

ECOREAL

Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari

Rapporto annuale 2022/2023

In breve

Prefazione	4
Panoramica dei gruppi d'investimento	6

Sostenibilità

Introduzione	10
Base e procedura	10
Obiettivi di sostenibilità	11
Cifre chiave	14
Metodo	16

Gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS

Panoramica	20
Rendiconto del portafoglio	23
Conto annuale	30
Nota integrativa al conto annuale	32
Inventario delle proprietà	38

Gruppo d'investimento SUISSESELECT

Panoramica	44
Rendiconto del portafoglio	47
Conto annuale	52
Nota integrativa al conto annuale	54
Inventario delle proprietà	60

Conto amministrativo

Conto annuale	64
Rendiconto del conto amministrativo	65
Proposta all'Assemblea degli investitori	66

Nota integrativa

Nota integrativa al conto annuale	70
--	-----------

Rapporto dell'organo di revisione e degli esperti in stime incaricati

Rapporto dell'organo di revisione	78
Rapporto dell'esperto esterno	82

Gentili signore, egregi signori,

con il presente rapporto annuale siamo lieti di informarvi sull'andamento dell'esercizio 2022/2023. È stato un anno impegnativo e allo stesso tempo costellato di successi per ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari sul piano organizzativo, operativo e strategico.

Un inizio dinamico

In concomitanza con l'inizio del nuovo anno, la nuova Direzione, guidata dal CEO Peer Kocur, ha preso le redini delle attività di ECOREAL. Il passaggio a una dirigenza interna, in seno alla fondazione, è stato quindi completato con successo. Questa ha ampliato con grande slancio le attività e i processi operativi nonché i rapporti di partnership con gli stakeholder. Anche l'esperienza e la competenza della nuova Commissione di investimenti sono preziose per ECOREAL, tra l'altro per consolidare i processi di bilancio, investimento e sviluppo. Gli organi della fondazione, ossia il Consiglio di fondazione, il Comitato di investimenti e la Direzione, sono ben coordinati e collaborano in modo costruttivo. Lo dimostra, non da ultimo, la procedura di certificazione «Best Board Practice» (BBP) dell'Associazione svizzera per sistemi di qualità e di management, nuovamente portata a termine con successo, addirittura con una migliore valutazione.

Progetti nel portafoglio che creano valore

Le attività operative, in particolare la gestione e l'ulteriore sviluppo del portafoglio immobiliare, si sono svolte per la maggior parte senza difficoltà e secondo i piani. Oltre ai grandi progetti Al Pianton a Bellinzona e Freiley a Zurigo, che hanno già avuto riscontri positivi, vanno ricordati anche i progetti minori che creano valore: all'inizio dell'estate 2023, ECOREAL ha consegnato a una comunità di locatari impegnati la Pförtnerhaus ristrutturata nel quartiere Gellert di Basilea, che in breve tempo hanno trasformato l'edificio storico in un popolare luogo di incontro di quartiere con un bar e una galleria. Un bell'esempio di sostenibilità sociale. La qualità del complesso residenziale, che comprende anche la Pförtnerhaus, è stata recentemente premiata con il riconoscimento «Gutes Bauen» dai cantoni di Basilea Città e Basilea Campagna. Nella dinamica area di Hochbord/Stettbach nella periferia zurighese, ECOREAL sta riqualificando l'edificio commerciale Stettbacherhof. In questo contesto, è riuscita a concludere un contratto di locazione pluriennale con Lidl Svizzera per una superficie di circa 1'700 m². Questo nuovo accordo e una sostanziale estensione del contratto di locazione nello stesso edificio rafforzeranno ulteriormente la base di reddito locativo della fondazione d'investimento. Anche l'ampliamento di un immobile ha portato a un rapporto locativo a lungo termine. Il locatario della proprietà confinante a Rorschach prenderà presto possesso della nuova superficie supplementare in virtù di maggiori necessità di spazio.

Grande potenziale

L'orizzonte di ECOREAL è interessante: a Burgdorf, nel Canton Berna, ECOREAL costruirà un nuovo edificio residenziale sul sito Alpina, ben posizionato di circa 3000-4000 m². Anche le nostre proprietà a Glattbrugg, nell'agglomerato urbano di Zurigo, offrono opportunità di compattazione. Attualmente stiamo valutando la possibile offerta per soddisfare la notevole richiesta di spazi aggiuntivi degli esercizi locali. Anche il sito Bally a Schönenwerd, Soletta, ha un notevole potenziale di riconversione e compattazione grazie alla revisione della pianificazione locale del territorio, ora giuridicamente vincolante. In questo contesto, in qualità di proprietari di cinque aree diverse abbiamo effettuato un acquisto mirato di consolidamento a inizio estate 2023. In veste di Fondazione d'investimento immobiliare con solide competenze nello sviluppo, ECOREAL trasformerà l'ex area produttiva di Bally in modo graduale, attento e in linea con le esigenze regionali. Grazie alla nostra struttura di finanziamento e alla pianificazione lungimirante della liquidità, disponiamo di fondi sufficienti per i progetti previsti nei prossimi anni.

Revisione della strategia e focus sulla crescita qualitativa

Negli ultimi mesi, ECOREAL ha rielaborato i suoi processi fondamentali e intensificato la pianificazione degli investimenti. Nei prossimi anni, la Fondazione d'investimento potrà pertanto essere agile e vantare un elevato livello di sicurezza degli investimenti. Inoltre il Consiglio di fondazione, la Commissione di investimenti e la Direzione hanno rivisto i principi strategici nell'ambito di una revisione della strategia. In futuro il focus di ECOREAL sarà ancora più incentrato sul valore del portafoglio nonché sulla crescita qualitativa e quantitativa. Le misure più importanti per la redditività e la creazione di valore sono gli investimenti oculati negli edifici esistenti, la conseguente riduzione del tasso di sfiti e la realizzazione di progetti di costruzione nei tempi e nei costi previsti. Inoltre, osserveremo attentamente il mercato immobiliare e sfrutteremo le opportunità più adatte in modo mirato.

«L'esercizio 2022/2023 è stato un anno intenso e di successo per ECOREAL dal punto di vista organizzativo, operativo e strategico.»



Prima pubblicazione di un rapporto di sostenibilità

Riteniamo che lo sviluppo della nuova strategia di sostenibilità sia un'importante svolta tattica. Siamo lieti di fornire per la prima volta ai nostri investitori e alle nostre investitrici una panoramica dei nostri obiettivi di sostenibilità nel presente rapporto annuale e di divulgare le cifre chiave rilevanti dal punto di vista ambientale per ciascun gruppo d'investimento. Con la sua strategia di sostenibilità, ECOREAL intende assumersi la responsabilità nei confronti delle persone e dell'ambiente, ridurre i rischi finanziari e consolidare la propria reputazione. Per farlo, segue norme nazionali e internazionali pertinenti. Nel nostro core business, nella gestione del portafoglio e degli asset, l'attenzione è rivolta alla riduzione delle emissioni di CO₂ del portafoglio. ECOREAL decarbonizzerà pertanto i propri edifici entro il 2050 nell'ambito di un approccio di riduzione progressiva. Il piano prevede la graduale sostituzione di tutti i combustibili fossili con fonti di energia rinnovabili attraverso ristrutturazioni ed espansioni nonché nuovi edifici. Nei prossimi anni sfrutteremo sempre di più il potenziale del fotovoltaico.

Prospettive positive

Il Consiglio di fondazione, la Commissione di investimenti e la Direzione nutrono fiducia nel futuro. Con la sua organizzazione professionale, il suo portafoglio interessante, e il suo chiaro orientamento strategico, ECOREAL è ben posizionata anche in un contesto di mercato più complesso. A questo proposito, vale la pena ricordare che la fondazione d'investimento è in grado di assorbire bene l'aumento dei tassi d'interesse grazie alla sua politica di finanziamento esterno conservativa (tassi di finanziamento esterno dello 0.0% per SUISSECORE PLUS e del 3.2% per SUISSESELECT).

Desideriamo ringraziare voi, i nostri stimati investitori e le nostre stimate investitrici, per il vostro impegno nei confronti di ECOREAL e per la fiducia che avete riposto in noi. Siamo entusiasti di continuare il dialogo con voi, sia nell'ambito del rendiconto regolare che nell'ambito di eventi.

Christian Felix
 Presidente del Consiglio di fondazione

Peer Kocur
 CEO

SCO+ SUISSECORE PLUS

1'340'382'566 CHF

Patrimonio totale



■ Uso residenziale
■ Uso commerciale

2.44%

Rendimento degli investimenti

0.38%

TERISA (GAV)

0.00%

Tasso di finanziamento esterno

127

Numero di investitori

SSL SUISSESELECT

565'721'805 CHF

Patrimonio totale



■ Uso residenziale
■ Uso commerciale

2.45%

Rendimento degli investimenti

0.42%

TERISA (GAV)

3.23%

Tasso di finanziamento esterno

76

Numero di investitori

Sostenibilità

ECOREAL presta attenzione alla sostenibilità in tutte le sue attività negli ambiti definiti: ambiente, società e governance.



Introduzione

ECOREAL ha la ferma convinzione che le attività commerciali sostenibili costituiscano la base per creare valore a lungo termine. Per questo, presta attenzione alla sostenibilità in tutte le sue attività negli ambiti definiti: ambiente, società e governance (in breve: ESG).

Nell'esercizio 2023, il Consiglio di fondazione, la Commissione d'investimento e la Direzione hanno elaborato una nuova strategia di sostenibilità per i due gruppi d'investimento e per ECOREAL in quanto organizzazione. Con questa strategia, ECOREAL intende promuovere lo sviluppo sostenibile, ridurre i rischi finanziari e consolidare la propria reputazione.

I valori di ECOREAL - affidabilità, trasparenza, sostenibilità, innovazione e modernità - hanno permeato le considerazioni sul tema ESG e sono stati incorporati nella selezione degli ambiti d'azione. Nello sviluppo della strategia, la fondazione d'investimento ha tenuto conto anche delle norme nazionali e internazionali pertinenti. La strategia di sostenibilità viene riesaminata periodicamente dal Consiglio di fondazione e, se necessario, modificata.

ECOREAL pubblica per la prima volta le cifre chiave pertinenti dal punto di vista ambientale per entrambi i gruppi d'investimento nel rapporto annuale 2022/2023. In questo modo si implementa la raccomandazione della Conferenza dei gestori di fondazioni d'investimento (KGAST).

