

# MV Immoxta Schweiz Fonds

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

Données au 30 septembre 2024

## DONNÉES DU FONDS

Monnaie	CHF
Forme juridique	Autres fonds pour investissements
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
Conseiller	MV Invest AG
Impôts	Transparent en RFA
Volume du fonds	CHF 349.11 Mio.

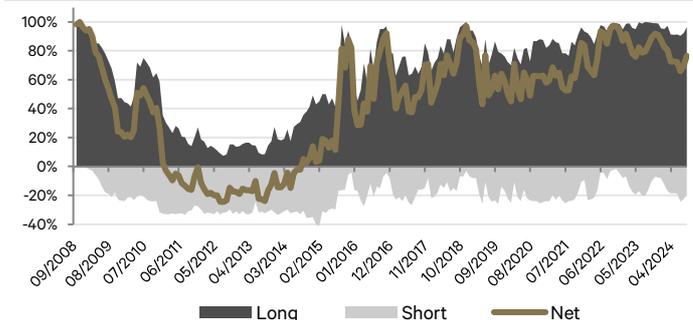
	Classe (P)	Classe (M)	Classe (I)
VNI	163.79	169.28	181.29
Distribution '24	0.90 (26.04.)	0.94 (26.04.)	1.00 (26.04.)
Val. Imposable AFC '23	120.17	123.97	132.55
No de valeur	4'261'652	2'1644'254	4'261'651
ISIN	CH0042616521	CH0216442548	CH0042616513
Bloomberg	MVIMSCP SW	MVIMSMC SW	MVIMSCI SW
Com. de gestion	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	38	Long	96.28%
Plus grande position	18.31%	Short	19.89%
5 plus grandes positions	67.50%	Liquidité	3.72%

### Structure du portefeuille



### Statistique Risque 12 mois/mensuel/Annualisé (%)

	MV Immoxta	Benchmark
Volatilité	3.02	7.61
Sharpe Ratio (1%)	1.91	1.87
Maximum Drawdown	-0.87	-2.90
Agio/Disagio	-8.45	23.79
Corrélation	0.14	
Beta	0.05	
Active Share	103.54	
Tracking Error	7.85	
Jensen Alpha	4.99	
Information Ratio	-1.08	
Modèle de durabilité MV	51.26	74.45

## COMMENTAIRE DE GESTION

Il a fallu deux ans et demi pour que les fonds immobiliers (indice Suiit) retrouvent leur niveau de prix de l'été 2021. À cette époque, le SARON était à -0,70 % et le taux des obligations fédérales à 10 ans à -0,30 %. Avec des agios actuels de 35 %, de nombreux fonds immobiliers, principalement résidentiels, ont à nouveau atteint des niveaux élevés. En 2021, refinancer la dette hypothécaire était facile, mais aujourd'hui, cet exercice est devenu plus complexe. La fusion UBS-CS et la situation des banques cantonales n'aident pas. Les marges de financement, qui était de 0,5 % en 2021, sont désormais autour de 0,8 %. Du côté positif, les revenus locatifs ont augmenté après deux hausses du taux de référence et l'ajustement à l'inflation, bien qu'il soit possible que ce taux redescende au printemps 2025. Face à l'augmentation de la demande d'investissements immobiliers, certains gestionnaires lancent de nouvelles augmentations de capital. Mais vont-ils réellement investir ou seulement réduire leur dette ? Il est devenu difficile de trouver des immeubles AAA à prix attractifs, obligeant à se tourner vers des biens offrant une plus-value via une gestion active. En 2021, Olivier Metzenthine (JLL) a publié un article sur la transformation des bureaux à Genève, soulignant l'importance de la faisabilité opérationnelle et économique pour garantir le succès. AXA Asset Management tente de suivre cette voie et présentera sa stratégie lors du "Breakfast immobilier" organisé par MV Invest le 17 octobre à Genève. Une autre stratégie consiste à détenir des terrains constructibles, car le manque de logements devient critique en Suisse. INA Invest, détenue par MV Immoxta, a montré en septembre comment cette approche fonctionne. En collaboration avec Implenla et le family office de la famille Buhofer, INA et Cham Group discutent d'une fusion. Ensemble, leur portefeuille atteindrait CHF 3 milliards. Avec une gestion active, ils n'auraient pas besoin d'une augmentation de capital pour achever leurs projets. Actuellement, INA et Cham se négocient avec un potentiel de plus-value significatif, à un prix 10 à 20 % en dessous de la VNI. Alors, pourquoi tant d'investisseurs institutionnels continuent-ils d'investir dans des fonds immobiliers sans potentiel, avec des primes supérieures à 35 % ? D'autant plus que cet exemple n'est pas unique. Cela reste un mystère.

