



MV IMMOXTRA SCHWEIZ FONDS

**Jahresbericht
31. Dezember 2023**

CACEIS (Switzerland) SA

Route de Signy 35 - Case postale 2259 CH-1260 Nyon 2
Tél. +41 58 261 94 00 - Fax +41 58 261 94 60
www.caceis.com

INHALTSVERZEICHNIS

Fondsinformationen	3
Akteure in der Laufzeit des Fonds	4
Allgemeine Angaben zum Umbrella-Fonds bzw. zu den Teilvermögen	5
Bericht des Vermögenswalters.....	6
Performances	7
Vergütungen.....	8
Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts	9
MV Immoextra Schweiz Fonds.....	11
Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung.....	20

Ein für die MV Invest AG, Zürich aufgelegter vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Übrige Fonds für traditionelle Anlagen“

Fondsleitung

CACEIS (Switzerland) SA

Route de Signy 35
CH-1260 Nyon

Depotbank

CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz

Route de Signy 35
CH-1260 Nyon

CACEIS (Switzerland) SA**Verwaltungsrat:**

Thies Clemenz	Präsident
Yvar Mentha	Vizepräsident
Jacques Bourachot	Mitglied
Philippe Durand	Mitglied (bis 16.11.2023)
Marc-André Poirier	Mitglied
Jean-Pierre Valentini	Mitglied

Geschäftsleitung:

Oscar Garcia	Geschäftsführer
Claude Marchal	Vizedirektor
Lionel Bauer	Vizedirektor

Berater ohne Entscheidungsbefugnis: MV Invest AG, Zürich

Vermögensverwalter: Banque Bonhôte & Cie SA,
2, Quai Ostervald, CH-2000 Neuenberg

Depotbank: CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz
Route de Signy 35, CH-1260 Nyon

Prüfgesellschaften: KPMG AG
Esplanade de Pont-rouge 6, 1211 Genf

Der MV Immoextra Schweiz Fonds ("der Fonds") ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Übrige Fonds für traditionelle Anlagen" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der ehemaligen Fondsleitung LB(Swiss) Investment AG aufgestellt und mit Zustimmung der Frankfurter Bankgesellschaft (Schweiz) AG (ehemals LB(Swiss) Privatbank AG) als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht unterbreitet und von dieser erstmals am 30.5.2008 genehmigt. Der Fonds wurde am 1.10.2008 aufgelegt. Die Funktion der Fondleitung wurde am 1. November 2015 auf die CACEIS (Switzerland) SA übertragen. Die Funktion der Depotbank wurde zunächst am 1. Juli 2013 auf die Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel, und sodann am 1. November 2015 auf die CACEIS Bank, Paris, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz übertragen.

Der Anlagefonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Anlagefonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Es bestehen zur Zeit folgende Anteilsklassen: MV Immoextra Klasse I, MV Immoextra Klasse P und MV Immoextra Klasse M.

Die Anteile der Klasse I, Klasse P und Klasse M unterscheiden sich hinsichtlich der Kostenstruktur bezüglich der in § 20 Ziff. 1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens genannten Maximalsätze der Verwaltungskommission. Die erstmalige Mindestanlage für die Anteile der Klasse I beträgt CHF 15 Mio. diejenige für die Klasse M beträgt CHF 1 Mio, diejenige der Klasse P beträgt 1 Anteil.

Die Anteilsklassen stellen keine segmentierten Vermögen dar. Entsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anteilsklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Anteilsklasse haftet, auch wenn Kosten grundsätzlich nur derjenigen Anteilsklasse belastet werden, der eine bestimmte Leistung zukommt.

