

NXG Swiss Immo+

NAV: CHF 90.05

ISIN: CH1124709184

December 2022

Investment objective

The NXG Swiss Immo+ Strategy aims to indirectly build exposure to quality residential, commercial, and logistics real estate located in several geographical regions in Switzerland by selecting Swiss real estate stocks and listed funds. The process is based on a top down approach for the consideration of the underlying real estate categories and a bottom up approach for the selection of the constituents.

Key features

- Concentrated portfolio composed of 20 to 30 components
- Real estate expertise from MV Invest AG
- Fiscally attractive condition of Swiss real estate funds

AMC data

Quote	90.05
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	15.7
Sponsor	NextGen Wealth Managers SA
Advisor	MV Invest AG
Calculation Agent	Bank Vontobel AG, Zurich
ISIN	CH1124709184
Valor	112470918
Benchmark	SXI Real Estate Index (SREAL)
Issue date	26.08.2021
Management fees	0.70%
Administration fees	0.30%
Quotation	Daily
Subscription/redemption	Daily/daily
Minimum investment	1 Certificate
Registration	Switzerland
Domicile	Switzerland
Dividend distribution	Capitalized
Fiscal Value (AFC 2021)	14.55%

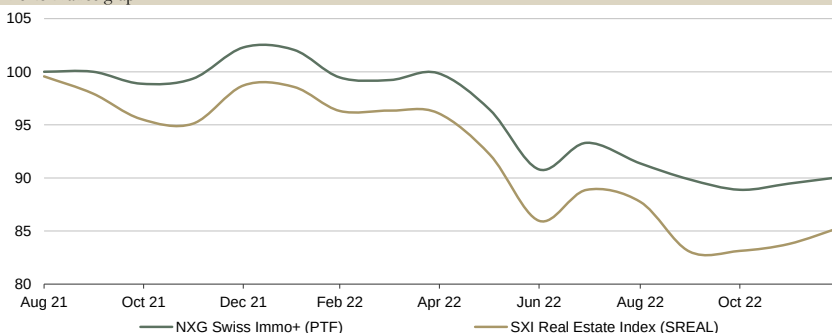
Monthly comment

L'année dernière s'est avérée être un défi pour les investisseurs immobiliers. Les incertitudes persistantes liées à la crise sanitaire mondiale, le conflit armé en Ukraine, la fin de la politique des taux d'intérêt négatifs et l'inflation croissante ont fait des ravages. Ainsi, l'indice des placements immobiliers suisses cotés « SREAL » a clôturé l'année dans le rouge avec -13,62%.

Alors que les agios ont diminué en moyenne de 31 % à 7 %, les rendements moyens distribués ont augmenté de 2,65 % à 3,20 %. La réduction du taux de perte sur loyers de 6.50% à 5.50% est un point positif qui, combiné à une augmentation attendue des revenus locatifs de 4 % à 5 %, devrait continuer à soutenir les résultats opérationnels. Le taux d'endettement moyen reste faible en comparaison européenne (29%). La baisse moyenne des taux d'escompte de 3,30 % à 3,20 % et les prévisions de loyers positives ont permis aux évaluations immobilières de rester stables en 2022.

Les actions immobilières INA Invest et Intershop enregistrent les meilleures performances annuelles. Avec une perte de plus de 20 %, les fonds CS Green, LivingPlus et LogisticPlus ainsi que les actions d'Allreal et de Senioresidenz ont pris la dernière place. Comme prévu, la volatilité reste élevée et s'élève à 10,46 % sur l'année. En 2023 aussi, les acteurs s'attendent à des temps difficiles - qui peuvent à leur tour apporter des opportunités passionnantes. Mais quelles sont les opportunités et les risques ? Vous recevrez des réponses à ces questions les 18 et 19 janvier, lors du salon suisse de l'immobilier pour les investisseurs IMMO23.

Performance graph



Performance table (%)

		Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Year
2022	PTF	-0.2	-2.5	-0.2	0.7	-3.5	-5.8	2.8	-2.1	-1.6	-1.1	0.7	0.7	-12.0
	SREAL	-0.1	-2.3	0.0	-0.2	-4.1	-6.7	3.4	-1.3	-5.3	0.1	0.8	1.8	-13.6
2021	PTF									0.0	-1.1	0.5	3.0	2.3
	SREAL									-1.6	-2.4	-0.5	3.8	-0.9

Statistics

	PTF	SREAL		PTF
Perf. since inception (%)	-9.9	-14.7	Correlation	0.91
Standard deviation p.a. (%)	8.0	10.5	Beta	0.69
Sharpe ratio	-1.6	-1.4	Tracking Error	4.57
Max drawdown (%)	-13.1	-15.8	Jensen Alpha	-2.68
Agio/Disagio	5.7	12.3	Information ratio	0.36

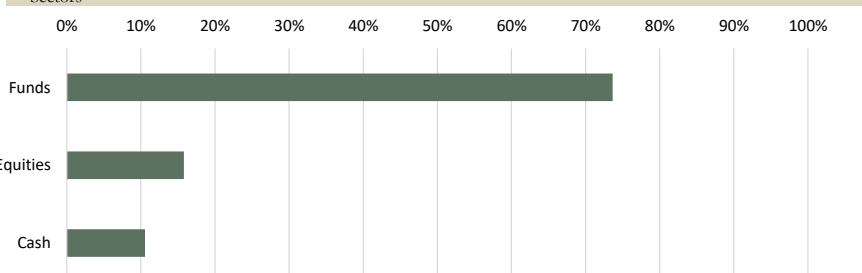
Top positions

	Name	Category	Weight
1	Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	12.7%
2	Procimmo Real Estate SICAV -Sw	Fund	11.5%
3	Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	9.2%
4	FidFund - Residentia	Fund	8.4%
5	Swisscanto - CH REF Responsibl	Fund	7.2%
6	Rothschild Real Estate SICAV	Fund	6.5%
7	SF Sustainable Property Fund	Fund	5.6%
8	Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	4.8%
9	Ina Invest Holding AG	Equity	3.8%
10	Novavest Real Estate AG	Equity	3.6%

Contributors

Top contributors	Rel. contribution	Worst contributors	Rel. contribution
Good Buildings Swiss Real Esta	0.7%	Procimmo Real Estate SICAV -Sw	-0.2%
Swisscanto - CH REF Responsibl	0.2%	UBS CH Property Fund - Swiss C	-0.1%
Credit Suisse Real Estate Fund	0.1%	UBS Property Fund Direct Resid	-0.1%
Wartek Invest AG	0.1%	Investis Holding SA	-0.1%
Ina Invest Holding AG	0.1%	Plazza AG	0.0%

Sectors



Allocation

Fiscal Treatment (AFC 2021)	Taxed: 15%	Exempted: 85%
Category	Equities: 18%	Funds: 82%
Top ten concentration	Top ten 73%	Rest: 27%