

# MV Immoxta Schweiz Fonds

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
 Übrige Fonds für traditionelle Anlagen  
 BVV2-konform

Angaben per 30. September 2024

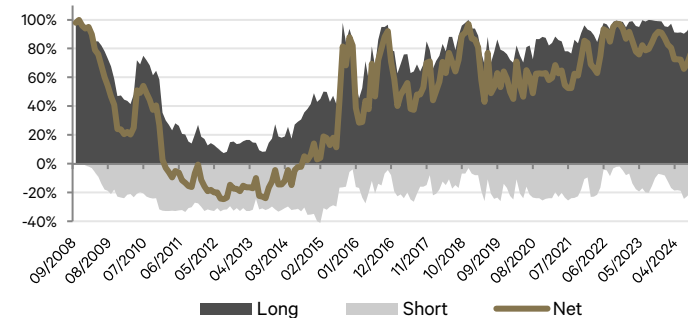
FONDSDATEN			
Währung	CHF		
Kategorie	Übrige Fonds für traditionelle Anlagen		
Domizil	Schweiz		
Benchmark	SREAL		
Auflegung	01.10.08		
Instrumente	Kotierte und nicht-kotierte Immobilienaktien und Immobilienfonds		
Anlagerichtlinien	max. 100% Liquidität max. 100% Long-Positionen (NAV) max. 25% Short-Positionen (GAV)		
Liquidität	Täglich (forward pricing)		
Fondsleitung	CACEIS (Switzerland) SA		
Depotbank	CACEIS Bank Switzerland Branch		
Anlageberater	MV Invest AG		
Steuern	Transparent in DEU		
Fondsvermögen	CHF 349.11 Mio.		
	Klasse (P)	Klasse (M)	Klasse (I)
NAV	163.79	169.28	181.29
Ausschüttung 2024	0.90 (26.04.)	0.94 (26.04.)	1.00 (26.04.)
ESTV-Steuerwert 2023	120.17	123.97	132.55
Valorennummer	4'261'652	2'1644'254	4'261'651
ISIN	CH0042616521	CH0216442548	CH0042616513
Bloomberg	MVIMSCP SW	MVIMSMC SW	MVIMSCI SW
Management-Fee	0.85% p.a.	0.60% p.a.	0.40% p.a.
Fondsleitungs-Fee		0.06% p.a.	
Depotbank-Fee		0.08% p.a.	
TER per 31.12.2023*	1.02% p.a.	0.77% p.a.	0.57% p.a.
Performance-Fee	10% mit Hurdle Rate 4% und Highwatermark		

## ALLOKATION & RISIKOKENNZAHLEN - Klasse I

Angaben zu den Positionen (Nettofondsvermögen)

Anzahl Positionen	38	Long	96.28%
Grösste Position	18.31%	Short	19.89%
5 grösste Positionen	67.50%	Cash	3.72%

### Portfoliostruktur



### Risikokennzahlen 12 Monate/monatlich/annualisiert (%)

	MV Immoxta	Benchmark
Volatilität	3.02	7.61
Sharpe Ratio (1%)	2.07	1.87
Maximum Drawdown	-0.79	-2.90
Agio/Disagio	-8.45	23.79
Korrelation	0.14	
Beta	0.05	
Active Share	103.54	
Tracking Error	7.85	
Jensen Alpha	5.49	
Information Ratio	-1.02	
MV Nachhaltigkeits-Rating	51.26	74.45