Bericht des Vermögensverwalters

Das vergangene Jahr war weiterhin von Volatilität geprägt. Die Angst vor deutlichen Abwertungen bei den indirekten Immobilienanlagen infolge der höheren Zinsen und negativen Auswirkungen auf die operativen Ergebnisse infolge der gestiegenen Zinslast drückte weiterhin auf die Stimmung der Anleger. Zwar startete der Markt euphorisch ins neue Jahr, doch die anhaltenden Unsicherheiten und vor allem auch die CS-Krise bewogen einige Investoren, Ihre indirekten Immobilienquoten aktiv oder passiv zu reduzieren oder zumindest vorläufig nicht auszubauen. Erst die im allgemein soliden Jahresberichte der Immobilienaktiengesellschaften und auch die ersten Ergebnisse der Fonds brachten wieder etwas Zuversicht in den Markt. Ein besonderes Augenmerk legten die Anleger auf die Inflationsentwicklung in den USA und Europa. Dabei kristallisierte sich immer deutlicher heraus, dass sich die Schweiz in einer abgekoppelten, weit positiveren Verfassung befindet als das Ausland. Dies sorgte dann auch für eine gewisse Beruhigung, wovon als erstes die grosskapitalisierten Immobilienaktien profitierten, da ausländische Investoren hauptsächlich in diese Werte investieren. Die Fonds wurden zusätzlich durch die Börsengänge des Sustainable Real Estate und des ZIF Immobilien Direkt Schweiz beeinflusst, was für zusätzlichen Druck sorgte. Erst im November setzte hier eine dafür umso stärkere Erholung ein, welche bis ins neue Jahr hinein anhalten sollte. Der MV Immoextra Schweiz Fonds konnte am Schluss nicht genügend von dieser Bewegung profitieren, was 2023 zu einer Underperformance gegenüber dem breiten Markt führte. Der Fonds bleibt aktiv am Markt und nutzt Opportunitäten, welche sich teilweise auch erst verzögert auszahlen werden.

Performances

	Lancierung	2022	2023	Seit Lancierung¹
MV Immoextra Schweiz Fonds Klasse I	01.10.2008	-2.85%	-4.01%	77.28%
MV Immoextra Schweiz Fonds Klasse P	01.10.2008	-3.28%	-4.44%	59.35%
MV Immoextra Schweiz Fonds Klasse M	15.07.2013	-3.04%	-4.20%	53.79%
SXI Real Estate Total Return Index	-	-15.17%	5.03%	121.44% ²

¹: bis 31.12.2023

²: vom 01.10.2008

Vergangene Angaben zur Performance sind kein Hinweis auf noch keine Garantie für die aktuelle oder zukünftige Performance und berücksichtigen weder Ausgabe- noch Rücknahmegebühren oder entsprechende Kommissionen.

Vergütungen

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger (Auszug aus § 19 des Fondsvertrages)

Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens **5.00 %** des Nettoinventarwertes belastet werden.

Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (Fondsvertrag § 18 Ziff. 2).

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Vermögens der Teilvermögen (Auszug aus § 20 des Fondsvertrages)

Für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Anlagefonds stellt die Fondsleitung zulasten des Anlagefonds eine Kommission von jährlich höchstens 1.50 % des Nettoinventarwertes des Anlagefonds in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Monatsende ausbezahlt wird (Verwaltungskommission). Die Verwaltungskommissionen unterscheiden sich bei den einzelnen Anteilklassen wie folgt:

Klasse I: max. **1.00%** p.a.

Klasse P: max. **1.50%** p.a.

Klasse M: max. **1.25%** p.a.

Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Anlagefonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Anlagefonds eine Kommission von jährlich höchstens **0.15%** des Nettoinventarwertes des Anlagefonds, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Monatsende ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen höchstens 2% betragen.

Effektiv zur Anwendung kommende Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Vermögens der Teilvermögen

Für Klasse „I“

Kommission für das Asset Management und den Vertrieb des Anlagefonds **0.40%**

Für Klasse „P“

Kommission für das Asset Management und den Vertrieb des Anlagefonds **0.85%**

Für Klasse „M“

Kommission für das Asset Management und den Vertrieb des Anlagefonds **0.60%**

Für Klasse „I“, „P“ und „M“

Kommission für die Fondsleitung	0.12%
	(Nettofondsvermögen <25'000'000 CHF)
	0.10%
	(25'000'000<Nettofondsvermögen <50'000'000 CHF)
	0.08%
	(50'000'000<Nettofondsvermögen <100'000'000 CHF)
	0.06%
	(100'000'000<Nettofondsvermögen <1'000'000'000 CHF)

Für Klasse „I“, „P“ und „M“

Kommission für die Depotbank **0.089%**

Zusätzlich können dem Anlagefonds die weiteren in § 20 des Fondsvertrages aufgeführten Kommissionen und Kosten in Rechnung gestellt werden.

