



NAV: CHF 111.86

ISIN: CH1124709184

September 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

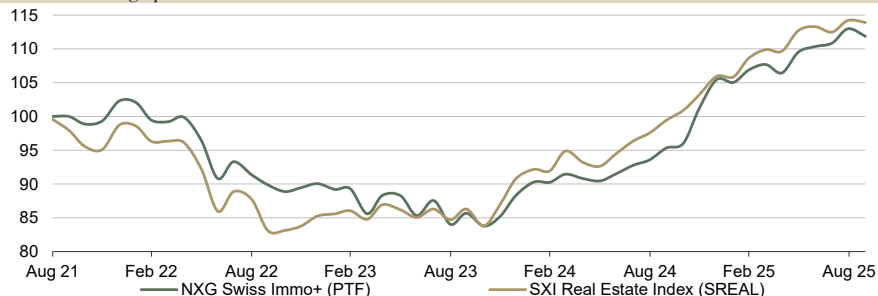
Quote	111.9
Share class currency	CHF
AUM (CHF Mn)	19.7
Sponsor	NextGen Wealth Managers SA
Advisor	MV Invest AG
Calculation Agent	Bank Vontobel AG, Zurich
ISIN	CH1124709184
Valor	112470918
Benchmark	SXI Real Estate Index (SREAL)
Issue date	26.08.2021
Management fees	0.70%
Administration fees	0.45%
Quotation	Daily
Subscription/redemption	Daily/daily
Minimum investment	1 Certificate
Domicile	Switzerland
Dividend distribution	Capitalized
Fiscal Value (AFC 2023)	19.89%

Monthly comment

La BNS a réaffirmé sa mission principale : conduire la politique monétaire et assurer la stabilité des prix. Les sujets extérieurs à ce mandat, tels que les négociations douanières, ne relèvent pas de sa compétence, a rappelé Mme Tschudin, membre de la direction générale. Dans ce contexte, Swiss Prime Site a émis une obligation de 500 millions d'euros, fait notable car libellée en euros plutôt qu'en francs suisses. Si le coupon est aligné sur les conditions de marché, la pertinence économique d'une telle opération reste ouverte, dans un environnement de financement encore tendu. Certaines grandes entreprises peinent à obtenir des solutions bancaires adaptées, tandis que les taux hypothécaires demeurent stables et devraient rester modérés à moyen terme. Après une forte progression, le marché immobilier coté suisse marque une pause, portée par plus de 3 milliards CHF d'augmentations de capital depuis début 2025 et des taux inchangés.

À l'étranger, la situation est plus difficile : en Allemagne, les fonds immobiliers ouverts ont enregistré en juillet des sorties nettes de 889 millions d'euros, portant le total à plus de 12 milliards. En Suisse, UBS a annoncé que ses véhicules immobiliers ne participeront plus au GRESB dès 2026, rappelant que la durabilité ne se résume pas à un indicateur unique, mais s'intègre à une approche de gestion des risques et d'évaluation concrète des stratégies appliquées.

Performance graph



Performance table (%)

		Year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2025	PTF	6.1	-0.4	1.7	0.8	-1.2	2.9	0.8	0.5	1.9	-1.0			
	SREAL	7.5	-0.1	2.6	1.2	-0.2	2.8	0.5	-0.7	1.5	-0.3			
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 (%)	11.9	13.9	0.82
Standard deviation p.a. (%)	6.8	4.4	1.27
Sharpe ratio	2.5	3.2	4.19
Max drawdown 1-year (%)	-1.2	-0.7	-1.04
Agio/Disagio	19.4	33.2	0.67
Correlation			
Beta			
Tracking Error			
Jensen Alpha			
Information ratio			

Top positions

	Name	Category	Weight
1	SF Sustainable Property Fund	Fund	8.4%
2	UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	7.9%
3	Realstone	Fund	7.6%
4	Swisscanto CH Real Estate Fund	Fund	7.4%
5	Procimmo Real Estate SICAV - I	Fund	7.3%
6	Baloise Swiss Property Fund	Fund	7.2%
7	Rothschild Real Estate SICAV	Fund	6.3%
8	Good Buildings Swiss Real Esta	Fund	6.1%
9	UBS (CH) Property Fund - Direc	Fund	5.9%
10	UBS CH Property Fund - Residen	Fund	5.7%

Contributors

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

Sectors

