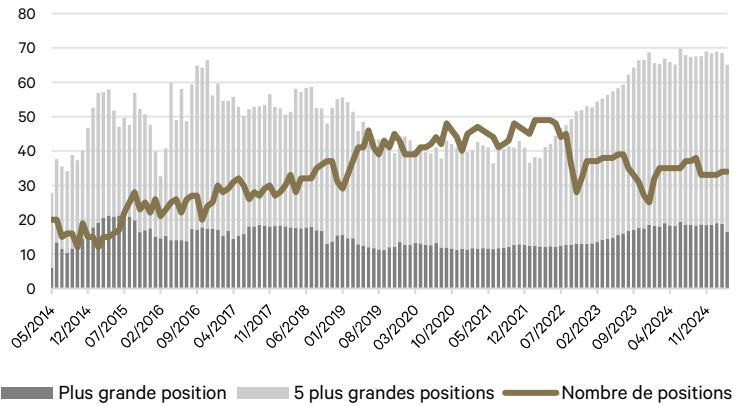
Répartition par région



Répartition par genre d'investissement

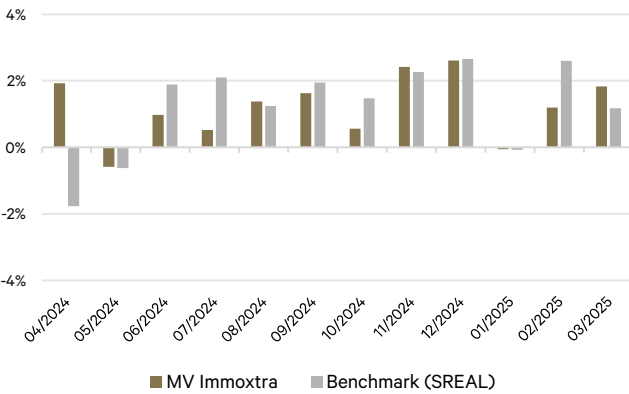


Informations sur les positions

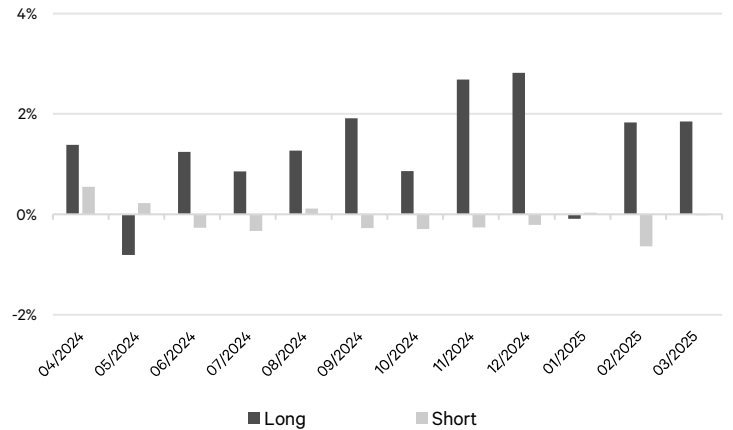


COMPARAISON DES PERFORMANCES

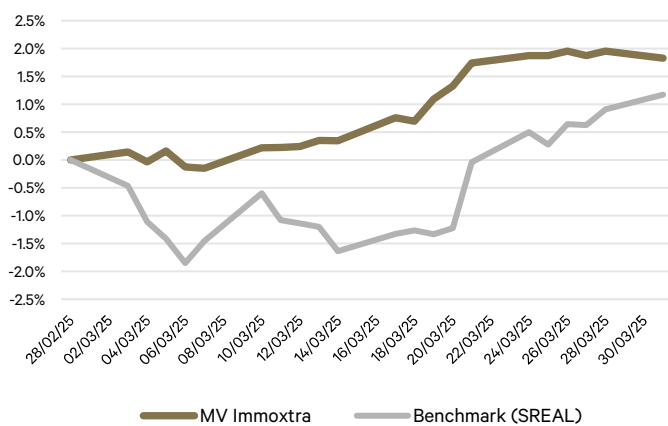
Performance mensuelle 1 an



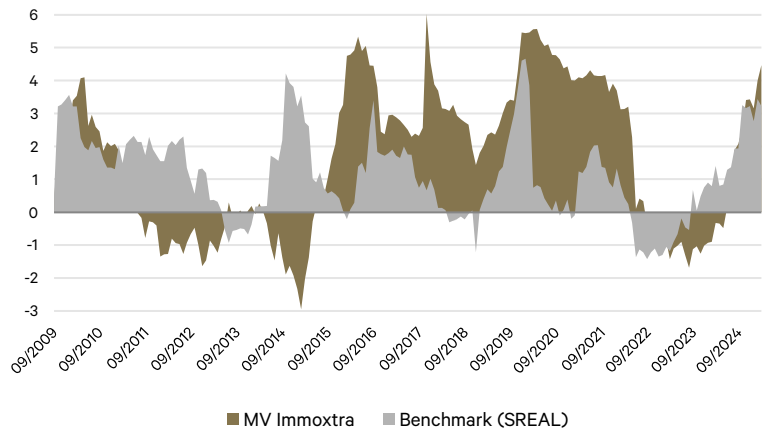
Répartition Long/Short



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.