



NAV: CHF 112.99

ISIN: CH1124709184

August 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

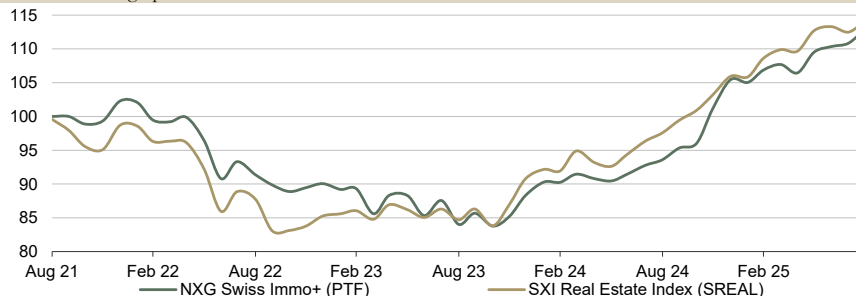
Quote	113.0
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	19.9
Sponsor	NextGen Wealth Managers SA
Advisor	MV Invest AG
Calculation Agent	Bank Vontobel AG, Zurich
ISIN	CH1124709184
Valor	112470918
Benchmark	SXI Real Estate Index (SREAL)
Issue date	26.08.2021
Management fees	0.70%
Administration fees	0.45%
Quotation	Daily
Subscription/redemption	Daily/daily
Minimum investment	1 Certificate
Domicile	Switzerland
Dividend distribution	Capitalized
Fiscal Value (AFC 2023)	19.89%

Monthly comment

Après la pause estivale, les fonds et sociétés immobilières ont publié leurs résultats semestriels. Les réévaluations sont globalement positives, mais la progression des valeurs nettes d'inventaire reste contrastée et la hausse des revenus ne reflète pas toujours une véritable performance de gestion. Beaucoup de véhicules poursuivent leur croissance par des augmentations de capital, dans un marché difficile où la qualité du management devient décisive : acheter est simple, mais créer durablement de la valeur exige savoir-faire et sens du timing. L'immobilier conserve toutefois un fort attrait pour les investisseurs. Dans un environnement obligataire peu rémunérateur, il demeure une classe d'actifs privilégiée et a prouvé sa résilience durant la période de hausse des taux de 2022-2023. La demande de logements reste soutenue par la migration et des taux de vacance historiquement bas.

Les défis ne manquent pas : plusieurs votations prévues à Zurich sur la protection des locataires, le plafonnement des loyers, le droit de préemption ou l'initiative verte pourraient influencer le résidentiel, tandis que le segment commercial reste surtout exposé aux incertitudes économiques. Le refinancement est également un enjeu majeur, les banques appliquant des marges plus élevées, reflet d'une aversion accrue au risque et de la domination d'UBS. Malgré ces contraintes, l'immobilier suisse conserve un profil attractif à long terme.

Performance graph



Performance table (%)

		Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2025	PTF	7.2	-0.4	1.7	0.8	-1.2	2.9	0.8	0.5	1.9				
	SREAL	7.8	-0.1	2.6	1.2	-0.2	2.8	0.5	-0.7	1.5				
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 (%)	13.0	14.2	Correlation	0.79
Standard deviation p.a. (%)	6.3	4.1	Beta	1.20
Sharpe ratio	3.2	4.0	Tracking Error	4.07
Max drawdown 1-year (%)	-1.2	-0.7	Jensen Alpha	0.38
Agio/Disagio	20.9	34.8	Information ratio	0.90

Top positions

Name	Category	Weight
1 SF Sustainable Property Fund	Fund	8.4%
2 UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	8.1%
3 Realstone	Fund	7.6%
4 Procmimo Real Estate SICAV - I	Fund	7.5%
5 UBS CH Property Fund - Residen	Fund	6.9%
6 Swisscanto CH Real Estate Fund	Fund	6.7%
7 Rothschild Real Estate SICAV	Fund	6.4%
8 Baloise Swiss Property Fund	Fund	6.2%
9 Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	6.1%
10 UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	5.7%

Contributors

Top contributors	Rel. contribution	Worst contributors	Rel. contribution
Rothschild Real Estate SICAV	0.4%	Wartec Invest AG	0.0%
Realstone	0.3%	UBS (CH) Property Fund - Direc	0.0%
Good Buildings Swiss Real Esta	0.2%	Cham Swiss Properties AG	0.0%
SF Sustainable Property Fund	0.2%	Novavest Real Estate AG	0.0%
Baloise Swiss Property Fund	0.2%	Swisscanto CH Real Estate Fund	0.0%

Sectors