## PERFORMANCE - Classe P

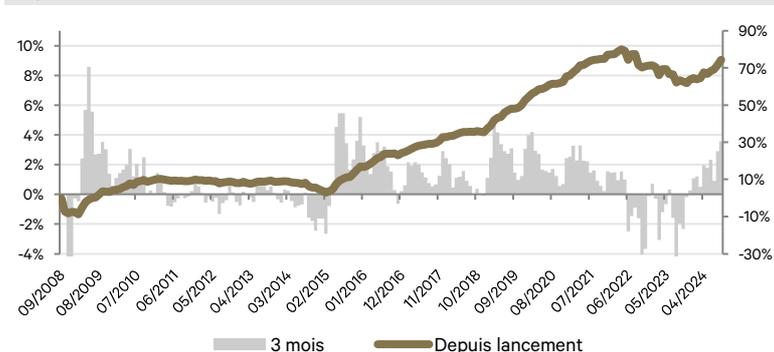
### Performance historique TR (%)

	MV Immoxta	Benchmark	Relative
Month to Date	+1.63	+1.94	-0.31
Year to Date	+6.49	+9.54	-3.05
3 mois	+3.57	+5.38	-1.81
6 mois	+5.96	+4.80	+1.16
1 an	+6.77	+15.23	-8.46
3 ans	-0.06	+1.53	-1.60
5 ans	+17.70	+20.57	-2.87
7 ans	+35.04	+38.72	-3.67

### Performance mensuelle TR (%)

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	An
2020	+1.2	+1.1	+0.6	+1.0	+0.1	+0.5	+0.9	+0.3	+0.0	+0.2	+0.5	+1.8	+8.4
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				+6.5