Base e procedura

Gli obiettivi di sviluppo sostenibile (Sustainable Development Goals) come punto di partenza

I 17 obiettivi di sviluppo sostenibile sviluppati dalle Nazioni Unite (Sustainable Development Goals, SDG) hanno costituito la base per l'elaborazione della strategia insieme alla domanda su quali di questi obiettivi ECOREAL possa dare un contributo rilevante in veste di fondazione d'investimento immobiliare. In questo modo, ECOREAL ha individuato undici SDG. In una fase successiva, sono stati definiti gli ambiti d'azione ESG per concretizzarli e trasporli alla strategia di sostenibilità interna. In futuro, ECOREAL si concentrerà su questi aspetti.

Coinvolgimento delle parti interessate e requisiti di materialità

Nello sviluppo degli obiettivi e delle misure concreti per ogni ambito d'azione ESG, ECOREAL ha tenuto conto delle aspettative delle varie parti interessate. Anche la materialità, ossia gli effetti sulla sostenibilità e sulle attività aziendali di ECOREAL, è stato un criterio essenziale.

Approccio strategico



Obiettivi di sostenibilità

Nei prossimi anni ECOREAL perseguirà i seguenti quattro obiettivi di sostenibilità nei cinque ambiti d'azione ESG «Energia ed emissioni», «Sviluppo dell'habitat», «Conservazione delle risorse», «Creazione di valore e impegno sociale» e «Gestione degli stakeholder improntata sulla partnership»:



Decarbonizzazione del portafoglio

ECOREAL decarbonizzerà tutti gli immobili dei gruppi d'investimento entro il 2050, in conformità con l'Accordo sul clima di Parigi. Sostituirà gradualmente tutti i combustibili fossili con fonti di energia rinnovabili. Per le proprietà del portafoglio esistente, gli adeguamenti vengono effettuati nell'ambito di ristrutturazioni, rinnovi o ampliamenti, con particolare attenzione all'uso del calore ambientale e all'approvvigionamento di calore a zero emissioni di CO₂. ECOREAL migliorerà anche l'efficienza energetica dei suoi edifici attraverso misure strutturali e tecniche mirate. Il potenziale del fotovoltaico sarà sempre più sfruttato sia nelle nuove costruzioni che in quelle esistenti.

Prossime tappe

- Verifica costante delle ottimizzazioni operative nella generazione di calore
- Attuazione della decarbonizzazione sostituendo i combustibili fossili e aumentando l'efficienza energetica
- Implementazione graduale della produzione e dell'utilizzo dell'energia elettrica autonoma



Impiego consapevole delle risorse naturali

ECOREAL si adopererà per un impiego attento delle risorse naturali nella gestione e nello sviluppo immobiliare; in particolare per un uso economico dell'acqua potabile e per la biodiversità. Le strutture per il risparmio idrico per ambienti interni e l'uso di acque grigie o piovane per l'irrigazione mirano a ridurre costantemente il consumo di acqua potabile. Una progettazione accurata e adeguata al clima degli spazi esterni, ad esempio con piante adatte agli insetti e ai piccoli animali, contribuirà a preservare la biodiversità intorno alle proprietà.

Prossime tappe

- Verifica delle possibili misure in essere e per i progetti di sviluppo
- Attuazione delle misure, compresa la definizione dei valori target



Resilienza economica

ECOREAL attribuisce grande importanza al mantenimento del valore delle sue proprietà, ossia alla loro resilienza. Ad esempio, se una proprietà ha opzioni di utilizzo flessibili, un'elevata affluenza o un bel design architettonico, diventa più resiliente. Per ECOREAL, ciò significa che nelle sue decisioni d'investimento si orienta su esigenze specifiche basate su criteri di utilizzo, rinuncia deliberatamente a misure strutturali a seconda della situazione, risparmia energia grigia ed evita «stranded asset». In questo modo, ECOREAL può continuare a fornire spazi abitativi a prezzi accessibili.

Prossime tappe

- Approfondimento delle caratteristiche e/o dei requisiti degli immobili resilienti nel portafoglio
- Prosecuzione della strategia d'investimento mirata e orientata alla domanda



Good governance e comunicazione trasparente

La nuova strategia di sostenibilità non riguarda solo i gruppi d'investimento. Anche ECOREAL in quanto organizzazione persegue obiettivi corrispondenti. I principi di good governance caratterizzano quindi le decisioni strategiche e le attività quotidiane. In questo contesto, ECOREAL ha già effettuato importanti adeguamenti nell'esercizio 2022/2023 con l'integrazione della Direzione nella fondazione e nuove nomine a livello di Consiglio di fondazione e di Commissione di investimento. Su questa base, la fondazione d'investimento continuerà a curare e ampliare il dialogo basato su trasparenza e fiducia con le parti interessate.

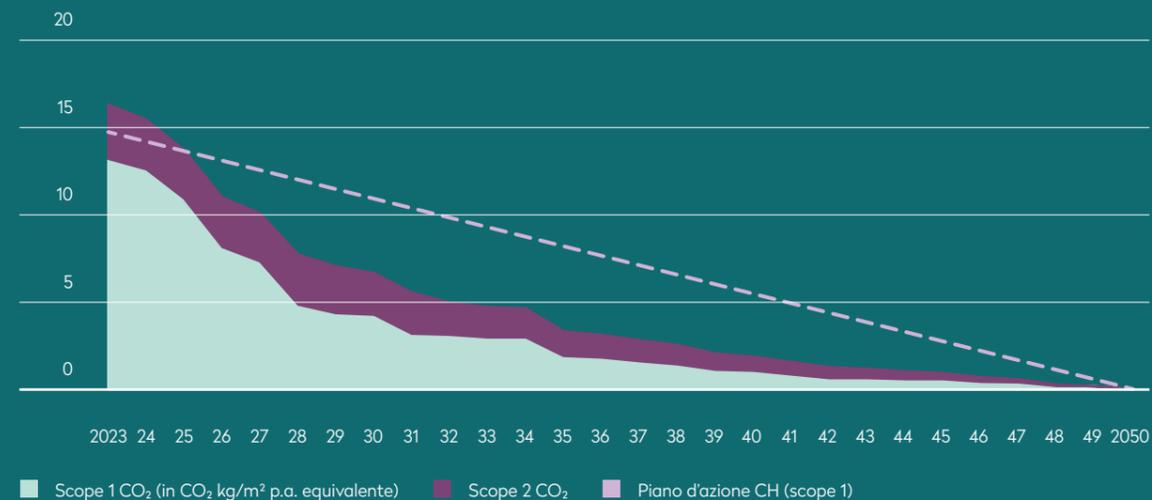
Prossime tappe

- Ampliamento della comunicazione digitale e orientata al target
- Ampliamento e prosecuzione del dialogo con le parti interessate
- Valutazione degli standard per le attività aziendali sostenibili e il reporting sulla sostenibilità

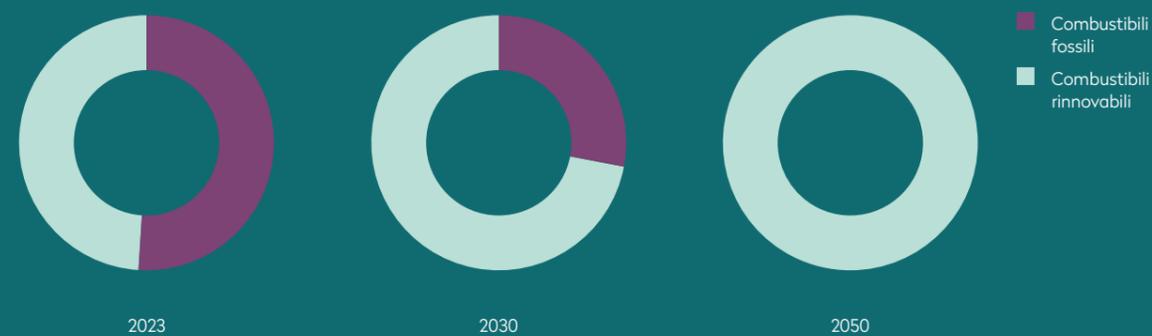


SCO+ Cifre chiave

Percorso di riduzione progressiva di CO₂



Sistemi di riscaldamento nel tempo

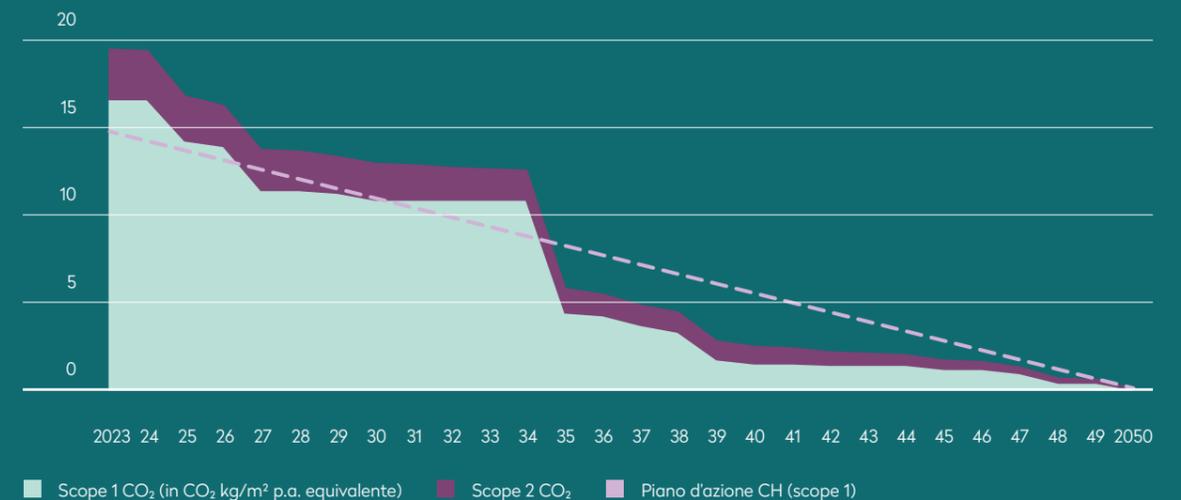


Cifre chiave pertinenti dal punto di vista ambientale	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Livello di copertura ¹⁾	in % ARE ²⁾	100	-	-
Mix di fonti di energia (quota combustibili fossili)	%	51	-	-
Consumo energetico ³⁾	kWh	32'098'636	-	-
Intensità energetica	kWh per m ² ARE	98.59	-	-
Emissioni di gas serra	kg CO ₂ e	5'510'756	-	-
Intensità delle emissioni di gas serra ⁴⁾	kg CO ₂ e per m ² ARE	16.9	-	-