Darüber hinaus bezieht die Fondsleitung eine erfolgsabhängige Kommission von maximal 10% des Gewinns des Nettoinventarwertes pro Anteil nach Erreichen einer Gewinnschwelle von 4% p.a. (Hurdle Rate).

«Soft Commissions»

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich «Soft Commissions» geschlossen.

Berechnung der Nettoinventarwerte

Der Nettoinventarwert des Anlagefonds und der Anteile der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in CHF berechnet. Für Tage, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer des Anlagefonds geschlossen sind (z.B. Banken- und Börsenfeiertage), findet keine Berechnung des Fondsvermögens statt.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und –grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss bewerten.

Der Wert von Geldmarktinstrumenten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Fondsvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf 2 Dezimalstellen nach dem Komma gerundet.

Die Quoten am Verkehrswert des Nettofondsvermögens (Fondsvermögen abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem Fonds für jede Anteilsklasse zufließenden Beträge bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:

- a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
- b) auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
- c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
- d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilsklasse oder im Interesse mehrerer Anteilsklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettofondsvermögen, getätigt wurden.

Nettoinventarwert pro Anteil am 31.12.23:

Klasse I: CHF 170.64

Klasse P: CHF 154.69

Klasse M: CHF 159.59

Steuerwert pro Anteil am 31.12.23:

Klasse I: CHF 132.55

Klasse P: CHF 120.17

Klasse M: CHF 123.97

Vermögensrechnung

	31.12.23	31.12.22
(Börsenwert)	CHF	CHF
Effekten		
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	235'466'007.65	205'448'426.10
Investmentfondsanteile	100'856'286.20	181'402'892.30
Bankguthaben		
Sichtguthaben	0.00	1'438'467.00
Collateral	28'579'791.66	22'747'200.00
Sonstige Vermögenswerte	3'334'033.64	3'567'477.70
Gesamtfondsvermögen bei Abschluss der Rechnungsperiode	368'236'119.15	414'604'463.10
Bankverbindlichkeiten	-716'314.05	-9'350.81
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere leer verkauft	-19'087'848.00	-271'250.00
Kollektive Kapitalanlagen leer verkauft	-6'982'662.80	-18'729'772.55
Andere Verbindlichkeiten	-906'961.71	-2'914'425.83
Ausstehende Rückkäufe	0.00	-63'567.60
Nettofondsvermögen bei Abschluss der Rechnungsperiode	340'542'332.59	392'616'096.31

Veränderung des Nettofondsvermögens

	01.01.23	01.01.22
	31.12.23	31.12.22
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	392'616'096.31	367'822'036.32
Ausschüttungen	-3'082'136.56	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	-31'768'641.33	36'231'375.06
Gesamterfolg	-17'222'985.83	-11'437'315.07
Nettofondsvermögen bei Abschluss der Rechnungsperiode	340'542'332.59	392'616'096.31

Entwicklung der Anzahl der Anteile

Klasse I

		01.01.23	01.01.22
		31.12.23	31.12.22
Stand zu Beginn der Rechnungsperiode		455'964.639	438'795.037
Ausgegebene Anteile		513.869	17'169.602
Zurückgenommene Anteile		0.000	0.000
Stand bei Abschluss der Rechnungsperiode		456'478.508	455'964.639
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	170.64	179.18

Klasse P

		01.01.23	01.01.22
		31.12.23	31.12.22
Stand zu Beginn der Rechnungsperiode		574'380.036	547'105.758
Ausgegebene Anteile		56'143.104	116'809.574
Zurückgenommene Anteile		80'898.353	89'535.296
Stand bei Abschluss der Rechnungsperiode		549'624.787	574'380.036
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	154.69	163.24

Klasse M

		01.01.23	01.01.22
		31.12.23	31.12.22
Stand zu Beginn der Rechnungsperiode		1'293'610.029	1'123'733.667
Ausgegebene Anteile		119'660.713	255'116.155
Zurückgenommene Anteile		300'206.578	85'239.793
Stand bei Abschluss der Rechnungsperiode		1'113'064.164	1'293'610.029
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	159.59	167.87

