



### 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

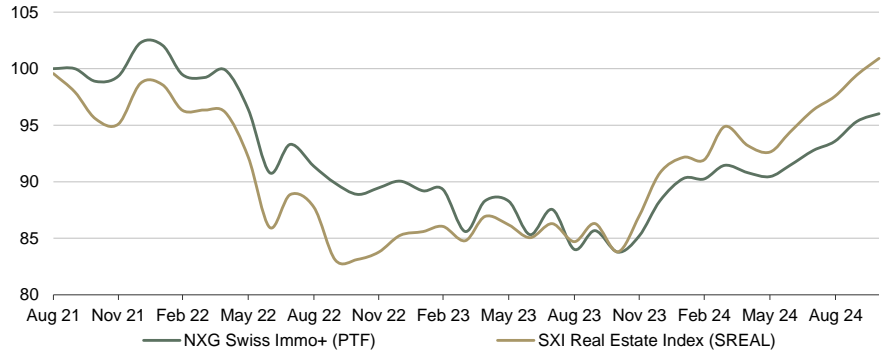
Quote	96.02
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	16.9
Sponsor	NextGen Wealth Managers SA
Advisor	MV Invest AG
Calculation Agent	Bank Vontobel AG, Zurich
ISIN	CH1124709184
Valor	112470918
Benchmark	SXI Real Estate Index (SREAL)
Issue date	26.08.2021
Management fees	0.70%
Administration fees	0.30%
Quotation	Daily
Subscription/redemption	Daily/daily
Minimum investment	1 Certificate
Domicile	Switzerland
Dividend distribution	Capitalized
Fiscal Value (AFC 2023)	19.89%

### Monthly comment

Après un mois de septembre calme, sans nouvelles notables, l'année entre dans sa phase finale. Plusieurs décisions importantes pourraient influencer directement ou indirectement le marché immobilier. Les élections américaines à venir ont un impact sur les marchés boursiers mondiaux alors que les attentes d'une nouvelle baisse des taux directeurs par les banques centrales sont déjà largement intégrées dans les cours boursiers internationaux. Un facteur significatif pour les fonds immobiliers suisses pourrait être une éventuelle baisse du taux de référence fixant les loyers futurs, prévue pour décembre ou le printemps prochain.

À court terme, diverses décisions politiques devraient également influencer cette fin d'année, en particulier les votations nationales et cantonales de novembre. Le Parlement a récemment révisé le droit du bail concernant la sous-location et les résiliations pour besoins personnels – une décision bien accueillie par le secteur immobilier du point de vue des propriétaires. Compte tenu de la baisse rapide des taux de vacance en Suisse, une révision des règles d'opposition pour intérêts privés serait également souhaitable. Les récents résultats de fonds immobiliers démontrent une harmonisation des taux d'escompte utilisés, soulignant l'importance des activités opérationnelles de chaque gestionnaire pour une performance durable.

### Performance graph



### Performance table (%)

		Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2024	PTF	8.7	2.2	0.0	1.3	-0.7	-0.4	1.1	1.5	0.9	1.9	0.7		
	SREAL	11.2	1.5	-0.2	3.2	-1.8	-0.6	1.9	2.1	1.2	1.9	1.5		
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 (%)	-4.0	0.9	Correlation	0.88
Standard deviation p.a. (%)	4.1	6.1	Beta	0.59
Sharpe ratio	3.4	3.3	Tracking Error	3.26
Max drawdown (%)	-1.1	-2.4	Jensen Alpha	2.41
Agio/Disagio	6.8	25.4	Information ratio	-1.78

### Top positions

	Name	Category	Weight
1	Credit Suisse Real Estate Fund	Fund	9.2%
2	SF Sustainable Property Fund	Fund	8.3%
3	UBS CH Property Fund - Residen	Fund	7.9%
4	Procimmo Real Estate SICAV -Sw	Fund	7.2%
5	Rothschild Real Estate SICAV	Fund	6.8%
6	Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	6.5%
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 AG	Equity	5.1%

### Contributors

Top contributors		Rel. contribution	Worst contributors		Rel. contribution
Good Buildings Swiss Real Esta		0.2%	Procimmo Real Estate SICAV -Sw		-0.1%
Realstone		0.1%	Ina Invest AG		0.0%
Credit Suisse Real Estate Fund		0.1%	Hiag Immobilien Holding AG		0.0%
Baloise Swiss Property Fund		0.1%	Rothschild Real Estate SICAV		0.0%
SF Sustainable Property Fund		0.1%	Wartek Invest AG		0.0%

### Sectors