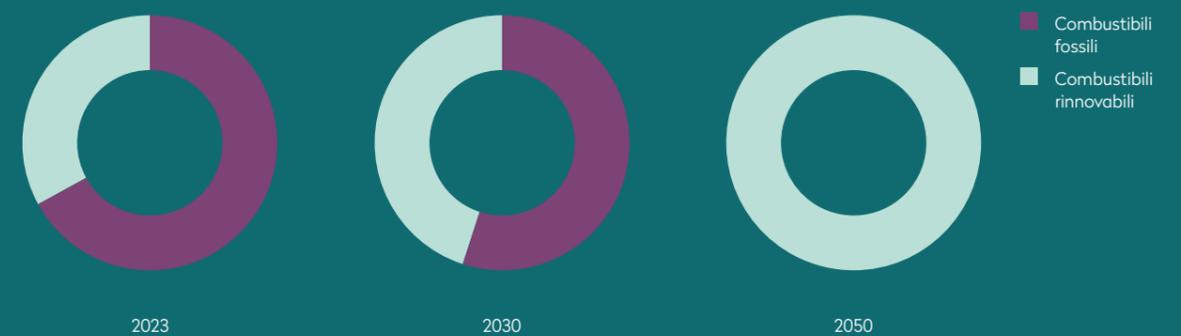
¹⁾ 100% modellato.
²⁾ Area di riferimento per l'energia.
³⁾ Fabbisogno di energia (escl. elettricità locatari).
⁴⁾ Scope 1 e 2 (escl. elettricità locatari).

SSL Cifre chiave

Percorso di riduzione progressiva di CO₂



Sistemi di riscaldamento nel tempo



Cifre chiave pertinenti dal punto di vista ambientale	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Livello di copertura ¹⁾	in % ARE ²⁾	100	-	-
Mix di fonti di energia (quota combustibili fossili)	%	67	-	-
Consumo energetico ³⁾	kWh	22'842'871	-	-
Intensità energetica	kWh per m ² ARE	101.35	-	-
Emissioni di gas serra	kg CO ₂ e	4'346'896	-	-
Intensità delle emissioni di gas serra ⁴⁾	kg CO ₂ e per m ² ARE	19.3	-	-

¹⁾ 100% modellato.
²⁾ Area di riferimento per l'energia.
³⁾ Fabbisogno di energia (escl. elettricità locatari).
⁴⁾ Scope 1 e 2 (escl. elettricità locatari).

Metodo

La metodologia per la registrazione delle cifre chiave rilevanti dal punto di vista ambientale in conformità con la raccomandazione KGAST si applica a entrambi i gruppi di investimento.

Base dati

I dati si basano sulle valutazioni immobiliari dell'esercizio in corso. In generale, si è ipotizzato che i sistemi di riscaldamento fossili saranno sostituiti da quelli rinnovabili e che le soluzioni rinnovabili esistenti saranno sostituite da sistemi simili al termine del loro ciclo di vita. La priorità è stata data alle pompe di calore, seguite dagli allacciamenti alle reti di teleriscaldamento. Se la pompa di calore non era possibile a causa di limitazioni strutturali, sono stati presi in considerazione il riscaldamento a pellet o il biogas.

La scelta del sistema di riscaldamento successivo si è basata su regole e probabilità e non ha sostituito uno studio di fattibilità dettagliato. In alcune aree urbane, le sonde geotermiche o le pompe di calore ad aria non sono adatte a causa di considerazioni tecniche, legali ed economiche. L'allacciamento al teleriscaldamento ha richiesto una dettagliata analisi di variante per valutare la fattibilità economica e soppesare i costi energetici e i costi d'investimento.

Gli anni di ristrutturazione dei componenti dell'edificio rispetto al clima esterno sono stati ricavati dalle valutazioni, ad eccezione della facciata. Qui sono stati effettuati adattamenti manuali.

Determinazione del fabbisogno energetico finale modellato

Il modello di calcolo della fisica degli edifici segue un approccio top-down/bottom-up. Più sono i parametri di input, più dettagliato è il calcolo. In caso di dati mancanti, il modello si basa sui benchmark.

Nell'interpretare i risultati, è importante tenere presente che il modello di calcolo opera in un mondo ideale e non tiene conto di fattori locali come il comportamento dei locatari. Pertanto, i risultati devono essere interpretati con un certo margine e possono discostarsi dal consumo energetico reale. Allo stesso modo, non si può tener conto dei guadagni di efficienza derivanti dalle misure di ottimizzazione. La domanda di energia utile calcolata per il riscaldamento e l'acqua calda è stata convertita in energia finale, tenendo conto dei corrispondenti gradi di utilizzo. Il calcolo del fabbisogno di energia elettrica dovuto all'uso degli edifici si basa sui dati di utilizzo degli spazi della SIA 2024. Si è ipotizzato che al momento della prossima ristrutturazione degli interni, le utenze elettriche sarebbero state sostituite con apparecchi della classe di efficienza più elevata.

Determinazione delle emissioni di CO₂ modellate

Il fabbisogno di energia finale calcolato è stato moltiplicato per i coefficienti di gas serra, che variano a seconda del tipo di energia. I coefficienti al 2023 per lo scope 1 derivano dalla scheda informativa dell'UFAM «Fattori di emissione di CO₂ secondo l'inventario dei gas serra della Svizzera». I coefficienti al 2023 per lo scope 2 sono tratti da «Dati dell'ecobilancio nel settore della costruzione» della KBOB (aggiornato al 2022). Per tenere conto degli obiettivi climatici della Svizzera, i coefficienti di gas serra per l'elettricità e il teleriscaldamento sono ridotti linearmente a zero entro il 2050, assumendo che l'elettricità e il teleriscaldamento siano neutrali dal punto di vista del CO₂. L'elettricità fotovoltaica immessa in rete non viene conteggiata nel bilancio di CO₂.



Gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS

Il gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS investe principalmente in costruzioni residenziali nel segmento dei prezzi d'affitto favorevoli delle città e degli agglomerati urbani svizzeri e, in misura minore, in proprietà commerciali e aziendali.

SCO+

Panoramica

Gruppo d'investimento SCO+

Dati base	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Numero di valore	-	10852415	10852415	-
ISIN	-	CH0108524155	CH0108524155	-
Patrimonio totale (GAV)	CHF	1'340'382'566	1'244'340'450	96'042'116
Patrimonio netto (NAV)	CHF	1'286'689'752	1'193'220'916	93'468'836
Quote	Numero	6'676'129	6'342'124	334'005
Valore d'inventario per quota	CHF	192.73	188.14	4.59
Distribuzione per quota ¹⁾	CHF	0	0	0

Cifre chiave KGAST ²⁾	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Tasso di perdita di reddito locativo	%	7.65	8.05	-0.40
Tasso di finanziamento esterno	%	0.00	0.00	0.00
Margine di profitto operativo (margine EBIT)	%	74.68	73.79	0.89
Indice delle spese d'esercizio (TERISA [GAV])	%	0.38	0.41	-0.03
Indice delle spese d'esercizio (TERISA [NAV])	%	0.40	0.43	-0.03
Rendimento del patrimonio netto (ROE)	%	2.44	9.66	-7.22
Rendimento del capitale investito (ROIC)	%	2.34	9.12	-6.78
Rendimento distribuito ¹⁾	%	0.00	0.00	0.00
Tasso di distribuzione	%	0.00	0.00	0.00
Rendimento degli investimenti	%	2.44	9.68	-7.24
Rendimento da reddito	%	2.74	2.82	-0.08
Rendimento della variazione di valore	%	-0.30	6.86	-7.16

Altre cifre chiave	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Tasso di sfitti	%	7.13	7.73	-0.60
Tasso di manutenzione ³⁾	%	9.45	10.57	-1.12
Spese operative in relazione al reddito locativo nominale	%	8.98	9.30	-0.32
WAULT ⁴⁾	Anni	3.05	3.44	-0.39
Investitori e investitrici	Numero	127	124	3

¹⁾ Tesaurizzato.

²⁾ La definizione delle cifre chiave è basata sulla linea guida KGAST n.1 (www.kgast.ch).

³⁾ Manutenzione/ripristino in rapporto al reddito locativo nominale.

⁴⁾ Incl. opzioni early-break da parte dei locatari.

Cifre chiave pertinenti dal punto di vista ambientale	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Grado di copertura ¹⁾	ARE ²⁾	100	-	-
Mix di fonti di energia (quota combustibili fossili)	%	51	-	-
Consumo di energia ³⁾	kWh	32'098'636	-	-
Intensità energetica	kWh per m ² EBF	98.59	-	-
Emissioni di gas serra	kg CO _{2e}	5'510'756	-	-
Intensità delle emissioni di gas serra ⁴⁾	kg CO _{2e} per m ² ARE	16.9	-	-

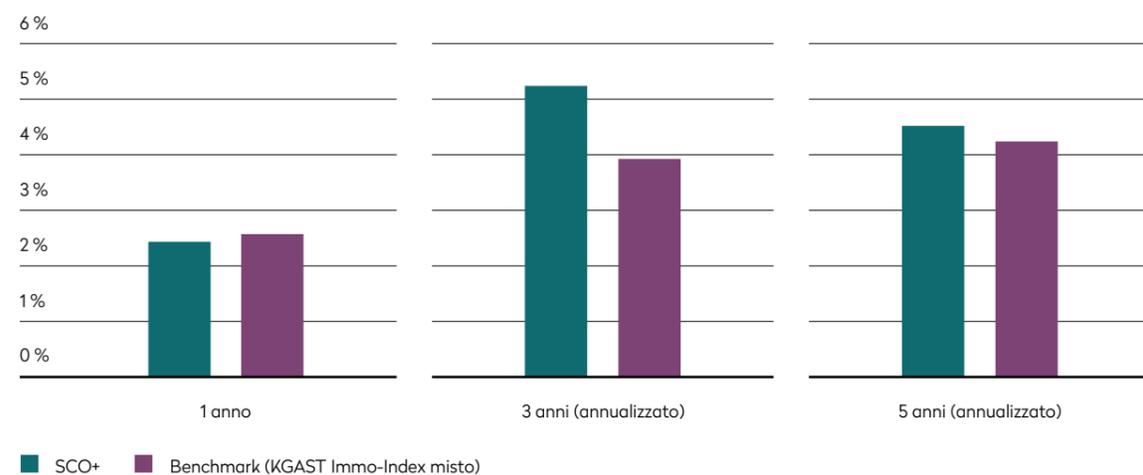
¹⁾ 100% modellato.