Erfolgsrechnung	01.01.23	01.01.22
	31.12.23	31.12.22
	CHF	CHF
Erträge		
Erträge der Effekten		
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere	2'961'305.34	1'733'685.14
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	1'994'348.91	1'594'184.70
Ertrag der Bankguthaben		
Sichtguthaben	1'066.80	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	858.78	-228'437.56
Total Erträge	4'957'579.83	3'099'432.28
Aufwendungen		
Reglementarische Vergütungen :		
an die Fondsleitung	-259'628.48	-267'321.27
an die Depotbank	-334'462.62	-342'444.21
an die Verwaltung	-2'313'233.55	-2'398'819.94
Prüfaufwand	-13'677.90	-13'677.90
Negativzinsen	-529'169.80	-508'453.65
Passivzinsen	-180'714.54	-36'540.75
Ausleihgebühren für Wertpapiere	-1'030'397.08	-910'210.45
Sonstige Aufwendungen	-9'694.27	-21'394.14
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-20'604.53	134'833.86
Total Aufwendungen	-4'691'582.77	-4'364'028.45
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds ¹	1'728'351.85	2'858'780.87
Nettoertrag	1'994'348.91	1'594'184.70
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2'033'612.45	21'142'067.73
Realisierter Erfolg	4'027'961.36	22'736'252.43
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-21'250'947.19	-34'173'567.50
Gesamterfolg	-17'222'985.83	-11'437'315.07

Verwendung des Erfolgs

Klasse I	01.01.23	01.01.22
	31.12.23	31.12.22
	CHF	CHF
Nettoertrag	456'169.87	331'732.72
Vortrag des Vorjahres	4'108.66	310'726.43
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	460'278.53	642'459.15
Ausschüttungen	456'478.50	638'350.49
Vortrag auf neue Rechnung	3'800.03	4'108.66

¹ Gemäss Kreisschreiben Nr. 24 der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 20.11.2017, Kap. 2.8.

Verwendung des Erfolgs

Klasse P	01.01.23	01.01.22
	31.12.23	31.12.22
	CHF	CHF
Nettoertrag	497'914.35	380'715.57
Vortrag des Vorjahres	377.15	395'074.63
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	498'291.50	775'790.20
Ausschüttungen	494'662.30	775'413.05
Vortrag auf neue Rechnung	3'629.20	377.15

Verwendung des Erfolgs

Klasse M	01.01.23	01.01.22
	31.12.23	31.12.22
	CHF	CHF
Nettoertrag	1'040'264.69	881'736.41
Vortrag des Vorjahres	10'222.69	771'371.02
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	1'050'487.38	1'653'107.43
Ausschüttungen	1'046'280.31	1'642'884.74
Vortrag auf neue Rechnung	4'207.07	10'222.69