## KOMMENTAR DES ANLAGEBERATERS

Es hat drei Jahre gedauert, bis die Immobilienfonds (Swiit-Index) wieder ihr Preisniveau vom Sommer 2021 erreicht haben. Zu dieser Zeit lag der SARON bei -0,70% und die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen bei -0,30%. Mit den aktuellen Agios von 35% haben viele Fonds, hauptsächlich im Wohnbereich, wieder hohe Niveaus erreicht. 2021 war es einfach Hypothekenschulden zu refinanzieren, doch heute ist diese Aufgabe deutlich schwieriger geworden. Die UBS-CS-Fusion und die Lage der Kantonalbanken tragen nicht zur Verbesserung bei. Die Finanzierungsmargen, die 2021 bei 0,5% lagen, sind inzwischen auf etwa 0,8% angestiegen. Die Mieteinnahmen sind nach zwei Anhebungen des Referenzzinssatzes und der Anpassung an die Inflation gestiegen, auch wenn dieser Zinssatz im Frühjahr 2025 wieder sinken könnte. Angesichts der steigenden Nachfrage nach Immobilieninvestitionen nutzen einige Manager die Gelegenheit, neue Kapitalerhöhungen durchzuführen. Aber werden sie tatsächlich investieren oder einfach nur Schulden abbauen? Es ist schwieriger geworden AAA-Immobilien zu attraktiven Preisen zu finden, was Investoren dazu zwingt, sich auf Objekte zu konzentrieren, bei denen durch aktives Management eine Wertsteigerung realisiert werden kann. 2021 veröffentlichte Olivier Metzenthine (JLL) einen Artikel über die Umwandlung von Bürogebäuden in Genf und betonte dabei die Bedeutung der operativen und wirtschaftlichen Machbarkeit für den Erfolg solcher Projekte. AXA AM versucht, diesem Weg zu folgen und wird seine Strategie beim "Breakfast Immobilien" in Genf vorstellen. Eine andere Strategie besteht darin, Bauland zu halten, da der Wohnungsmangel in der Schweiz zunehmend kritischer wird. INA Invest, eine Position des MV Immoxta, hat gezeigt, wie es funktionieren kann. Mit den grossen Investoren, Implenia und der Familie Buhofer diskutieren INA und die Cham Group über eine mögliche Fusion. Gemeinsam würde ihr Portfolio über CHF 3 Milliarden erreichen. Mit aktiver Verwaltung wird keine Kapitalerhöhung notwendig, um die Projekte abzuschliessen. Derzeit werden aber INA und Cham mit einem erheblichen Wertsteigerungspotenzial zu Preisen gehandelt, die 10 bis 20% unter dem NAV liegen. Warum investieren viele Investoren in Fonds ohne Potenzial und mit Prämien von über 35%? Zumal dieses Beispiel nicht einzigartig ist. Es bleibt ein Rätsel.

## PERFORMANCE - Klasse I

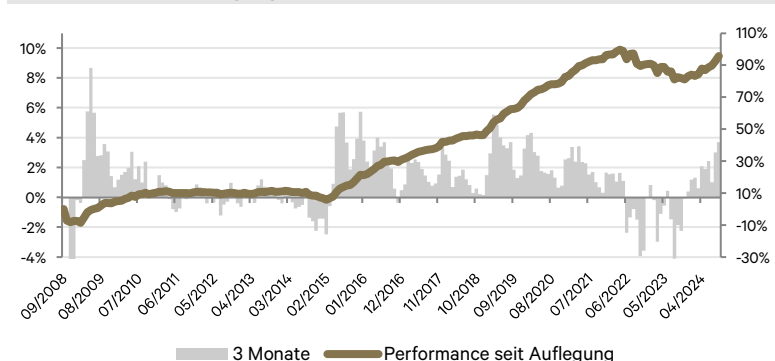
Historische Performance TR (%)

	MV Immoxta	Benchmark	Relativ
Month to Date	+1.67	+1.94	-0.27
Year to Date	+6.85	+9.54	-2.68
3 Monate	+3.69	+5.38	-1.69
6 Monate	+6.20	+4.80	+1.41
1 Jahr	+7.26	+15.23	-7.97
3 Jahre	+1.29	+1.53	-0.24
5 Jahre	+20.33	+20.57	-0.24
7 Jahre	+42.46	+38.72	+3.74

