



NAV: CHF 106.87

ISIN: CH1124709184

February 2025

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

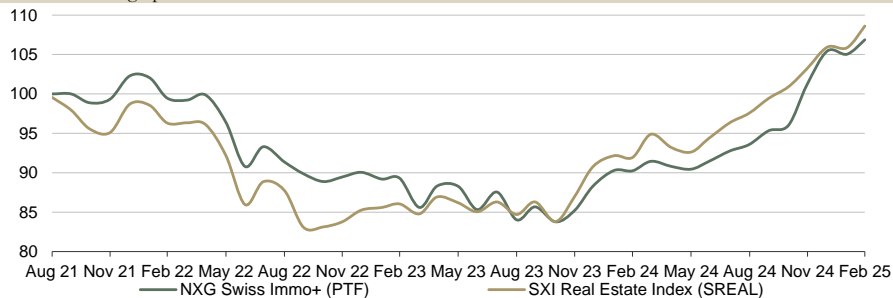
Quote	106.9
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	18.9
Sponsor	NextGen Wealth Managers SA
Advisor	MV Invest AG
Calculation Agent	Bank Vontobel AG, Zurich
ISIN	CH1124709184
Valor	112470918
Benchmark	SXI Real Estate Index (SREAL)
Issue date	26.08.2021
Management fees	0.7%
Administration fees	0.3%
Quotation	Daily
Subscription/redemption	Daily/daily
Minimum investment	1 Certificate
Domicile	Switzerland
Dividend distribution	Capitalized
Fiscal Value (AFC 2023)	19.89%

Monthly comment

Traditionnellement, le mois de février est une période d'attente avant la publication des premiers résultats annuels des actions immobilières. Toutefois, l'actualité politique et économique occupe actuellement le devant de la scène. L'économie américaine est stable, mais le président Trump aura du mal à réduire les taux tout en contrôlant l'inflation. Une baisse des prix du pétrole pourrait aider. Il souhaite aussi résoudre rapidement le conflit ukrainien pour sécuriser l'accès aux matières premières, tandis que l'Europe subit des changements politiques, notamment en Allemagne. Autant de facteurs déterminants pour le secteur immobilier et les investisseurs. En Suisse, les investisseurs anticipent un retour possible des taux négatifs. Contrairement à il y a dix ans, cette hypothèse fait partie des éventualités évoquées par la BNS. En conséquence, sur le marché immobilier, le rendement brut d'achat dans les centres-villes retrouve les niveaux planchers de 2020/2021.

Concernant les actions immobilières, la surprise est venue de Swiss Prime Site, qui a annoncé une augmentation de capital à très court terme, une heure avant la clôture boursière – une pratique inhabituelle. Les premiers résultats annuels révèlent que les réévaluations des portefeuilles sont légèrement supérieures aux attentes. Les conditions de fusion entre Ina Invest SA et Cham Groupe SA ont été publiées sans surprise, et la nouvelle entité, Cham Swiss Properties SA, s'annonce prometteuse.

Performance graph



Performance table (%)

		Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2025	PTF	1.4	-0.4	1.7										
	SREAL	2.5	-0.1	2.6										
2024	PTF	19.4	2.2	0.0	1.3	-0.7	-0.4	1.1	1.5	0.9	1.9	0.7	5.3	4.2
	SREAL	16.7	1.5	-0.2	3.2	-1.8	-0.6	1.9	2.1	1.2	1.9	1.5	2.3	2.7
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 (%)	6.9	8.6	Correlation	0.69
Standard deviation p.a. (%)	6.1	5.1	Beta	0.82
Sharpe ratio	2.9	3.4	Tracking Error	4.59
Max drawdown 1-year (%)	-1.1	-2.4	Jensen Alpha	3.42
Agio/Disagio	17.7	30.5	Information ratio	0.06

Top positions

Name	Category	Weight
1 UBS CH Property Fund - Residen	Fund	7.8%
2 UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	7.8%
3 SF Sustainable Property Fund	Fund	7.5%
4 Procimmo Real Estate SICAV - I	Fund	7.4%
5 Swisscanto - CH REF Responsibl	Fund	7.1%
6 Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	6.5%
7 Baloise Swiss Property Fund	Fund	6.1%
8 UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	6.0%
9 Realstone	Fund	5.0%
10 Ina Invest AG	Equity	4.9%

Contributors

Top contributors	Rel. contribution	Worst contributors	Rel. contribution
UBS (CH) Property Fund - Direc	0.2%	Investis Holding SA	0.0%
UBS (CH) Property Fund - Direc	0.2%	Swisscanto - CH REF Responsibl	0.0%
Novavest Real Estate AG	0.2%	Wartek Invest AG	0.1%
Hiag Immobilien Holding AG	0.2%	UBS CH Property Fund - Residen	0.1%
Rothschild Real Estate SICAV	0.2%	Ina Invest AG	0.1%

Sectors