TER¹ : in %

I-KLASSE	0.57	0.57
P-KLASSE	1.02	1.02
M-KLASSE	0.77	0.77

Performance Fee : in %

I-KLASSE	0.00	0.00
P-KLASSE	0.00	0.00
M-KLASSE	0.00	0.00

Synthetische TER² : in %

I-KLASSE	0.78	0.94
P-KLASSE	1.23	1.39
M-KLASSE	0.98	1.14

¹ Ohne Performancegebühren und ohne TER der Zielfonds

² TER die TER der Zielfonds und die Performancegebühr einbezieht

Inventar des Vermögens

Titelbezeichnung	Anzahl per 31.12.22	Käufe	Verkäufe	Anzahl per 31.12.23	Kurs	Verkehrswert CHF	in %
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte							
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere							
ALLREAL HOLDING LTD REG.SHS	0	20'529	20'529	0	0.00	0.00	0.00
EPIC SUISSE SA	0	1	1	0	0.00	0.00	0.00
INA INVEST HOLDING - REGISTERED SHS	1'149'105	306'082	4'496	1'450'691	17.45	25'314'557.95	6.87
INVESTIS HOLDING SA NAM.AKT	478'408	244'402	75'701	647'109	97.60	63'157'838.40	17.15
MOBIMO HOLDING NAMEN AKT	0	23'496	33'114	-9'618	261.00	-2'510'298.00	-0.68
NOVAVEST	1'237'657	1'536'126	1'391'981	1'381'802	36.40	50'297'592.80	13.66
PLAZZA NAMEN-AKT.-A-	164'532	44'360	5'595	203'297	300.00	60'989'100.00	16.56
PSP SWISS PROPERTY AG	-2'500	317'452	416'952	-102'000	117.60	-11'995'200.00	-3.26
SENIORESIDENZ	150'520	20'133	4'754	165'899	31.50	5'225'818.50	1.42
SWISS PRIME SITE AG-NAMEN AKT	0	202'070	253'070	-51'000	89.85	-4'582'350.00	-1.24
WARTECK INVEST NAMEN-AKT	11'552	5'520	856	16'216	1'850.00	29'999'600.00	8.15
ZUG ESTATES HOLDING AG NAM.AKT B	145	236	81	300	1'605.00	481'500.00	0.13
<i>Schweiz</i>						<i>216'378'159.65</i>	<i>58.76</i>
Schweizer Franken						216'378'159.65	58.76
Die an einer Börse gehandelt Effekten						216'378'159.65	58.76
ESPACE REAL ESTATE	150	0	150	0	0.00	0.00	0.00
<i>Schweiz</i>						<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
Schweizer Franken						0.00	0.00
Übertragbare Wertpapiere, die an einem anderen geregelten, der Öffentlichkeit zugänglichen Markt gehandelt werden						0.00	0.00
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere						216'378'159.65	58.76
Rechte							
HELVETIA (CH) SWISS PROPE 20.03.23 RIGHT	0	56'630	56'630	0	0.00	0.00	0.00
SREI-SURESSW 05.06.23 RIGHT	0	133'993	133'993	0	0.00	0.00	0.00
<i>Schweiz</i>						<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
Schweizer Franken						0.00	0.00
Übertragbare Wertpapiere, die an einem anderen geregelten, der Öffentlichkeit zugänglichen Markt gehandelt werden						0.00	0.00
Rechte						0.00	0.00
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte						216'378'159.65	58.76

Inventar des Vermögens

Titelbezeichnung	Anzahl per 31.12.22	Käufe	Verkäufe	Anzahl per 31.12.23	Kurs	Verkehrswert CHF	in %
Anteile in Investmentfonds							
BONHOTE IMMOBILIER	0	500	500	0	0.00	0.00	0.00
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND LIVING +	42'378	138'512	180'890	0	0.00	0.00	0.00
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND LOGISTICS	41'000	132'505	46'434	127'071	94.60	12'020'916.60	3.26
CS REF GREEN PROPERTY	0	26'742	26'742	0	0.00	0.00	0.00
CS SIAT	24'772	83'249	108'021	0	0.00	0.00	0.00
FIR FONDS IMMOBILIER ROMAND - D DIS	-2'051	40'444	39'742	-1'349	212.00	-285'988.00	-0.08
GOOD BDG SREF	237'925	95'332	109'034	224'223	132.00	29'597'436.00	8.04
IMMOFONDS	0	1'404	1'404	0	0.00	0.00	0.00
IMMO HELVETIC IMMO HELVETIC INTERSWISS SCHWEIZ.	80'713	55'247	114'745	21'215	203.00	4'306'645.00	1.17
LIEGENSCHAFTEN	142'440	52'933	74'607	120'766	163.00	19'684'858.00	5.35
LA FONCIERE	-61'863	141'423	80'560	-1'000	132.50	-132'500.00	-0.04
PATRIMON SW RE	-8'836	55'110	46'274	0	0.00	0.00	0.00
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND	45'796	44'885	90'681	0	0.00	0.00	0.00
REALSTONE UNITS	0	3'300	3'300	0	0.00	0.00	0.00
RESIDENTIA UNITS CLASS -CHF-	130'755	56'521	80'724	106'552	96.80	10'314'233.60	2.80
ROTH RE SWISS -A-	106'418	86'630	193'048	0	0.00	0.00	0.00
SCHRODER IMM PLUS	7'245	29'341	36'586	0	0.00	0.00	0.00
SF SUSTAIN PROP	0	25'755	25'755	0	0.00	0.00	0.00
SOLVALOR 61	-10'077	80'287	86'391	-16'181	288.00	-4'660'128.00	-1.27
SWC(CH)RE IFCA -ANTEILE -FA CHF-	-5'932	65'567	59'635	0	0.00	0.00	0.00
SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE	29'996	8'951	38'947	0	0.00	0.00	0.00
SWISS CENTRAL CITY REAL ESTATE FUND	84'690	67'778	42'545	109'923	76.00	8'354'148.00	2.27
SWISS LIFE REF CH SWISS PROPERTIES	-24'790	96'055	73'765	-2'500	120.50	-301'250.00	-0.08
UBS(CH) LEMAN RESIDENTIAL FONCIPARS	0	18'174	18'174	0	0.00	0.00	0.00
UBS(CH)PF-DR	-50'000	344'126	385'194	-91'068	17.60	-1'602'796.80	-0.44
UBS PROPERTY FD - SWISS COMM. SWISSREAL	235'613	127'216	362'829	0	0.00	0.00	0.00
UBS PROPERTY FD SWISS RESIDENTIAL ANFOS	0	164'286	164'286	0	0.00	0.00	0.00
UBS PROPERTY FUND DIRECT URBAN	0	50'000	50'000	0	0.00	0.00	0.00
UBS SWIXX MIX SIMA	-12'269	251'626	239'357	0	0.00	0.00	0.00
<i>Schweiz</i>						<i>77'295'574.40</i>	<i>20.98</i>
Schweizer Franken						77'295'574.40	20.98
Die an einer Börse gehandelt Effekten						77'295'574.40	20.98
COMUNUS SICAV SWISS	3'154	3'900	0	7'054	182.50	1'287'355.00	0.35
HELVETIA CH SWISS PROPERTY FUND	56'630	14'157	0	70'787	101.00	7'149'487.00	1.94
MOBIFONDS SWISS PROPERTY SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND	36'331	150	1'255	35'226	129.00	4'544'154.00	1.23
SWISS PRIME SITE SOL FD-CHFI	114'337	32'100	146'437	0	0.00	0.00	0.00
TRUSTSTONE SWISS REAL ESTATE 1	38'457	150	38'607	0	0.00	0.00	0.00
ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	58'170	2'797	0	60'967	59.00	3'597'053.00	0.98
	24'402	4'000	28'402	0	0.00	0.00	0.00
<i>Schweiz</i>						<i>16'578'049.00</i>	<i>4.50</i>
Schweizer Franken						16'578'049.00	4.50
Übertragbare Wertpapiere, die an einem anderen geregelten, der Öffentlichkeit zugänglichen Markt gehandelt werden						16'578'049.00	4.50
Anteile in Investmentfonds						93'873'623.40	25.48