²⁾ Area di riferimento per l'energia.

³⁾ Fabbisogno di energia (escl. elettricità locatari).

⁴⁾ Scope 1 e 2 (escl. elettricità locatari).

Prestazioni SCO+ rispetto al benchmark





Al Pianton

Bellinzona

80

Numero di appartamenti

1'192 m²

Superficie commerciale

Inizio 2024

Completamento

Nel capoluogo del Canton Ticino, ECOREAL sta costruendo un complesso residenziale con superfici a uso commerciale al piano terra. Al Pianton è un progetto che riflette particolarmente bene uno dei valori di ECOREAL: la sostenibilità. L'impianto fotovoltaico, la vicinanza ai mezzi di trasporto pubblici, l'uso del teleriscaldamento e le stazioni di ricarica per le auto elettriche fanno di Al Pianton una costruzione rispettosa dell'ambiente. Il piccolo e raffinato parco garantisce un'elevata qualità di vita. La villa storica del XIX secolo, accuratamente ristrutturata, aggiunge fascino all'insieme.

www.al-pianton.ch

Visualizzazione

Rendiconto del portafoglio

17 Numero di acquisizioni	2 Numero di vendite	1'319 Mio. CHF valore di mercato	115 Numero di proprietà
50 Mio. CHF reddito locativo nominale	1.38% Tasso di riferimento ¹⁾	2'314 Numero di appartamenti	271'063 m ² superficie in affitto
11 Mio. CHF Ø dimensioni dell'oggetto	2.88% Ø tasso di sconto	3.8 Ø qualità della posizione	3.5 Ø rating oggetto

¹⁾ Si tratta del tasso d'interesse di riferimento Ø al 30 settembre 2023 (prima dell'aumento del tasso d'interesse di riferimento).

Acquisizione di proprietà nella Svizzera centrale e meridionale

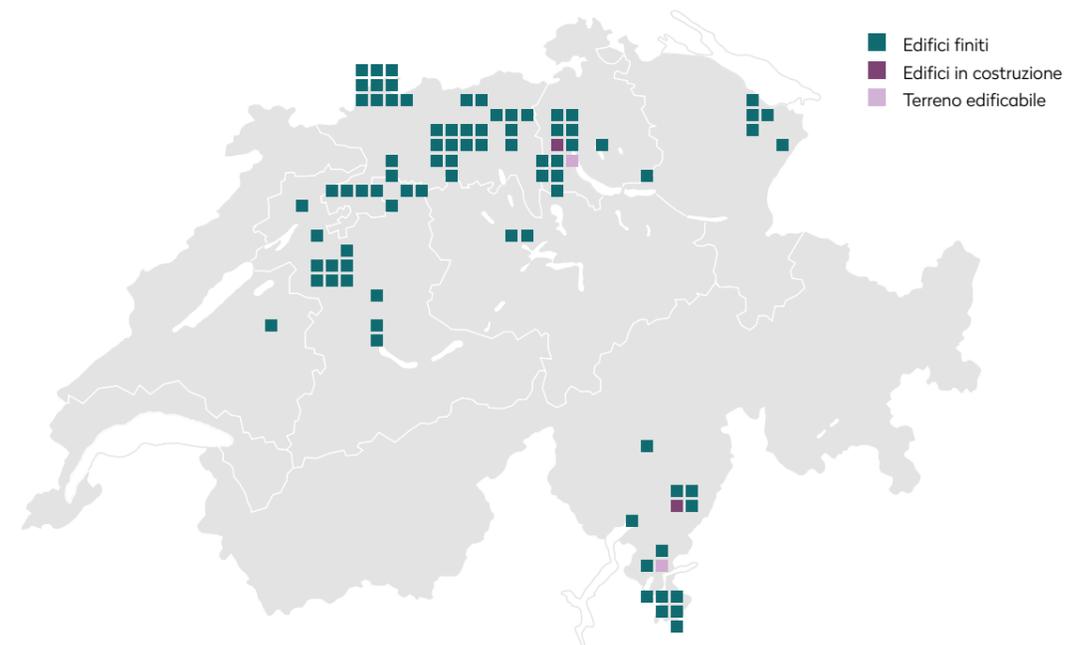
Nel quarto trimestre del 2022 ECOREAL ha acquisito dodici proprietà in Ticino come conferimento in natura e nel secondo trimestre del 2023, sempre come conferimento in natura, quattro proprietà nel Canton Lucerna. Entrambe le transazioni contribuiscono a rafforzare ulteriormente la diversificazione regionale del portafoglio. Una proprietà per piani ticinese e una in comproprietà sono state vendute nuovamente per motivi strategici nel corso del 2023.

Nell'orizzonte a medio/lungo termine c'è il sito Bally a Schönenwerd, nel Canton Soletta, una località con un notevole potenziale di riconversione e densificazione. In questo contesto, ECOREAL ha effettuato un acquisto mirato di consolidamento a inizio estate 2023.

Avanzamento dei progetti di costruzione e ristrutturazione secondo i piani

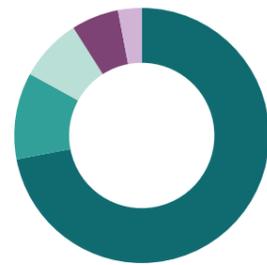
I progetti di costruzione e ristrutturazione del gruppo d'investimento procedono secondo i piani. Nell'esercizio 2022/2023 è stato investito un volume pari a 31 milioni di franchi. I grandi progetti edilizi di Zurigo (Freiley) e Bellinzona (Al Pianton), i cui completamenti sono previsti rispettivamente per la primavera e l'estate 2024, stanno già riscuotendo un riscontro positivo. Nel complesso residenziale Al Pianton di Bellinzona sono stati prenotati più di 90% degli 80 appartamenti e gran parte delle superfici commerciali al piano terra sono state affittate. Gli 86 appartamenti del progetto Freiley nel quartiere Albisrieden di Zurigo sono stati da poco messi sul mercato. Nell'anno in esame, sono stati completati i lavori di ristrutturazione della storica Pförtnerhaus in Hardstrasse 43 a Basilea, e di tre proprietà nel centro di Rorschach. L'ampliamento della costruzione in Kirchstrasse 26, sempre a Rorschach, sta per essere completato.

Località e diversificazione del portafoglio esistente



Tipi di uso

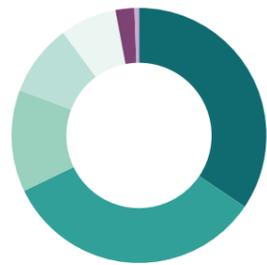
Base: reddito locativo nominale



72%	Residenziale
11%	Commerciale
8%	Parcheggi
6%	Uffici
3%	Altri commerci

Distribuzione regionale

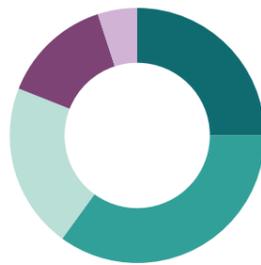
Base: valore di mercato



34%	Zurigo
33%	Svizzera nordoccidentale
13%	Berna
9%	Svizzera meridionale
7%	Svizzera orientale
2%	Svizzera centrale
1%	Svizzera occidentale

Tipi di comunità

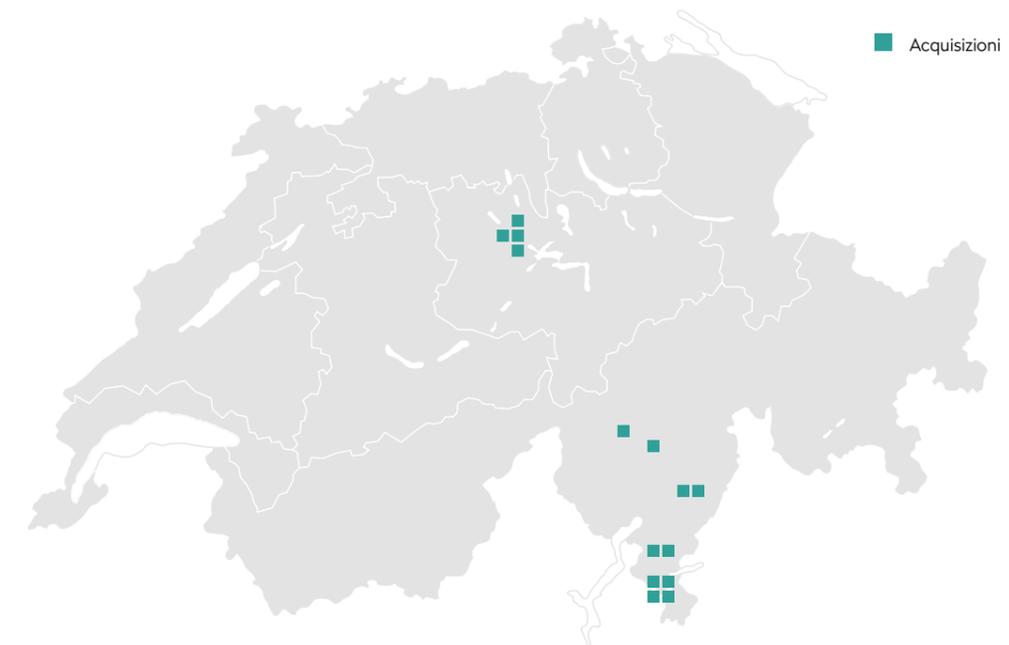
Base: valore di mercato



25%	Grandi città
35%	Agglomerato grandi città
21%	Centri medi
14%	Agglomerato centri medi
5%	Comunità rurali

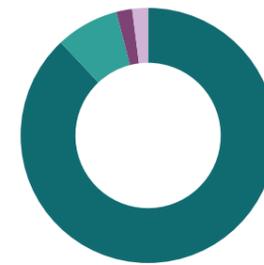
Gli immobili sono ben diversificati sia in termini di tipo di uso che di distribuzione regionale. Ciò contribuisce in modo significativo alla stabilità e alla continua capacità di rendimento del gruppo d'investimento. Alla fine dell'esercizio 2023 la percentuale di uso residenziale è del 72%. Le proprietà sono situate principalmente in agglomerati di grandi città nelle regioni di Zurigo e della Svizzera nordoccidentale.

