



NAV: CHF 110.35

ISIN: CH1124709184

June 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

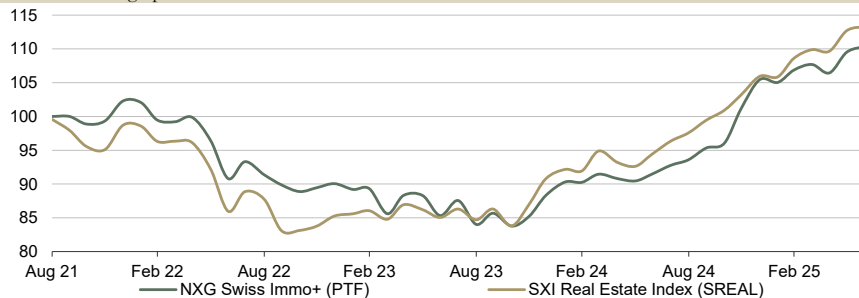
Quote	110.4
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	19.4
Sponsor	NextGen Wealth Managers SA
Advisor	MV Invest AG
Calculation Agent	Bank Vontobel AG, Zurich
ISIN	CH1124709184
Valor	112470918
Benchmark	SXI Real Estate Index (SREAL)
Issue date	26.08.2021
Management fees	0.70%
Administration fees	0.45%
Quotation	Daily
Subscription/redemption	Daily/daily
Minimum investment	1 Certificate
Domicile	Switzerland
Dividend distribution	Capitalized
Fiscal Value (AFC 2023)	19.89%

Monthly comment

La nervosité sur les marchés financiers est palpable. Ce qui paraissait encore impensable fin 2014 semble aujourd'hui plus réel que jamais : le retour des taux d'intérêt négatifs. La BNS, les banques et les investisseurs s'accordent à dire que la probabilité d'un tel scénario d'ici fin 2025 est élevée. Le déclencheur ? Un cocktail dangereux : des données conjoncturelles décevantes, des tendances déflationnistes et une appréciation continue du franc suisse. La BNS a tenté d'envoyer un signal avec un ajustement de son taux directeur vers zéro – en vain. Pour le secteur de la construction suisse, en revanche, une lueur d'espoir se dessine : après trois années difficiles, des taux de croissance positifs sont attendus dès le second semestre 2025. L'intérêt marqué des investisseurs institutionnels ne passe pas inaperçu auprès des gérants d'actifs – nombreux sont ceux qui cherchent à tirer parti de cet élan pour lever de nouveaux capitaux.

Cependant le cycle se répète : des biens surévalués sont achetés, tandis que d'autres acteurs misent sur un désendettement hypothécaire. Parallèlement, l'environnement réglementaire se resserre – notamment dans la région zurichoise. Les disparités régionales devraient encore s'accroître dans les mois à venir. Si la BNS réintroduit des taux négatifs, la liquidité du marché risquerait de se contracter davantage : de nombreux propriétaires différeraient leur décision de vendre. Dans un tel contexte, le potentiel de création de valeur interne d'un portefeuille devient un facteur clé.

Performance graph



Performance table (%)

		Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2025	PTF	4.7	-0.4	1.7	0.8	-1.2	2.9	0.8						
	SREAL	6.9	-0.1	2.6	1.2	-0.2	2.8	0.5						
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 (%)	10.4	13.3	Correlation	0.81
Standard deviation p.a. (%)	6.2	3.6	Beta	1.42
Sharpe ratio	3.2	5.5	Tracking Error	4.06
Max drawdown 1-year (%)	-1.2	-0.2	Jensen Alpha	-7.51
Agio/Disagio	18.6	34.7	Information ratio	0.15

Top positions

Name	Category	Weight
1 SF Sustainable Property Fund	Fund	8.3%
2 Proximo Real Estate SICAV - I	Fund	7.5%
3 UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	7.4%
4 UBS CH Property Fund - Residen	Fund	7.2%
5 Swisscanto CH Real Estate Fund	Fund	6.8%
6 Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	6.6%
7 Baloise Swiss Property Fund	Fund	6.1%
8 UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	5.8%
9 Realstone	Fund	4.8%
10 Cham Swiss Properties AG	Equity	4.7%

Contributors

Top contributors	Rel. contribution	Worst contributors	Rel. contribution
Hiag Immobilien Holding AG	0.3%	UBS CH Property Fund - Residen	-0.3%
Swisscanto CH Real Estate Fund	0.2%	Realstone	-0.1%
Novavest Real Estate AG	0.2%	UBS (CH) Property Fund - Direc	-0.1%
Plazza AG	0.2%	Cham Swiss Properties AG	0.0%
Investis Holding SA	0.1%	Rothschild Real Estate SICAV	0.0%

Sectors

