



NAV: CHF 107.70

ISIN: CH1124709184

March 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	107.7
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	19.1
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%

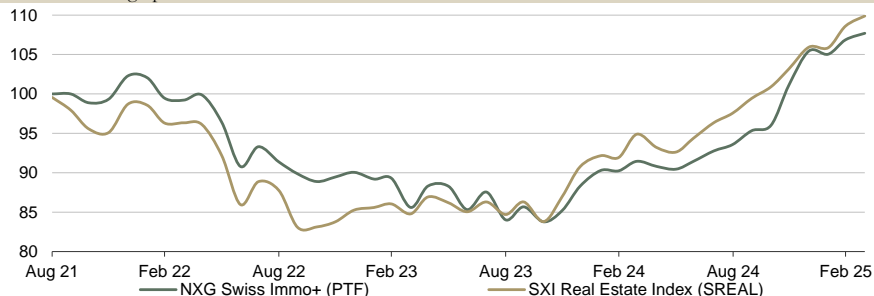
**Monthly comment**

Les fonds immobiliers suisses clôturent un trimestre marqué par une forte volatilité. La performance du SWIIT de +1,9% semble encourageante à première vue, mais reste fragile compte tenu du contexte complexe.

Les baisses de taux déjà effectuées par la BNS ainsi qu'un niveau élevé de liquidités sur le marché plaident certes pour une reprise de la performance au cours de l'année. Toutefois, certains fonds immobiliers cotés peinent actuellement à convaincre durablement les investisseurs : la fourchette de performance varie en effet entre -8 % et +8 %.

Sous l'effet des plans de relance économique et du renforcement des dépenses en matière de défense, les taux d'intérêt à long terme ont récemment augmenté de manière notable en Europe. L'écart de rendement par rapport aux fonds immobiliers est désormais inférieur à 200 points de base. Ce qui est certain : la forte demande a entraîné une hausse des prix des fonds qui ne reflète plus les perspectives de croissance réelle à long terme. Cette prise de conscience semble désormais gagner le marché. Un segment souvent sous-estimé, est celui des actions immobilières avec une part résidentielle supérieure à 50 %. Bien que leur faible Free Float soit souvent critiqué, ces sociétés offrent stabilité et orientation stratégique vers une croissance durable.

**Performance graph**



**Performance table (%)**

		Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2025	PTF	2.1	-0.4	1.7	0.8									
	SREAL	3.7	-0.1	2.6	1.2									
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 (%)	7.7	9.9	Correlation
Standard deviation p.a. (%)	6.1	4.8	Beta
Sharpe ratio	2.8	3.2	Tracking Error
Max drawdown 1-year (%)	-1.1	-2.4	Jensen Alpha
Agio/Disagio	17.2	33.1	Information ratio
			0.75
			0.97
			4.13
			2.41
			0.47

**Top positions**

Name	Category	Weight
1 SF Sustainable Property Fund	Fund	8.3%
2 UBS CH Property Fund - Residen	Fund	7.8%
3 UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	7.7%
4 Procimmo Real Estate SICAV - I	Fund	7.4%
5 Swisscanto - CH REF Responsibl	Fund	7.1%
6 Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	6.4%
7 Baloise Swiss Property Fund	Fund	6.0%
8 UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	6.0%
9 Realstone	Fund	5.1%
10 Cham Swiss Properties AG	Equity	5.0%

**Contributors**

Top contributors	Rel. contribution	Worst contributors	Rel. contribution
Investis Holding SA	0.2%	Baloise Swiss Property Fund	0.0%
UBS (CH) Property Fund - Direc	0.2%	UBS (CH) Property Fund - Direc	0.0%
Hiag Immobilien Holding AG	0.1%	Rothschild Real Estate SICAV	0.0%
Cham Swiss Properties AG	0.1%	Good Buildings Swiss Real Esta	0.0%
Realstone	0.1%	Wartek Invest AG	0.0%

**Sectors**