Siti e diversificazione delle acquisizioni



Tipi di uso

Base: reddito locativo nominale



88%	Residenziale
8%	Parcheggi
2%	Uffici
2%	Altri commerci

Distribuzione regionale

Base: valore di mercato



72%	Svizzera meridionale
28%	Svizzera centrale

Tipi di comunità

Base: valore di mercato



18%	Agglomerato grandi città
35%	Centri medi
44%	Agglomerato centri medi
3%	Comunità rurali

Nell'anno in esame ECOREAL è riuscita ad acquisire 17 proprietà per il gruppo d'investimento, con una transazione che ha comportato un acquisto di consolidamento e due a scopo di razionalizzazione del portafoglio. Le proprietà per piani e comproprietà sono state immediatamente rivendute. Gli oggetti acquisiti sono situati principalmente nelle regioni della Svizzera meridionale e centrale, in aree urbane di centri di medie dimensioni. La loro percentuale residenziale ammonta all'88%.



Freiley

Zurigo

86

Numero di appartamenti

2024

Completamento

Presto i lavori di costruzione saranno completati e il portafoglio di ECOREAL si arricchirà di un oggetto modello. Nell'apprezzato quartiere Albisrieden di Zurigo, il progetto Freiley crea nuovi spazi abitativi e di vita. L'offerta è varia e comprende appartamenti da 1.5 locali e spaziosi appartamenti da 4.5 locali. Inoltre, sono previste superfici commerciali per piccole imprese e cortili verdi. La fabbrica ben conservata, in cui si terranno gli eventi, testimonia il passato industriale del sito e forma un insieme armonioso e contemporaneo con le nuove costruzioni, quelle annesse e quelle ampliate.

www.freiley.ch

Visualizzazione

Sviluppo degli sfitti

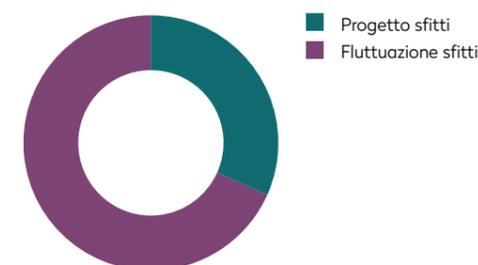
Il tasso dei locali sfitti del gruppo d'investimento SCO+ al 30 settembre 2023 è del 6.9%.

Singoli oggetti

Luogo	Indirizzo	Percentuale (in %)	Tipo di sfitto
Schönenwerd (SO)	Gösgerstr. 13, 15	9	Progetto
Basel (BS)	Klingentalgraben 7	8	Progetto
Rorschach (SG)	Signalstr. 5, 7, 9/Kirchstr. 26	7	Progetto
Schönenwerd (SO)	Parkstr. 10, 12, 14, 16, 18, 20	7	Fluttuazione
Schönenwerd (SO)	Bahnhofstr. 11, 13, 17, 19, 27, 29, 47	6	Progetto
Totale		37	

Struttura sfitta

Base: reddito locativo nominale



Nonostante gli sfitti relativamente alti delle proprietà derivanti dal conferimento in natura in Ticino, gli sfitti fluttuanti hanno potuto essere complessivamente ridotti. Nonostante l'elevato tasso di sfitti in Ticino, la fluttuazione sfitti si è complessivamente ridotta. Le superfici in affitto a Schönenwerd sono limitate nel tempo a causa dello sviluppo previsto. In questo caso, l'attenzione è rivolta all'uso intermedio. Il 32% dei locali sfitti indicati si riferisce a progetti in fase di esecuzione o di prima locazione. Poco meno della metà della fluttuazione degli sfitti è rappresentata da appartamenti che verranno affittati secondo un normale ritmo di rilocazione nel corso dei prossimi mesi. L'introduzione di misure di marketing mirate ridurrà ulteriormente i locali sfitti.

Nuovi contratti di locazione

Affitto netto >50'000 p.a.

Regione della proprietà	Locatari ¹⁾	Tipo di utilizzo	Durata
Svizzera orientale	Amministrazione pubblica	Commerciale	10 anni
nordoccidentale	Educazione e insegnamento	Commerciale	10 anni
Totale			Ø 10 anni

¹⁾ In conformità alla nomenclatura generale delle attività economiche (NOGA) dell'Ufficio federale di statistica.

Panoramica dei progetti

	Tipo di progetto	Volume (in mio. CHF)	2023	2025	2027	2029	2031	2033
Terreno edificabile								
Canobbio (TI), Via alla Bolette 1	Sviluppo	41.0						
Adliswil (ZH), Soodring 25/Sihltalstr. 58	Sviluppo	50.0						
Edifici in costruzione								
Bellinzona (TI), Via San Gottardo 14	Progetto edilizio	44.3						
Zürich (ZH), Freilagerstr. 5, 11, 19	Progetto edilizio	56.0						
Grandi progetti di ristrutturazione								
Schönenwerd (SO), Gösgerstr. 13, 15	Ristrutturazione parziale	7.0						
Rorschach (SG), Kirchstr. 26	Edificio annesso/ ampliamento	2.5						
Konolfingen (BE), Bodenackerweg 4	Ristrutturazione parziale	2.0						
Basel (BS), Klingentalgraben 7	Ristrutturazione totale	4.0						
Basel (BS), Klingentalstr. 1, 3	Ristrutturazione totale	3.8						
Progetti completati								
Rorschach (SG), Signalstr. 5, 7, 7a	Brush-up, balcone nuovo	1.3						
Volume totale degli investimenti		211.9						



Conto annuale

Conto patrimoniale

Attivi	Unità	Nota ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Attivo circolante				
Liquidità	CHF		10'385'840	4'779'630
Crediti a breve termine verso terzi	CHF		10'163'124	6'586'416
Magazzini /scorte di olio combustibile	CHF		319'631	337'996
Attivo transitorio	CHF		10'188	5'719
Attivo circolante	CHF		20'878'783	11'709'761
Attivo fisso		I		
Terreni edificabili (incl. oggetti in demolizione)	CHF		26'096'371	27'381'074
Edifici in costruzione (incl. terreni)	CHF		115'256'412	77'473'615
Edifici finiti (incl. terreni)	CHF		1'177'576'000	1'127'151'000
Prestito attivo	CHF		575'000	625'000
Attivo fisso	CHF		1'319'503'783	1'232'630'689
Patrimonio totale	CHF		1'340'382'566	1'244'340'450

Passivi	Unità	Nota ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Capitale di terzi				
Debiti a breve termine verso terzi	CHF		8'290'963	6'558'019
Debiti a breve termine conto amministrativo	CHF		181'778	380'633
Passivo transitorio	CHF		6'296'027	8'649'790
Accantonamenti	CHF		150'000	150'000
Imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari	CHF	II	38'774'046	35'381'092
Capitale di terzi	CHF		53'692'814	51'119'534
Patrimonio netto	CHF		1'286'689'752	1'193'220'916

Quote in circolazione	Unità	Nota ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Quote in circolazione all'inizio del periodo di riferimento	Numero		6'342'124	6'195'933
Variazioni nell'esercizio di riferimento	Numero		334'005	146'191
Quote alla fine del periodo di riferimento	Numero		6'676'129	6'342'124
Valore del capitale per quota	CHF		187.58	183.30
Ricavo netto dell'esercizio per quota	CHF		5.15	4.84
Valore d'inventario per quota prima della distribuzione	CHF	III	192.73	188.14
Distribuzione ²⁾	CHF		0.00	0.00
Valore d'inventario per quota dopo la distribuzione	CHF		192.73	188.14
Quote disdetta alla data di chiusura	Numero		131'566	24'314

Variazione del patrimonio netto	Unità	Nota ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Patrimonio netto all'inizio dell'esercizio	CHF		1'193'220'916	1'062'802'372
Sottoscrizioni	CHF		62'834'299	25'293'741
Riscatti	CHF		0	0
Distribuzioni ²⁾	CHF		0	0
Utile complessivo dell'esercizio	CHF		30'634'537	105'124'803
Patrimonio netto alla fine dell'esercizio	CHF		1'286'689'752	1'193'220'916

¹⁾ Si veda la nota integrativa al conto annuale del gruppo d'investimento SCO+ o la nota integrativa al conto annuale, punto 2: principi di presentazione dei conti e valutazione.

²⁾ In base alla decisione del Consiglio di fondazione.