### Depuis lancement



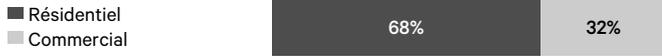
# MV Immoxta Schweiz Fonds

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

Données au 30 septembre 2024

## ALLOCATION DÉTAILLÉE

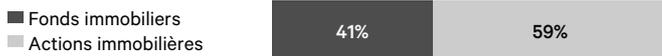
### Répartition par type d'immeuble



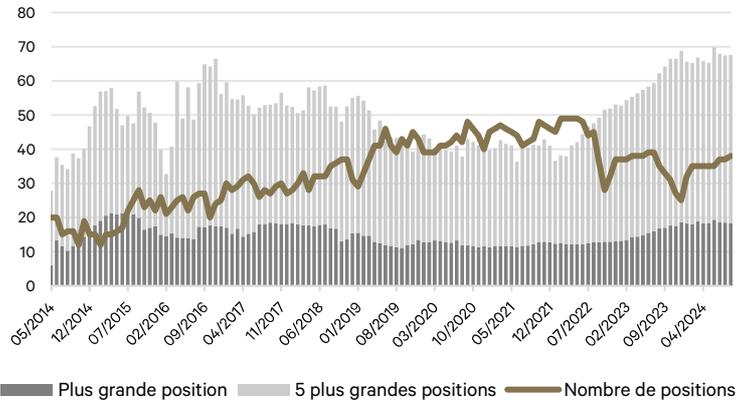
### Répartition par région



### Répartition par genre d'investissement

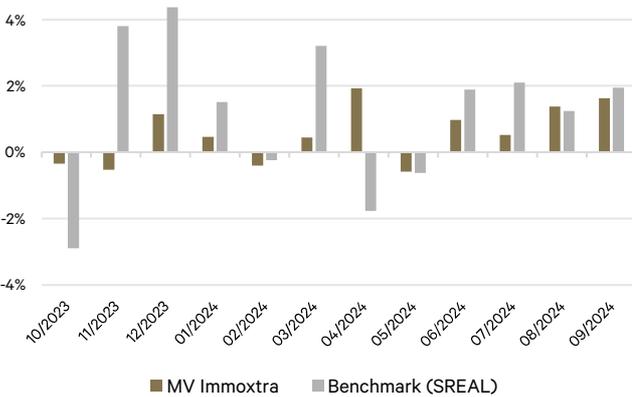


### Informations sur les positions

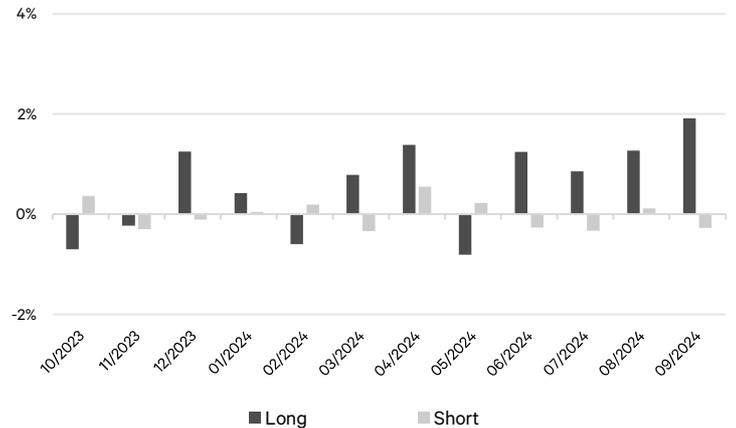


## COMPARAISON DES PERFORMANCES

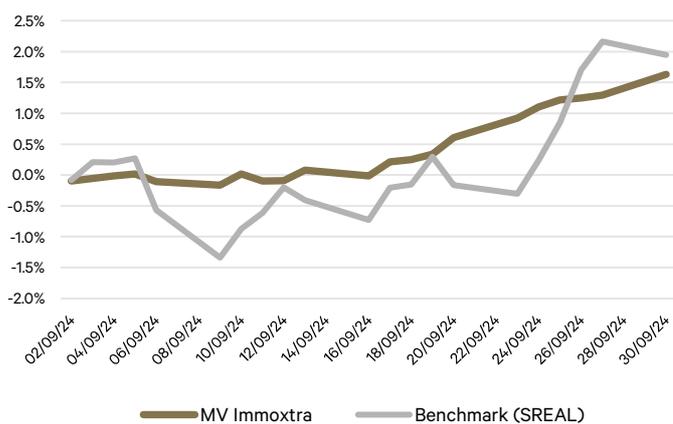
### Performance mensuelle 1 an



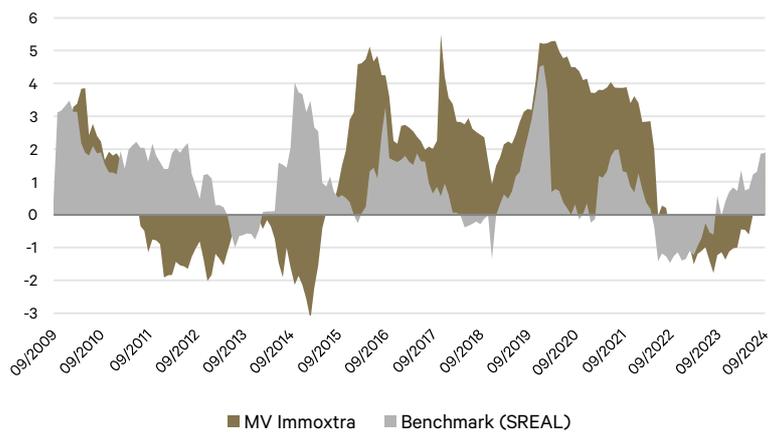
### Répartition Long/Short



### Performance quotidienne 1 mois (cumulée)



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



\* 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,