



NAV: CHF 83.78

ISIN: CH1124709184

October 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	83.78
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	14.4
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%

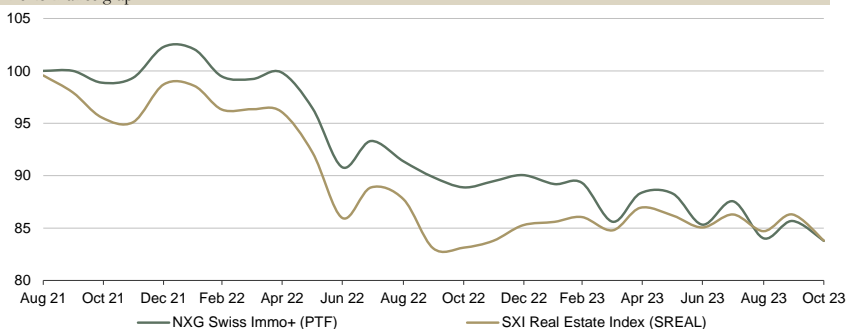
Monthly comment

Au cours des 4 dernières années, les fonds immobiliers ont toujours été sous pression au mois d'octobre, comme c'est le cas en 2023. En raison de la cotation du ZIF Immobilien Direkt Schweiz, les investisseurs indiciels ont dû ajuster leurs positions, ce qui a pesé sur le marché. L'illiquidité persistante renforce encore davantage ces tendances. On a même observé des ventes paniques avec une décote de 25 % (prime négative entre le prix de bourse et le prix de rachat). Les prix sont restés stables, avec des taux de vacance réduits et des revenus locatifs en hausse qui peuvent partiellement compenser les coûts plus élevés.

Néanmoins, les investisseurs semblent perdre patience et vendre leurs positions à des niveaux très bas. Étant donné que l'indice SREAL a enregistré une performance négative au cours des 3 dernières années (-0,64 %), il est donc opportun de rappeler aux investisseurs les caractéristiques de cette classe d'actifs : les biens immobiliers devraient être perçus comme des investissements à moyen et long terme, offrant un rendement annuel moyen de 3 à 4 %. Cela n'exclut pas la possibilité de périodes de faiblesse plus longues. L'évolution des taux d'intérêt au cours des 18 derniers mois étant encore clairement perceptibles sur le marché.

La forte chute des cours confirme que les produits immobiliers suisses sont plus attractifs que le marché de l'immobilier direct. Pour les 5 prochaines années, le moment est propice pour investir. Une reprise significative est anticipée jusqu'au printemps. L'opportunité est présente.

Performance graph



Performance table (%)

		Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2023	PTF	-7.0	-1.0	0.1	-4.2	3.2	0.0	-3.4	2.6	-4.0	2.0	-2.2		
	SREAL	-1.7	0.4	0.5	-1.5	2.5	-0.9	-1.3	1.5	-1.8	1.9	-2.9		
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	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	1.8
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 (%)	-16.2	-16.2	Correlation	0.88
Standard deviation p.a. (%)	8.8	5.0	Beta	1.29
Sharpe ratio	-0.8	0.6	Tracking Error	4.51
Max drawdown (%)	-7.0	-7.3	Jensen Alpha	-6.50
Agio/Disagio	-0.9	10.1	Information ratio	-1.45

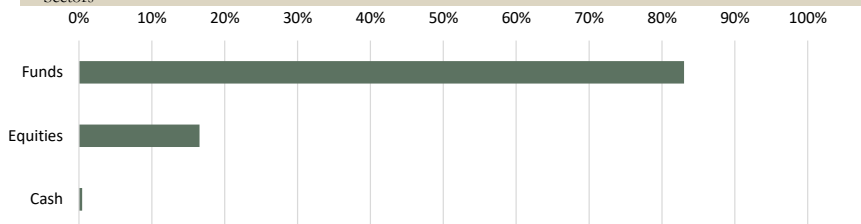
Top positions

Name	Category	Weight
1 Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	13.5%
2 Procimmo Real Estate SICAV -Sw	Fund	12.9%
3 SF Sustainable Property Fund	Fund	9.6%
4 Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	9.2%
5 FidFund - Residentia	Fund	9.1%
6 Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	8.7%
7 Rothschild Real Estate SICAV	Fund	7.0%
8 UBS CH Property Fund - Swiss C	Fund	5.2%
9 Swisscanto - CH REF Responsibl	Fund	4.9%
10 Wardeck Invest AG	Equity	3.8%

Contributors

Top contributors	Rel. contribution	Worst contributors	Rel. contribution
Procimmo Real Estate SICAV -Sw	0.8%	Credit Suisse Real Estate Fund	-0.2%
SF Sustainable Property Fund	0.6%	Ina Invest Holding AG	-0.1%
FidFund - Residentia	0.5%	Good Buildings Swiss Real Esta	-0.1%
Novavest Real Estate AG	0.3%	Swiss Central City Real Estate	-0.1%
UBS CH Property Fund - Swiss C	0.2%	Investis Holding SA	-0.1%

Sectors



Allocation

Fiscal Treatment (AFC 2021)	Taxed: 28%	Exempted: 72%
Category	Equities: 17%	Funds: 83%
Top ten concentration	Top ten 84%	Rest: 16%