Conto profitti e perdite

	Unità	Nota ¹⁾	01.10.2022-30.09.2023	01.10.2021-30.09.2022
Reddito locativo nominale	CHF		49'637'149	45'478'740
./. Diminuzione dei ricavi per locali sfitti	CHF		-3'607'348	-3'514'865
./. Perdite di incasso sui crediti di pigioni e costi accessori	CHF		-254'769	-146'961
Altri proventi da proprietà	CHF		832'476	892'075
Reddito locativo netto	CHF	IV	46'607'508	42'708'989
Manutenzione	CHF		4'062'556	3'705'290
Ripristino per mantenimento	CHF		625'892	1'103'475
Manutenzione immobili	CHF		4'688'448	4'808'765
Costi di riscaldamento e costi accessori a carico del proprietario	CHF		728'791	922'537
Spese di riscaldamento e spese accessorie locali sfitti	CHF		489'302	433'680
Assicurazioni	CHF		498'075	407'184
Onorari amministrativi	CHF		1'645'377	1'498'152
Costi di locazione e inserzioni	CHF		191'881	138'021
Imposte e tributi	CHF		385'789	254'522
Altri oneri operativi	CHF		515'873	577'057
Spese operative	CHF		4'455'088	4'231'153
Risultato operativo	CHF		37'463'972	33'669'071
Interessi creditori	CHF		19'996	20'400
Interessi negativi	CHF		0	-383
Altri ricavi	CHF		329'519	163'448
Ricavi vari	CHF		349'515	183'465
Interessi anticipi fissi	CHF		2'222	2'333
Canoni del diritto di superficie	CHF		50'000	50'000
Spese di finanziamento	CHF		52'222	52'333
Remunerazione del conto amministrativo	CHF		2'051'000	889'000
Remunerazione per la gestione (incl. raccolta di capitale)	CHF		713'704	1'735'542
Costi di stima e revisione	CHF		325'455	190'283
Altre spese amministrative	CHF		492'497	574'783
Spese amministrative	CHF	V	3'582'656	3'389'608
Partecipazione dei titolari di quote ai ricavi in corso	CHF		192'908	307'797
Ricavo da mutazioni delle quote	CHF		192'908	307'797
Ricavo netto	CHF		34'371'517	30'718'392
Perdita/utile di capitale realizzati	CHF	VI	-489'494	92'622
Utile realizzato	CHF		33'882'023	30'811'014
Variatione di valore dei terreni edificabili (incl. oggetti in demolizione)	CHF		-1'614'435	-1'476'688
Variatione di valore degli edifici in costruzione (incl. terreni)	CHF		16'570'633	23'961'943
Variatione di valore degli edifici finiti (incl. terreni)	CHF		-17'023'778	68'538'214
Variatione delle imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari	CHF		-1'179'906	-16'709'680
Perdita/utile di capitale non realizzati	CHF	VII	-3'247'486	74'313'789
Utile complessivo dell'esercizio	CHF		30'634'537	105'124'803

¹⁾ Si veda la nota integrativa al conto annuale del gruppo d'investimento SCO+ o la nota integrativa al conto annuale, punto 2: principi di presentazione dei conti e valutazione.

Nota integrativa al conto annuale

Conto patrimoniale

I Attivo fisso

Acquisizioni nel periodo di riferimento

NPA	Luogo	Indirizzo	Tipo
6517	Arbedo-Castione (TI)	Via Gesero 43	Conferimento in natura
6828	Balerna (TI)	Viale Attilio Tarchini 15	Conferimento in natura
6503	Bellinzona (TI)	Via Galbisio 82	Conferimento in natura
6743	Bodio (TI)	Via Stazione 9	Conferimento in natura
6528	Camorino (TI)	In Cumlina 5	Conferimento in natura
6874	Castel San Pietro (TI)	Via Gelusa 14	Conferimento in natura
6020	Emmenbrücke (LU)	Bahnhofstr. 11	Conferimento in natura
6020	Emmenbrücke (LU)	Hinter-Listrig 2	Conferimento in natura
6020	Emmenbrücke (LU)	Riffigstr. 14, 16	Conferimento in natura
6048	Horw (LU)	Schöngrundstr. 3	Conferimento in natura
6900	Lugano (TI)	Corso Elvezia 16	Conferimento in natura
6834	Morbio Inferiore (TI)	Viale Breggia 15, 17	Conferimento in natura
6963	Pregassona (TI)	Via Industria 4	Conferimento in natura
6862	Rancate (TI)	Piazza S. Stefano 3, 5	Conferimento in natura
6535	Roveredo (GR)	Al Triulzi 1, 3	Conferimento in natura
6942	Savosa (TI)	Via Sole 17	Conferimento in natura
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstr. 39	Acquisto di consolidamento

L'acquisto di consolidamento a Schönenwerd, Baumstrasse 39, è stato integrato alla proprietà Schönenwerd, Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39.

Vendite nel periodo di riferimento

NPA	Luogo	Indirizzo	Motivo della vendita
6528	Camorino (TI)	In Cumlina 5	Razionalizzazione del portafoglio
6900	Lugano (TI)	Corso Elvezia 16	Razionalizzazione del portafoglio

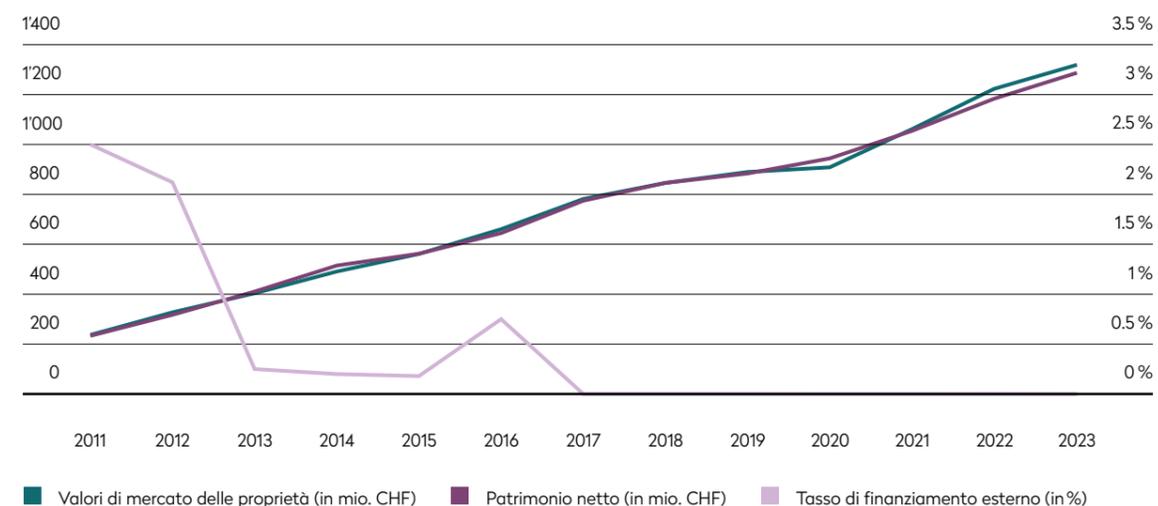
Trovate una panoramica degli immobili nell'inventario delle proprietà a partire da pagina 38.

Valori di mercato degli immobili

I valori di mercato degli edifici finiti determinati al 30 settembre 2023 ammontano a 1'177'576'000 franchi. Rispetto al valore di 1'127'151'000 franchi dell'anno precedente, ciò corrisponde a un aumento assoluto del valore di 50'425'000 franchi (4.47%).

I terreni edificabili e gli edifici in fase di costruzione sono iscritti in bilancio al costo effettivo, al netto di eventuali svalutazioni. Le rivalutazioni attese sono considerate nei libri contabili su base continuativa, attraverso le plusvalenze non realizzate, sulla base della fine della costruzione (cioè il valore di mercato secondo l'esperto meno i costi di produzione stimati) nella misura dell'avanzamento della costruzione dall'inizio dei lavori.

Valori di mercato delle proprietà rispetto al patrimonio netto



Obblighi sostenuti ma non iscritti a bilancio

Al 30 settembre 2023 sussistono i seguenti debiti non iscritti a bilancio da lavori in corso:

NPA	Luogo	Indirizzo	Progetto	Periodo	Impegni in essere (in mio. CHF)
4057	Basilea (BS)	Klingentalgraben 7	Ristrutturazione	2024-2025	4
6500	Bellinzona (TI)	Via San Gottardo 14	Nuova costruzione	2023-2024	13
9400	Rorschach (SG)	Kirchstr. 26	Ristrutturazione	2023-2024	1
8047	Zurigo (ZH)	Freilagerstr. 5, 9, 11, 19	Nuova costruzione	2023-2024	11
Totale					29

Proprietà con diritto edilizio

La proprietà in Reichenbachstrasse 120, Berna, viene costruita esercitando il diritto di superficie. La durata del contratto di diritto edilizio è a lungo termine e le condizioni sono quelle usuali del settore.

Prestito attivo

Il prestito attivo di 575'000 franchi (anno precedente 625'000 franchi) rappresenta un ampliamento da parte dei locatari prefinanziato in Feldstrasse 20-34 a Regensdorf. Il prestito è soggetto a tassi d'interesse, viene ammortizzato su base continuativa e ha una durata residua di dodici anni.

II Imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari

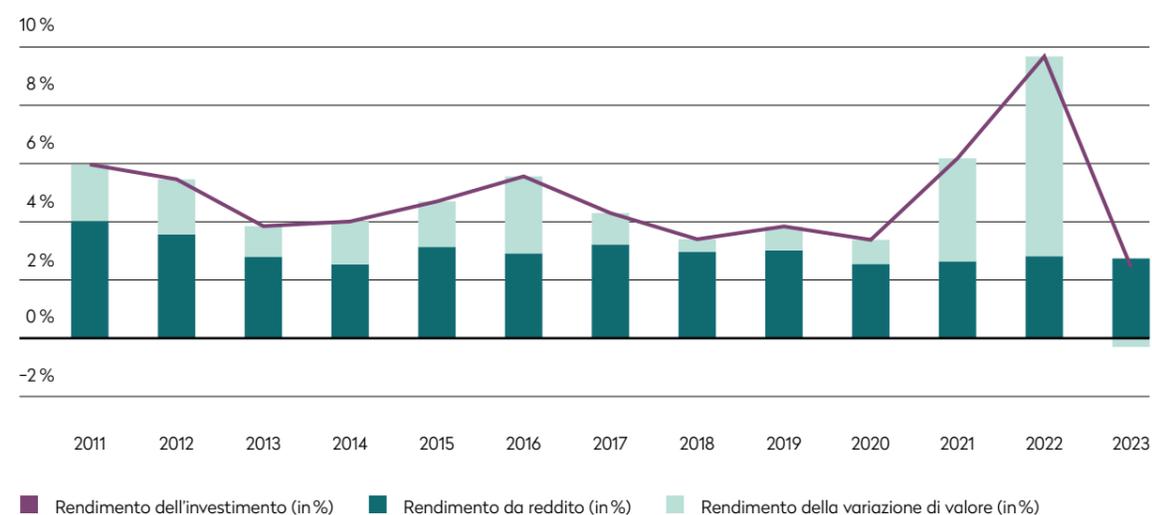
Le imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari calcolate alla data di chiusura del bilancio ammontano a 38'774'046 franchi (anno precedente 35'381'092 franchi). Il carico fiscale differito è stato calcolato in modo forfettario per ogni proprietà sulla base della legislazione fiscale cantonale applicabile o dell'aliquota fiscale media su cui si basa.

