



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

AMC data

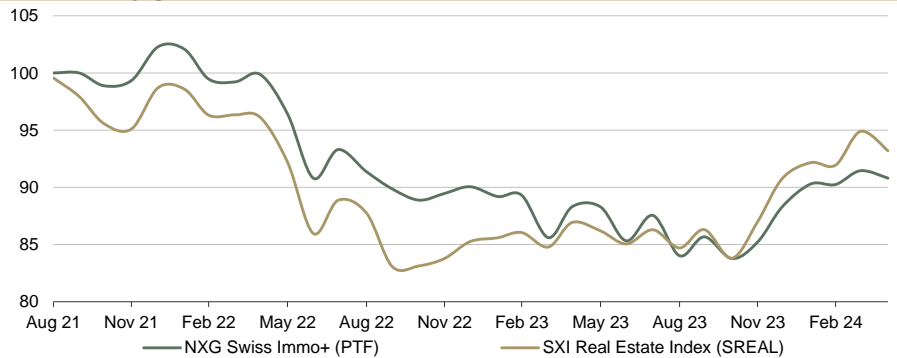
| | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Quote | 90.80 |
| Share class currency | CHF |
| AUM (CHF Mn) | 15.9 |
| Sponsor | NextGen Wealth Managers SA |
| Advisor | MV Invest AG |
| Calculation Agent | Bank Vontobel AG, Zurich |
| ISIN | CH1124709184 |
| Valor | 112470918 |
| 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 |
| Domicile | Switzerland |
| Dividend distribution | Capitalized |
| Fiscal Value (AFC 2023) | 19.89% |

Monthly comment

Les fonds immobiliers n'ont pas réussi à prolonger leur forte croissance des cinq derniers mois. Des prises de bénéfices ont été réalisées, motivées par différents facteurs. Les primes élevées des fonds résidentiels, atteignant parfois plus de 40%, suscitent des interrogations. En revanche, certaines actions avec des portefeuilles similaires sont encore négociées avec une décote. Une des raisons est l'annonce de diverses opérations sur titres telles que des augmentations de capital ou cotations en bourse. Le manque de conviction de certains gestionnaires pour justifier un engagement supplémentaire, conduit à une perte de confiance. Les perspectives de fusion entre Novavest et SenioResidenz suscitent des avis divergents : tandis que les conseils d'administration sont enthousiastes, le cours de l'action de Novavest a chuté depuis l'annonce. La répartition inégale des avantages n'a pas été suffisamment prise en compte dans le ratio d'échange.

Alors que les fonds immobiliers sont structurés comme des actions préférentielles, donc sans droit de vote, les actionnaires peuvent et doivent défendre leurs intérêts. La restructuration d'Ina Invest a été approuvée. L'arrivée d'un nouvel actionnaire important, a été bien accueilli par le marché. Procimmo se restructure en mettant fin au contrat avec sa direction de fonds, cette tâche sera désormais assumée en interne.

Performance graph



Performance table (%)

| | Year | Jan | Feb | Mar | Apr | May | Jun | Jul | Aug | Sep | Oct | Nov | Dec | |
|------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|-----|------|------|------|-----|-----|
| 2024 | PTF | 2.8 | 2.2 | 0.0 | 1.3 | -0.7 | | | | | | | | |
| | SREAL | 2.7 | 1.5 | -0.2 | 3.2 | -1.8 | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | |
| | SREAL | -0.9 | | | | | | | | | | | | |

Statistics

| | PTF | SREAL | | PTF |
|-----------------------------|------|-------|-------------------|-------|
| Perf. since inception (%) | -9.2 | -6.8 | Correlation | 0.85 |
| Standard deviation p.a. (%) | 8.5 | 8.4 | Beta | 0.86 |
| Sharpe ratio | 0.2 | 0.7 | Tracking Error | 4.67 |
| Max drawdown (%) | -5.1 | -3.6 | Jensen Alpha | -3.54 |
| Agio/Disagio | 3.5 | 17.9 | Information ratio | -0.94 |

Top positions

| Name | Category | Weight |
|----------------------------------|----------|--------|
| 1 Good Buildings Swiss Real Esta | Fund | 12.7% |
| 2 Credit Suisse Real Estate Fund | Fund | 9.8% |
| 3 SF Sustainable Property Fund | Fund | 9.2% |
| 4 UBS CH Property Fund - Residen | Fund | 8.8% |
| 5 Procimmo Real Estate SICAV -Sw | Fund | 8.7% |
| 6 Credit Suisse Real Estate Fund | Fund | 7.1% |
| 7 Rothschild Real Estate SICAV | Fund | 7.0% |
| 8 Swisscanto - CH REF Responsibl | Fund | 6.5% |
| 9 Ina Invest Holding AG | Equity | 4.3% |
| 10 Piazza AG | Equity | 4.1% |

Contributors

| Top contributors | Rel. contribution | Worst contributors | Rel. contribution |
|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Credit Suisse Real Estate Fund | 0.9% | Novavest Real Estate AG | -0.2% |
| UBS CH Property Fund - Residen | 0.6% | Ina Invest Holding AG | -0.1% |
| Rothschild Real Estate SICAV | 0.6% | Wardeck Invest AG | 0.0% |
| Credit Suisse Real Estate Fund | 0.6% | Investis Holding SA | 0.0% |
| Good Buildings Swiss Real Esta | 0.4% | Swiss Central City Real Estate | 0.0% |

Sectors