### Monatliche Performance TR (%)

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Jahr
2020	+1.2	+1.2	+0.6	+1.0	+0.1	+0.5	+0.9	+0.4	+0.0	+0.2	+0.5	+1.8	+8.8
2021	+0.3	+1.2	+0.8	+1.3	+0.2	+0.7	+0.6	+0.4	+0.0	+0.2	+0.0	+1.4	+7.5
2022	+0.1	+0.1	+0.8	+0.7	-0.5	-2.6	+1.8	+0.1	-3.3	-0.7	+0.5	+0.2	-2.8
2023	+0.1	-0.5	-2.6	+2.0	+0.0	-1.6	+0.1	-2.6	+0.7	-0.3	-0.5	+1.2	-4.0
2024	+0.5	-0.4	+0.5	+2.0	-0.6	+1.0	+0.6	+1.4	+1.7				+6.9

### Performance seit Auflegung



# MV Immoxta Schweiz Fonds

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
 Übrige Fonds für traditionelle Anlagen  
 BVV2-konform

Angaben per 30. September 2024

## ALLOKATION DETAILLIERT

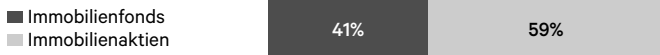
### Aufteilung nach Nutzungsart



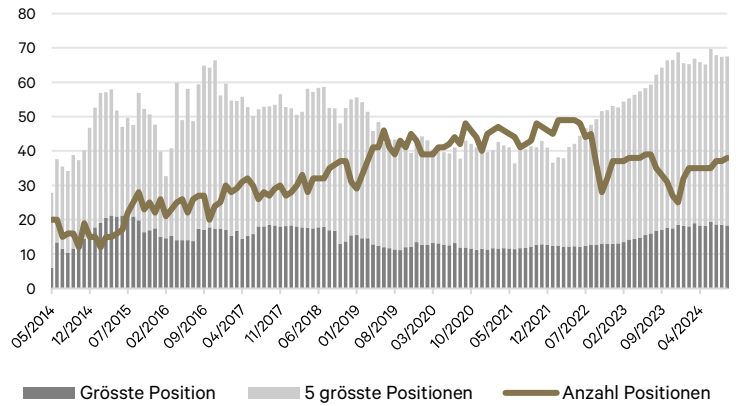
### Aufteilung nach Region



### Aufteilung nach Anlagekategorie

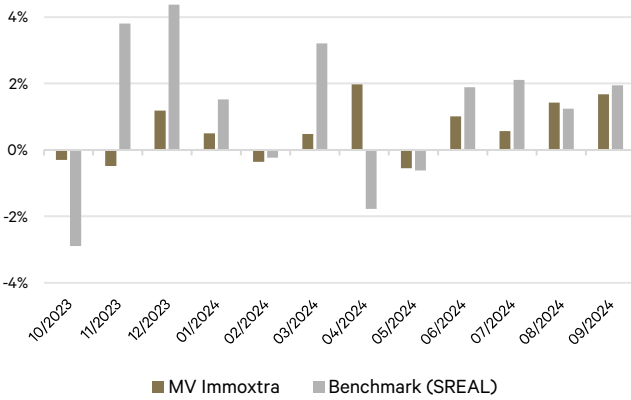


### Angaben zu den Positionen

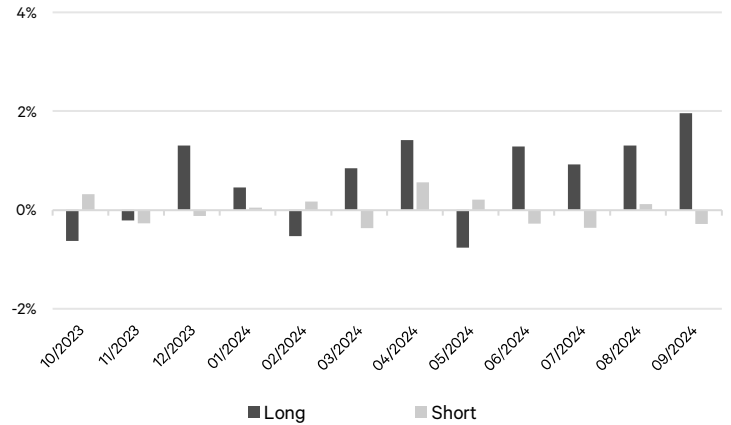


## PERFORMANCE VERGLEICH

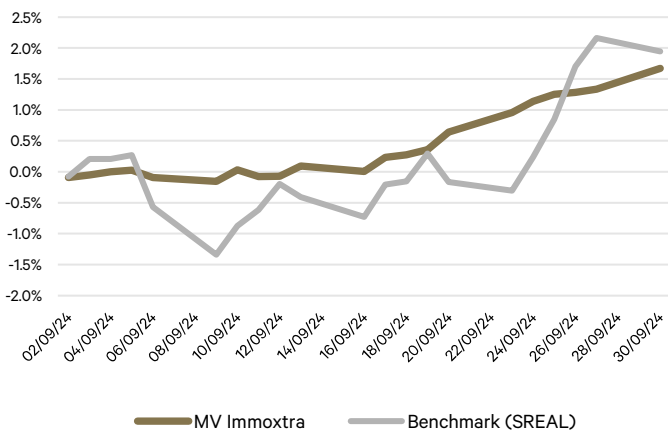
### Monatliche Performance 1 Jahr



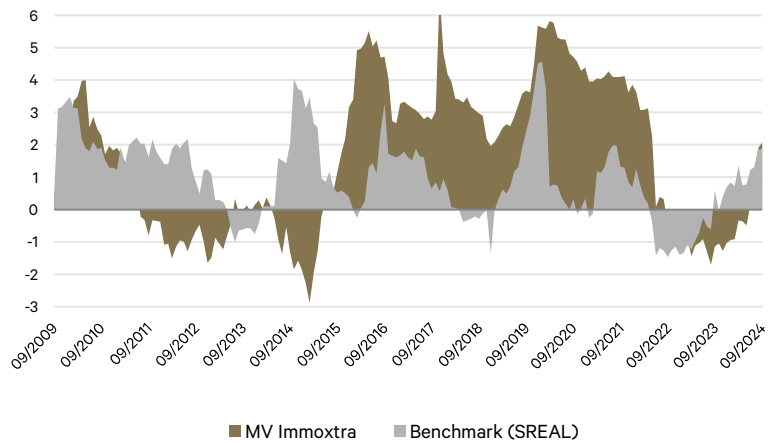
### Aufteilung Long/Short



### Tägliche Performance 1 Monat (kumuliert)



### Sharpe Ratio (12 month rolling p.a. / risk-free rate: 1%)



\* Ohne Performancegebühren und ohne TER der Zielfonds