Il rispettivo utile di capitale non realizzato, che risulta dal valore di mercato meno i costi d'investimento, è utilizzato come base per i calcoli. Le proprietà con perdite da svalutazione non vengono prese in considerazione nel calcolo dell'onere fiscale differito. Il futuro periodo di detenzione è stato fissato uniformemente a 40 anni, mentre per le proprietà in vendita attivamente sul mercato sono previsti periodi di detenzione a breve termine.

III Valore d'inventario e rendimento per quota

Il valore d'inventario per quota è aumentato di 4.59 franchi e ammonta a 192.73 franchi. L'aumento netto è costituito dal ricavo netto per quota di 5.15 franchi meno la riduzione del valore del capitale per quota di 0.56 franchi. In termini percentuali, l'aumento netto corrisponde al rendimento dell'investimento del 2.44%, composto dal rendimento da reddito del 2.74% meno il rendimento della variazione di valore negativo dello 0.30%.

Rendimento per quota	Unità	2022/2023	2021/2022
Ricavo netto per quota	CHF	5.15	4.84
Rendimento da reddito (ricavo netto)	%	2.74	2.82
Variazione di valore per quota	CHF	-0.56	11.77
Rendimento della variazione di valore	%	-0.30	6.86
Ricavo netto e variazione di valore per quota	CHF	4.59	16.61
Rendimento degli investimenti	%	2.44	9.68

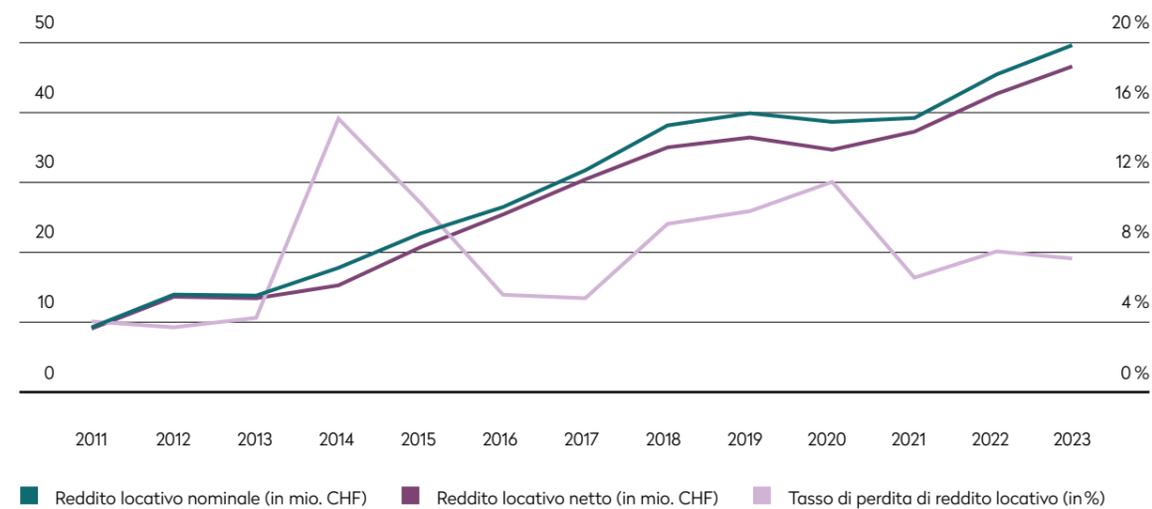


Conto economico

IV Reddito locativo netto

Rispetto all'anno precedente, il reddito locativo netto è aumentato di 3'898'519 franchi, raggiungendo i 46'607'508 franchi, ossia un incremento del 9.13%, riconducibile, da un lato, all'aumento del reddito locativo nominale e, dall'altro, alla diminuzione, rispetto alle pigioni nominali, dei ricavi derivanti da sfitti e perdite di incasso.

Sviluppo del reddito locativo e del tasso di perdita di reddito locativo

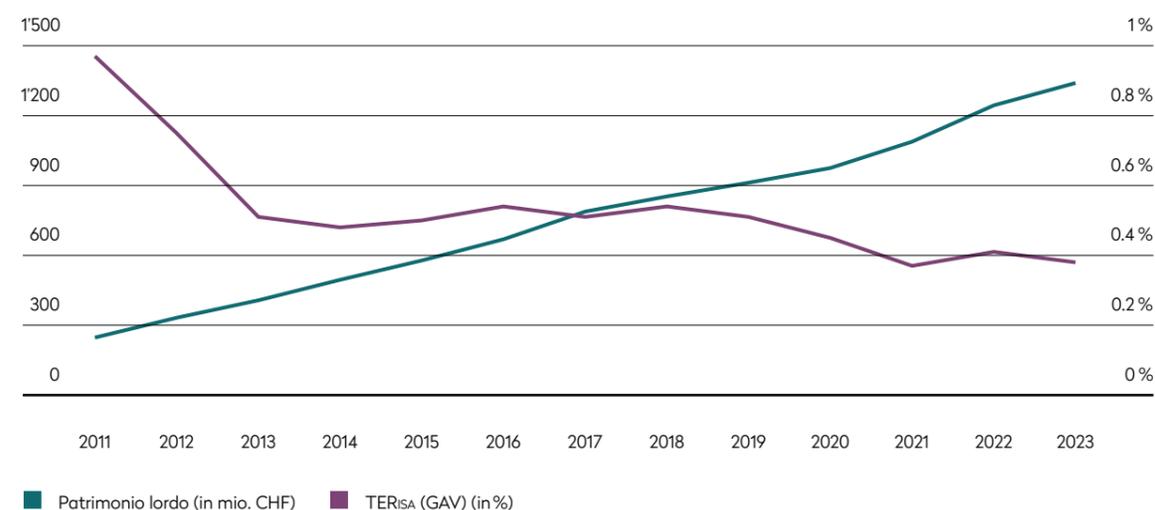


V Spese amministrative

Per garantire un'adeguata comparabilità con l'anno precedente, le remunerazioni al conto amministrativo sono ora indicate separatamente. Questo nuovo frazionamento è stato effettuato per analogia nei dati dell'anno precedente all'interno delle spese amministrative. Nell'anno precedente, la ripartizione del conto amministrativo rientrava nella voce «Altre spese amministrative» dell'esercizio precedente.

L'insourcing della direzione al 1° gennaio 2023 ha ridotto l'onorario della direzione. I costi relativi sono ora riportati nella voce «Remunerazione del conto amministrativo». L'importo di 713'704 franchi comprende l'ultimo onorario versato alla precedente direzione (compresi 258'375 franchi per la raccolta fondi). Rispetto all'anno precedente, il TERISA (GAV) è diminuito, come previsto, di tre punti base, passando allo 0.38%, il che è dovuto, tra l'altro, ai minori costi della direzione interna alla fondazione.

Sviluppo del TERISA (GAV) in relazione al patrimonio lordo



VI Perdita/utile di capitale realizzati

La perdita di capitale realizzata di 489'494 franchi deriva dalla vendita di due proprietà rilevate in occasione del conferimento in natura a partire dal 1° ottobre 2022. Entrambe non potevano essere rilevate in proprietà esclusiva (proprietà per piani e comproprietà) e sono state rivendute nel periodo di riferimento.

VII Perdita/utile di capitale non realizzati

La perdita di capitale non realizzata di 3'247'486 franchi deriva dalle svalutazioni degli edifici finiti (17'023'778 franchi) e dei terreni edificabili (1'614'435 franchi). Allo stesso tempo, un progetto di costruzione è stato ulteriormente e parzialmente rivalorizzato (16'570'633 franchi). Le imposte differite sono aumentate di 1'179'906 franchi.

Inventario delle proprietà

Gruppo d'investimento SCO+

Acquisizioni ¹⁾						
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Anno di costruzione	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto
Arbedo-Castione, Via Gesero 43	TI	PE ²⁾	1970	01.10.22	3.1	3.1
Balerna, Viale Attilio Tarchini 15	TI	PE ²⁾	1992	01.10.22	3.2	3.2
Bellinzona, Via Galbisio 82	TI	PE ²⁾	1970	01.10.22	3.1	3.3
Bodio, Via Stazione 9	TI	PE ²⁾	1978	01.10.22	2.9	2.7
Castel San Pietro, Via Gelusa 14	TI	PE ²⁾	2015	01.10.22	2.9	4.2
Emmenbrücke, Bahnstr. 11	LU	PE ²⁾	1954	01.04.23	3.9	3.0
Emmenbrücke, Hinter-Listrig 2	LU	PE ²⁾	1980	01.04.23	3.7	3.1
Emmenbrücke, Riffigstr. 14, 16	LU	PE ²⁾	1962	01.04.23	4.0	3.0
Horw, Schönggrundstr. 3	LU	PE ²⁾	1951	01.04.23	3.8	3.0
Morbio Inferiore, Viale Breggia 15, 17	TI	PE ²⁾	1989	01.10.22	2.8	2.9
Pregassona, Via Industria 4	TI	PE ²⁾	1980	01.10.22	3.3	2.8
Rancate, Piazza San Stefano 3, 5	TI	PE ²⁾	1965	01.10.22	3.3	2.8
Roveredo, Al Triulzi 1, 3	GR	PE ²⁾	1993	01.10.22	2.8	3.1
Savosa, Via Sole 17	TI	PE ²⁾	1964	01.10.22	4.2	2.7
Totale intermedio					Ø 3.4	Ø 3.0

Terreno edificabile						
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Anno di costruzione	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto
Adliswil, Soodring 25	ZH	PE ²⁾	-	18.02.15	-	-
Adliswil, Sihltalstr.	ZH	PE ²⁾	-	18.02.15	-	-
Canobbio, Via alle Bollette 1	TI	PE ²⁾	-	01.06.21	-	-
Totale intermedio						

Edifici in costruzione						
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Anno di costruzione	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto
Bellinzona, Viale Officina 15, 17/Via San Gottardo 14, 16, 18, 20	TI	PE ²⁾	2024	22.04.20	3.8	4.0
Zürich, Freilagerstr. 5, 9, 11, 19, 19a	ZH	PE ²⁾	2024	01.02.14	4.4	3.8
Totale intermedio					Ø 4.2	Ø 3.9

Edifici finiti						
Costruzioni residenziali						
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Anno di costruzione	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto
Affoltern am Albis, Büelstr. 3, 5, 7, 9	ZH	PE ²⁾	1967	01.07.10	3.9	2.5
Affoltern am Albis, Wiesenstr. 1	ZH	PE ²⁾	1996	01.04.14	3.9	3.2
Altstätten, Neufeldstr. 5, 7	SG	PE ²⁾	1975	01.04.13	3.4	2.9

¹⁾ L'acquisto di consolidamento a Schönenwerd, Baumstrasse 39, è stato integrato alla proprietà Schönenwerd, Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39.

