



NAV: CHF 90.25

ISIN: CH1124709184

February 2024

### 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	90.25
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 2022)	28.12%

### Monthly comment

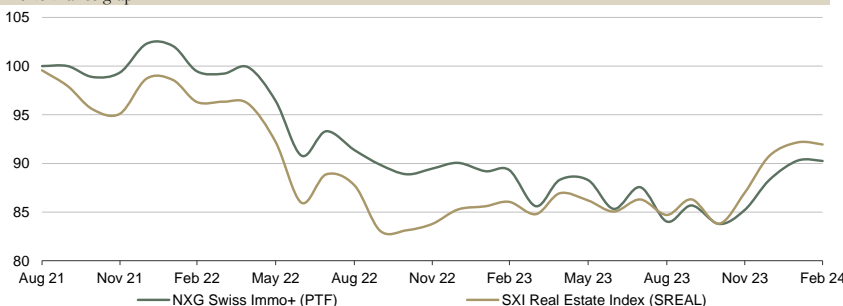
Après 20 ans de boom immobilier, avec des taux d'escompte en baisse, nous devons tous nous rappeler que l'évaluation se compose fondamentalement de deux composantes : le flux de trésorerie et le taux d'escompte. Une dévaluation et une baisse de ce dernier ne s'excluent pas, en particulier pour les biens immobiliers en difficulté (ou portefeuilles). Les résultats annuels des actions immobilières confirment que le marché reflète notre économie solide. La situation politique stable y contribue également. Cependant, une consolidation a lieu chez les investisseurs. Alors que les investisseurs institutionnels maintiennent ou réduisent leur pondération immobilière, de plus gros investisseurs privés profitent de la rationalisation des portefeuilles pour effectuer de nouveaux achats à des conditions plus avantageuses qu'au cours des 2 à 3 dernières années. Contrairement aux attentes négatives de certains investisseurs, les produits immobiliers montrent une image opposée. Avec l'augmentation des revenus locatifs et la stabilisation des coûts d'emprunt, le secteur prouve que l'immobilier offre une bonne protection contre l'inflation.

Après une migration nette de 100 000 personnes en 2023, de nouveaux logements doivent continuer d'être construits. Des terrains rapidement constructibles sont recherchés, et enfin, le conseil fédéral s'y intéresse également. Peu d'acteurs possèdent des réserves de terrains. Avec des taux d'intérêt stables ou en baisse comme prévu, l'activité de construction résidentielle devrait augmenter au cours des 12 prochains mois. Un rendement annuel de 3 à 4 % pour les investissements immobiliers avec une perspective de 7 à 10 ans peut toujours être attendu. La valeur fiscale de fin d'année du NXG Swiss Immo+ Index a été publiée ce mois-ci dans le rapport mensuel.

### Allocation

Fiscal Treatment (AFC 2021)	Taxed: 28%	Exempted: 72%
Category	Equities: 19%	Funds: 81%
Top ten concentration	Top ten 80%	Rest: 20%

### Performance graph



### Performance table (%)

Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	
2024	PTF 2.2	2.2	0.0										
	SREAL 1.3	1.5	-0.2										
2023	PTF -1.9	-1.0	0.1	-4.2	3.2	0.0	-3.4	2.6	-4.0	2.0	-2.2	1.7	3.6
	SREAL 6.5	0.4	0.5	-1.5	2.5	-0.9	-1.3	1.5	-1.8	1.9	-2.9	3.8	4.4
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 (%)	-9.8	-8.1	Correlation	0.87
Standard deviation p.a. (%)	10.0	8.1	Beta	1.09
Sharpe ratio	0.0	0.7	Tracking Error	4.89
Max drawdown (%)	-6.2	-3.6	Jensen Alpha	-6.32
Agio/Disagio	3.4	16.7	Information ratio	-1.19

### Top positions

Name	Category	Weight
1 Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	12.6%
2 Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	9.6%
3 SF Sustainable Property Fund	Fund	9.6%
4 Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	8.8%
5 FidFund - Residentia	Fund	8.8%
6 Procimmo Real Estate SICAV -Sw	Fund	8.7%
7 Rothschild Real Estate SICAV	Fund	6.9%
8 Swisscanto - CH REF Responsibl	Fund	6.4%
9 Ina Invest Holding AG	Equity	4.3%
10 Wardeck Invest AG	Equity	4.0%

### Contributors

Top contributors	Rel. contribution	Worst contributors	Rel. contribution
FidFund - Residentia	0.4%	Credit Suisse Real Estate Fund	-0.2%
Good Buildings Swiss Real Esta	0.1%	Procimmo Real Estate SICAV -Sw	-0.2%
Ina Invest Holding AG	0.1%	Credit Suisse Real Estate Fund	-0.1%
Wardeck Invest AG	0.1%	Investis Holding SA	-0.1%
Swisscanto - CH REF Responsibl	0.1%	SF Sustainable Property Fund	-0.1%

### Sectors

