



NAV: CHF 109.52

ISIN: CH1124709184

May 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

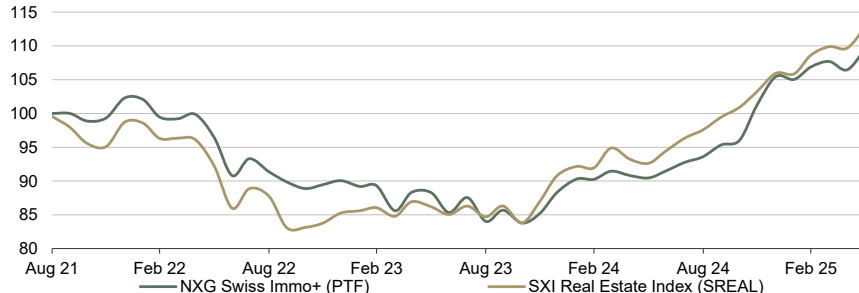
Quote	109.5
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	19.1
Sponsor	NextGen Wealth Managers SA
Advisor	MV Invest AG
Calculation Agent	Bank Vontobel AG, Zurich
ISIN	CH1124709184
Valor	112470918
Benchmark	SXI Real Estate Index (SREAL)
Issue date	26.08.2021
Management fees	0.7%
Administration fees	0.3%
Quotation	Daily
Subscription/redemption	Daily/daily
Minimum investment	1 Certificate
Domicile	Switzerland
Dividend distribution	Capitalized
Fiscal Value (AFC 2023)	19.89%

Monthly comment

Les perspectives pour l'année 2025 sont favorables: les évaluations repartent à la hausse et le coût de la dette recule. Malgré la baisse du taux hypothécaire de référence, peu de locataires demandent une réduction de loyer, ce qui se traduit par une progression des revenus locatifs. La demande en immobilier reste élevée, les investisseurs continuant d'anticiper un environnement de taux d'intérêt négatifs. En conséquence, tant les prix de l'immobilier que les cours des fonds et des actions cotés enregistrent des hausses significatives.

Malgré ces indicateurs positifs, il est bien connu que les marchés n'évoluent pas de manière linéaire. La vigueur exceptionnelle du marché immobilier suisse surprend, notamment dans le contexte des tensions géopolitiques actuelles. Parallèlement, la volatilité à court terme augmente, et les risques liés au crédit deviennent un sujet d'attention croissant. Claudio Saputelli de l'UBS anticipe que les banques devront revoir leurs critères de financement à moyen terme. Cela devrait notamment restreindre l'octroi de crédits aux investisseurs privés. Depuis le début de l'année, une tendance croissante au désendettement est observable dans l'environnement des véhicules de placement — les augmentations de capital annoncées laissent entrevoir un été actif.

Performance graph



Performance table (%)

		Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2025	PTF	3.9	-0.4	1.7	0.8	-1.2	2.9							
	SREAL	6.4	-0.1	2.6	1.2	-0.2	2.8							
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 (%)	9.5	12.7	0.80
Standard deviation p.a. (%)	6.2	3.4	1.46
Sharpe ratio	3.3	6.3	4.14
Max drawdown 1-year (%)	-1.2	-0.2	-10.31
Agio/Disagio	18.8	34.8	-0.15
Correlation			
Beta			
Tracking Error			
Jensen Alpha			
Information ratio			

Top positions

Name	Category	Weight
1 SF Sustainable Property Fund	Fund	8.3%
2 UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	7.6%
3 Procimmo Real Estate SICAV - I	Fund	7.6%
4 UBS CH Property Fund - Residen	Fund	7.6%
5 Swisscanto CH Real Estate Fund	Fund	6.7%
6 Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	6.3%
7 Baloise Swiss Property Fund	Fund	6.1%
8 UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	6.0%
9 Cham Swiss Properties AG	Equity	5.1%
10 Realstone	Fund	5.0%

Contributors

Top contributors	Rel. contribution	Worst contributors	Rel. contribution
Procimmo Real Estate SICAV - I	0.4%	Swisscanto CH Real Estate Fund	0.0%
UBS (CH) Property Fund - Direc	0.3%	Hiag Immobilien Holding AG	0.1%
Wartek Invest AG	0.3%	Novavest Real Estate AG	0.1%
UBS (CH) Property Fund - Direc	0.3%	UBS CH Property Fund - Residen	0.1%
Plazza AG	0.3%	Investis Holding SA	0.1%

Sectors