## ANLAGESTRATEGIE

Der MV Immoxta Schweiz Fonds investiert in kotierte und nicht kotierte schweizerische Immobilienaktiengesellschaften und Immobilienfonds. Der Anlageprozess besteht einerseits aus der Analyse des Makro-Umfeldes und des Immobilienmarktes (Top-Down) und andererseits aus der Selektion der Gesellschaften und Fonds (Bottom-Up). Es wird ein klar und einfach definierter Value Added- und Opportunistic-Ansatz verfolgt. Die Anlagestrategie zielt darauf ab, durch aktives Management mit Immobilienanlagen Lücken einer bestehenden Core/Core+Strategie zu schliessen oder mit zusätzlicher Dynamik zu ergänzen. Dabei werden vor allem auch Marktineffizienzen und Spezialsituationen ausgenutzt.

## DISCLAIMER

Alle Angaben ohne Gewähr. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Der (vereinfachte) Prospekt, der Fondsvertrag sowie der Halbjahres- und Jahresbericht ist bei der Fondsleitung (CACEIS (Switzerland) SA, 35, Route de Signy, 1260 Nyon) erhältlich. Dieses Dokument ist nur zur Informationszwecken bestimmt und gilt nicht als Angebot oder Verkauf dieses Fonds. Der Fonds darf weder direkt noch indirekt in den USA vertrieben noch an US Personen verkauft werden.