Titelbezeichnung	Verkehrswert CHF	in %
<hr/>		
Bankguthaben		
Collateral	28'579'791.66	7.76
Bankguthaben	28'579'791.66	7.76

Bankverbindlichkeiten	-716'314.05	-0.19
------------------------------	--------------------	--------------

Devisenkurs

1 EUR	=	CHF	0.92970
1 GBP	=	CHF	1.07288
1 USD	=	CHF	0.84162

Leerverkäufe unter Anwendung des Commitment-Ansatz II

Brutto-Gesamtverpflichtung	
Leerverkäufe	26'070'510.80
Total in CHF	26'070'510.80
Total in % des Nettofondsvermögens	7.66

Angaben früherer Jahre

Datum	Klasse	Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode		Anzahl Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Nettoertrags je Anteil
31.12.21	Klasse I	CHF	184.43	438'795.037	80'925'762.87	0.00
31.12.22	Klasse I	CHF	179.18	455'964.639	81'699'194.37	1.40
31.12.23	Klasse I	CHF	170.64	456'478.508	77'892'665.19	1.00
31.12.21	Klasse P	CHF	168.78	547'105.758	92'342'368.73	0.00
31.12.22	Klasse P	CHF	163.24	574'380.036	93'762'698.44	1.35
31.12.23	Klasse P	CHF	154.69	549'624.787	85'020'686.95	0.90
31.12.21	Klasse M	CHF	173.13	1'123'733.667	194'553'904.70	0.00
31.12.22	Klasse M	CHF	167.87	1'293'610.029	217'154'203.50	1.27
31.12.23	Klasse M	CHF	159.59	1'113'064.164	177'628'980.45	0.94

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

MV Immoextra Schweiz Fonds

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds MV Immoextra Schweiz Fonds bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagen-gesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG SA

Santiago Ramos
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Felipe Vranken

Genf, 29. April 2024

Beilage: Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG)