



NAV: CHF 110.86

ISIN: CH1124709184

July 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                   | 110.9                         |
| 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%                        |

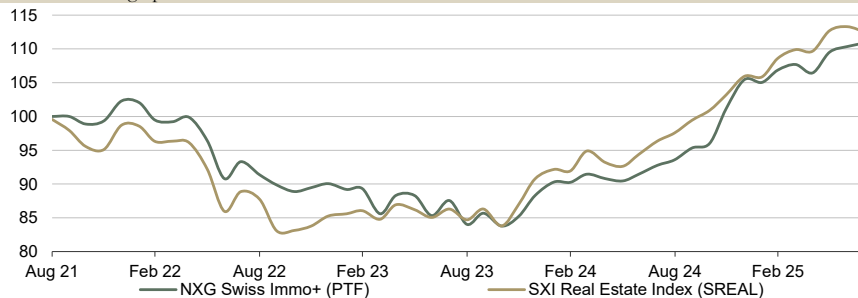
## Monthly comment

Contrairement aux attentes, des chiffres d'inflation modérée pour le mois de juin ont été publiés en Suisse. De nombreux analystes estiment que la Banque Nationale Suisse a abaissé ses taux trop rapidement. D'autres pensent au contraire que la faiblesse du dollar américain devrait importer de la déflation. Cette rare divergence parmi les analystes a été accentuée par l'initiative américaine sur les droits de douane intervenue dans la nuit du 1<sup>er</sup> août ; les mois à venir diront quel camp avait raison.

En juillet, plusieurs augmentations de capital ont été réalisées avec succès. Celle d'ERRES a été un succès, portée par la clarté des informations transmises aux investisseurs, par l'équilibre d'investissement dans le portefeuille existant et par la saisie de nouvelles opportunités sur le marché des transactions, y compris des opérations hors marché sécurisées.

Le problème d'endettement persiste. Le refinancement des hypothèques devient de plus en plus difficile, car les offres bancaires se font rares. Le sujet de l'été est la fusion de différents fonds immobiliers d'UBS. Bien que l'assainissement du marché soit positif en soi, la domination d'UBS suscite des inquiétudes : 35 % de l'indice SREAL sont gérés par UBS, 9 % par Swiss Prime Site et 48 % de l'indice SWIIT est géré par UBS. Enfin, compte tenu du peu de transactions, il est possible que d'autres M&A aient lieu dans les 18 prochains mois.

## Performance graph



## Performance table (%)

|      |       | Year  | Jan  | Feb  | Mar  | Apr  | May  | Jun  | Jul  | Aug  | Sep  | Oct  | Nov  | Dec |
|------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| 2025 | PTF   | 5.1   | -0.4 | 1.7  | 0.8  | -1.2 | 2.9  | 0.8  | 0.5  |      |      |      |      |     |
|      | SREAL | 6.2   | -0.1 | 2.6  | 1.2  | -0.2 | 2.8  | 0.5  | -0.7 |      |      |      |      |     |
| 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 (%)   | 10.9 | 12.5  | 0.78 |
| Standard deviation p.a. (%) | 6.3  | 4.1   | 1.20 |
| Sharpe ratio                | 3.0  | 3.9   | 4.00 |
| Max drawdown 1-year (%)     | -1.2 | -0.2  | 4.12 |
| Agio/Disagio                | 19.2 | 33.4  | 0.67 |
| Correlation                 |      |       |      |
| Beta                        |      |       |      |
| Tracking Error              |      |       |      |
| Jensen Alpha                |      |       |      |
| Information ratio           |      |       |      |

## 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

