

NXG Swiss Immo+

NAV: CHF 88.32

ISIN: CH1124709184

April 2023

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	88.32
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	15.3
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 2022)	28.12%

Monthly comment

La demande de placements immobiliers indirects est repartie légèrement à la hausse au deuxième trimestre. Le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans enregistre une stabilisation entre 1% et 1,5%, la poursuite de la baisse des taux de vacance des produits immobiliers et le léger recul de l'inflation ont aidé les investisseurs à reprendre courage pour investir. De nombreux dividendes ont été versés en avril et les réinvestissements de ces distributions ont résulté en de fortes reprises sur le marché. Comme mentionné précédemment, la volatilité relativement élevée du marché devrait se poursuivre.

En revanche, les transactions d'immeubles sont moins nombreuses car, comme prévu, il est de plus en plus difficile de trouver des acheteurs prêts à payer les prix attendus. En conséquence, la pression augmente, ce qui peut entraîner des baisses de prix.

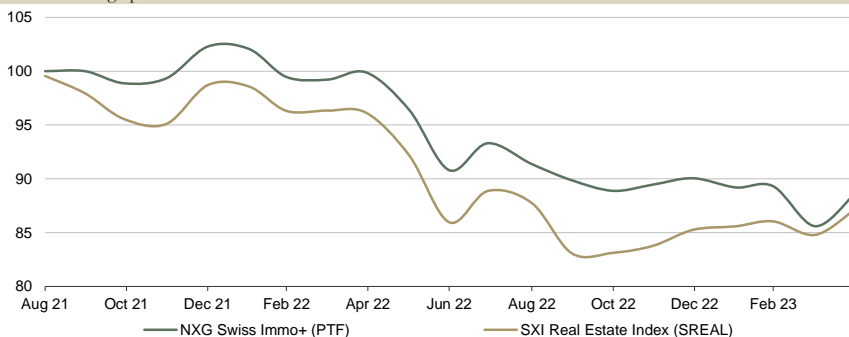
Au premier trimestre, les fondations de placement ont affiché une tendance légèrement négative, résultant d'une augmentation partielle des taux d'escompte, ce qui n'est pas encore le cas pour les fonds immobiliers. Depuis la reprise du Crédit-Suisse par UBS, il n'y a pas eu de nouvelles informations sur la suite du processus. Comme lors de la dernière grande fusion bancaire en 1998, nous nous attendons à une fusion de différents fonds immobiliers. Une telle consolidation permettrait au marché de l'immobilier indirect de poursuivre sa croissance.

Les prochains mois s'annoncent donc passionnants. Quoi qu'il en soit, les placements immobiliers indirects en Suisse resteront toujours aussi attrayants du point de vue du risque.

Allocation

Fiscal Treatment (AFC 2021)	Taxed: 28%	Exempted: 72%
Category	Equities: 17%	Funds: 83%
Top ten concentration	Top ten 81%	Rest: 19%

Performance graph



Performance table (%)

	Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2023	PTF	-1.9	-1.0	0.1	-4.2	3.2							
	SREAL	2.0	0.4	0.5	-1.5	2.5							
2022	PTF	-12.0	-0.2	-2.5	-0.2	0.7	-3.5	-5.8	2.8	-2.1	-1.6	-1.1	0.7
	SREAL	-13.6	-0.1	-2.3	0.0	-0.2	-4.1	-6.7	3.4	-1.3	-5.3	0.1	0.8
2021	PTF	2.3								0.0	-1.1	0.5	3.0
	SREAL	-0.9								-1.6	-2.4	-0.5	3.8

Statistics

	PTF	SREAL		PTF
Perf. since inception (%)	-11.7	-13.1	Correlation	0.86
Standard deviation p.a. (%)	9.4	11.1	Beta	0.73
Sharpe ratio	-1.4	-1.0	Tracking Error	5.48
Max drawdown (%)	-14.3	-13.6	Jensen Alpha	-4.98
Agio/Disagio	1.3	10.6	Information ratio	-0.37

Top positions

Name	Category	Weight
1 Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	12.6%
2 Procimmo Real Estate SICAV -Sw	Fund	12.1%
3 Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	9.7%
4 SF Sustainable Property Fund	Fund	9.3%
5 FidFund - Residentia	Fund	8.3%
6 Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	6.9%
7 Swisssanto - CH REF Responsibl	Fund	6.7%
8 Rothschild Real Estate SICAV	Fund	6.6%
9 UBS CH Property Fund - Swiss C	Fund	4.8%
10 Novavest Real Estate AG	Equity	3.6%

Contributors

Top contributors	Rel. contribution	Worst contributors	Rel. contribution
Swisssanto - CH REF Responsibl	0.4%	Credit Suisse Real Estate Fund	-1.1%
Procimmo Real Estate SICAV -Sw	0.3%	SF Sustainable Property Fund	-0.4%
Plazza AG	0.1%	Wartek Invest AG	-0.3%
Credit Suisse Real Estate Fund	0.0%	Ina Invest Holding AG	-0.3%
UBS CH Property Fund - Swiss C	0.0%	Novavest Real Estate AG	-0.1%

Sectors

