



NAV: CHF 95.33

ISIN: CH1124709184

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

AMC data

Quote	95.33
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	16.6
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%

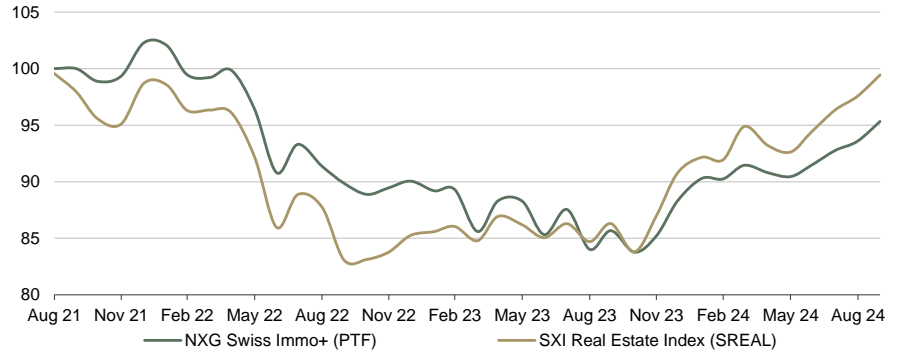
Monthly comment

Il a fallu deux ans et demi pour que les fonds immobiliers (indice Suiit) retrouvent leur niveau de prix de l'été 2021. À cette époque, le SARON était à -0,70% et le taux des obligations fédérales à 10 ans à -0,30%. Avec des agios actuels de 35%, de nombreux fonds immobiliers, principalement résidentiels, ont à nouveau atteint des niveaux élevés. En 2021, refinancer la dette hypothécaire était facile, mais aujourd'hui, cet exercice est devenu plus complexe. La fusion UBS-CS et la situation des banques cantonales n'aident pas. Les marges de financement, qui étaient de 0,5% en 2021, sont désormais autour de 0,8%. Du côté positif, les revenus locatifs ont augmenté après deux hausses du taux de référence et l'ajustement à l'inflation, bien qu'il soit possible que ce taux redescende au printemps 2025.

Face à l'augmentation de la demande d'investissements immobiliers, certains gestionnaires lancent de nouvelles augmentations de capital. Mais vont-ils réellement investir ou seulement réduire leur dette ? Il est devenu difficile de trouver des immeubles AAA à prix attractifs, obligeant à se tourner vers des biens offrant une plus-value via une gestion active.

En 2021, Olivier Metzenthine (JLL) a publié un article sur la transformation des bureaux à Genève, soulignant l'importance de la faisabilité opérationnelle et économique pour garantir le succès.

Performance graph



Performance table (%)

		Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2024	PTF	7.9	2.2	0.0	1.3	-0.7	-0.4	1.1	1.5	0.9	1.9			
	SREAL	9.5	1.5	-0.2	3.2	-1.8	-0.6	1.9	2.1	1.2	1.9			
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 (%)	-4.7	-0.6	Correlation	0.92
Standard deviation p.a. (%)	5.3	7.6	Beta	0.65
Sharpe ratio	1.9	1.9	Tracking Error	3.41
Max drawdown (%)	-2.2	-2.9	Jensen Alpha	1.07
Agio/Disagio	6.3	23.8	Information ratio	-1.16

Top positions

	Name	Category	Weight
1	Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	9.3%
2	Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	8.4%
3	SF Sustainable Property Fund	Fund	8.4%
4	UBS CH Property Fund - Residen	Fund	8.1%
5	Procimmo Real Estate SICAV -Sw	Fund	7.7%
6	Rothschild Real Estate SICAV	Fund	7.0%
7	Realstone	Fund	6.2%
8	Swisscanto - CH REF Responsibl	Fund	6.0%
9	Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	5.9%
10	Ina Invest Holding AG	Equity	5.2%

Contributors

Top contributors	Rel. contribution	Worst contributors	Rel. contribution
Ina Invest Holding AG	0.4%	Swisscanto - CH REF Responsibl	-0.2%
Credit Suisse Real Estate Fund	0.3%	Investis Holding SA	0.0%
Rothschild Real Estate SICAV	0.3%	Good Buildings Swiss Real Esta	0.0%
Hiag Immobilien Holding AG	0.2%	Plazza AG	0.1%
Credit Suisse Real Estate Fund	0.2%	SF Sustainable Property Fund	0.1%

Sectors