²⁾ PE = proprietà esclusiva.

Edifici finiti						
Costruzioni residenziali						
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Anno di costruzione	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto
Balsthal, Wytweidweg 7	SO	PE ²⁾	1973	01.04.11	3.1	3.6
Balsthal, Hofmattweg 46, 46a	SO	PE ²⁾	1967	01.04.11	3.1	3.6
Basel, Kleinhünigerstr. 204	BS	PE ²⁾	1972	01.10.18	4.2	3.1
Basel, Horbürgstr. 86	BS	PE ¹⁾	1935	30.09.19	3.5	3.1
Basel, Riehenstr. 60	BS	PE ¹⁾	1912	01.09.10	3.6	3.2
Basel, Arnold Böcklin-Str. 39, 41	BS	PE ¹⁾	1930	01.11.15	3.8	3.4
Basel, Klingentalgraben 7	BS	PE ¹⁾	1981	01.10.16	4.2	2.6
Bern, Mühlemattstr. 55, 57	BE	PE ¹⁾	1931	01.05.10	4.2	3.8
Bern, Könizstr. 71	BE	PE ¹⁾	1926	01.04.17	3.1	3.0
Buchs, Oberdorfstr. 2, 4, 6, 8, 10/Mitteldorfstr. 96	AG	PE ¹⁾	2013	01.04.13	3.5	3.6
Dulliken, Birkenweg 1	SO	PE ¹⁾	1957	01.04.11	3.2	2.8
Einigen, Weekendweg 10, 10a	BE	PE ¹⁾	1973	01.10.17	3.2	3.2
Erlinsbach, Aaraustr. 53, 55, 57, 59	AG	PE ¹⁾	2013	30.09.14	3.2	3.8
Fislisbach, Bollstr. 8/Steinackerstr. 15, 17	AG	PE ¹⁾	1994	01.06.11	4.0	3.5
Fislisbach, Büntenstr. 5	AG	PE ¹⁾	1960	01.04.16	3.4	2.9
Fribourg, Bv. de Pérolles 57/Rue de l'Industrie 2	FR	PE ¹⁾	1989	23.08.12	3.8	3.2
Frick, Meisenweg 6/Sportplatzweg 18	AG	PE ¹⁾	1955	30.09.19	3.2	3.3
Glattbrugg, Zunstr. 12a/b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	ZH	PE ¹⁾	2013	05.12.12	3.8	3.9
Hausen, Stückstr. 22, 24a, 24b	AG	PE ¹⁾	2009	01.04.14	2.9	3.5
Herzogenbuchsee, Oberdorfweg 3	BE	PE ¹⁾	1973	01.04.17	3.4	3.3
Jonen, Obschlagenstr. 23	AG	PE ¹⁾	2005	01.12.10	3.8	3.6
Jonen, Kreuzmattweg 5, 7	AG	PE ¹⁾	1993	01.12.10	3.5	2.9
Jonen, Obschlagenstr. 10	AG	PE ¹⁾	2010	01.07.12	3.8	3.5
Konolfingen, Bodenackerweg 4	BE	PE ¹⁾	1985	01.04.17	3.8	3.2
Langenthal, Wuhrgasse 21	BE	PE ¹⁾	1966	01.04.17	4.4	3.1
Liestal, Kesselweg 12	BL	PE ¹⁾	1961	01.01.21	3.4	3.2
Liestal, Kesselweg 17, 19, 21	BL	PE ¹⁾	1955	01.01.21	3.4	3.3
Locarno, Via Giovanni Varesi 25a, 25b	TI	PE ¹⁾	1979	01.05.22	3.7	3.4
Lugano, Via Roncaccio 5, 7	TI	PE ¹⁾	1973	01.01.22	3.3	2.8
Luzern, Würzenbachstr. 63, 65	LU	PE ¹⁾	1965	01.07.12	3.7	4.0
Luzern, Geissmattstr. 23a, 25	LU	PE ¹⁾	1910	31.12.20	3.7	3.7
Lyss, Kappelenstr. 1, 3, 5	BE	PE ¹⁾	1981	01.04.17	4.2	3.3
Mellingen, Stetterstr. 7	AG	PE ¹⁾	1970	01.07.16	4.1	3.4
Mendrisio, Via Campagna Adorna 17	TI	PE ¹⁾	1973	01.01.21	3.0	3.0
Muttens, Lutertstr. 2, 4/St. Jakobs-Str. 148	BL	PE ¹⁾	1969	01.01.21	4.0	3.3
Niederwangen, Brüggbühlstr. 80, 82, 84, 86	BE	PE ¹⁾	1990	01.01.10	3.8	3.2
Oensingen, Im Staadacker 5	SO	PE ¹⁾	1980	01.04.11	3.3	3.6
Olten, Feldstr. 21	SO	PE ¹⁾	1953	01.04.11	3.4	2.6
Péry, Rue des Ruaux 1, 3, 5, 7, 9/Rue Robert de Vigier 6	BE	PE ¹⁾	1973	01.10.17	3.1	3.0

¹⁾ PE = proprietà esclusiva.

Edifici finiti							Costruzioni residenziali	
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Anno di costruzione	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto		
Regensdorf, Feldstr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	ZH	PE ¹⁾	2012	01.08.12	4.3	4.0		
Roggwil, St. Urbanstr. 36, 36a	BE	PE ¹⁾	2016	01.05.16	3.0	3.9		
Rütihof b. Baden, Im Tobelacher 10, 12	AG	PE ¹⁾	1984	01.05.10	3.9	3.6		
Schaffhausen, Im Freien 14, 16, 18, 20, 22, 24	SH	PE ¹⁾	1966	30.03.12	3.9	2.9		
Schönenwerd, Parkstr. 43	SO	PE ¹⁾	1973	01.07.17	3.9	3.3		
Schönenwerd, Gösgerstr. 13a, 13b, 15	SO	PE ¹⁾	1913	01.07.17	4.3	3.7		
Schönenwerd, Gösgerstr. 18, 22, 24/Baumstr. 35a, 35b, 39	SO	PE ¹⁾	1941	01.07.17	3.1	3.3		
Schönenwerd, Baumstr. 22/Bahnstr. 43	SO	PE ¹⁾	1947	01.07.17	2.7	3.5		
Solothurn, Wildbachstr. 12, 14	SO	PE ¹⁾	1960	01.10.17	3.1	3.2		
St. Gallen, Axensteinstr. 7	SG	PE ¹⁾	1994	01.05.10	4.0	3.2		
St. Gallen, Linsebühlstr. 94	SG	PE ¹⁾	1995	01.05.10	4.0	3.1		
Suhr, Hasenweg 5, 7	AG	PE ¹⁾	1959	01.10.10	3.7	3.3		
Uetendorf, Fliederweg 10, 12	BE	PE ¹⁾	1981	01.04.11	3.2	3.0		
Werrikon, Stapfetlistr. 3, 5, 7, 9	ZH	PE ¹⁾	1989	01.04.14	3.1	3.0		
Wohlen, Hauptstr. 6	BE	PE ¹⁾	1982	01.04.17	3.5	3.4		
Wohlen, Hofmattenweg 14, 16, 18, 20	AG	PE ¹⁾	2014	31.03.15	4.0	3.8		
Zeihen, Römerweg 4, 6, 8, 10	AG	PE ¹⁾	2010	01.10.17	3.5	2.9		
Zeihen, Bahnhofstr. 20	AG	PE ¹⁾	2014	01.10.17	3.2	3.4		
Zuchwil, Brunnackerweg 17, 19	SO	PE ¹⁾	1956	01.04.11	3.1	3.0		
Zürich, Sihlfeldstr. 97	ZH	PE ¹⁾	1900	01.08.11	4.6	3.2		
Zürich, Albisriederstr. 258	ZH	PE ¹⁾	1930	01.09.14	4.5	2.6		
Zürich, Wehntalerstr. 457	ZH	PE ¹⁾	1934	01.04.16	3.8	3.0		
Zürich, Badenerstr. 363	ZH	PE ¹⁾	1942	01.07.16	4.4	3.2		
Zürich, Morgartenstr. 12	ZH	PE ¹⁾	1897	01.07.16	4.1	3.4		
Totale intermedio					Ø 3.7	Ø 3.5		

Edifici finiti							Proprietà a uso commerciale	
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Anno di costruzione	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto		
Aarau, Bahnhofstr. 1, 3/Vord. Vorstadt 31	AG	PE ¹⁾	1925	01.04.11	4.4	2.8		
Basel, Klingentalstr. 1, 3	BS	PE ¹⁾	1894	01.08.21	4.5	4.3		
Schönenwerd, Bahnhofstr. 11, 13, 17a/b, 19, 27, 29, 29a, 47	SO	PE ¹⁾	1952	01.07.17	3.9	2.8		
Schönenwerd, Parkstr. 10, 12, 16, 18, 20	SO	PE ¹⁾	1912	01.07.17	3.9	3.4		
Zwillikon, Alte Affolterstr. 1	ZH	PE ¹⁾	1832	01.04.14	2.8	2.3		
Totale intermedio					Ø 4.0	Ø 3.3		

Edifici finiti							Proprietà a uso misto	
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Anno di costruzione	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto		
Aarburg, Oltnerstr. 77	AG	PE ¹⁾	1964	01.04.11	3.7	3.4		
Basel, Hardstr. 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43	BS	PE ¹⁾	2022	30.06.16	4.4	4.0		
Basel, Maulbeerstr. 14	BS	PE ¹⁾	1974	01.01.17	4.4	3.0		
Basel, Hurburgstr. 4	BS	PE ¹⁾	1935	01.08.17	3.3	3.1		
Basel, Amerbachstr. 43	BS	PE ¹⁾	1986	01.08.17	3.9	3.0		
Bern, Allmendstr. 1/Breitenrainstr. 17, 17a	BE	PE ¹⁾	1900	01.07.12	4.5	3.7		

¹⁾ PE = proprietà esclusiva.

Edifici finiti							Proprietà a uso misto	
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Anno di costruzione	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto		
Bern, Moserstr. 27	BE	PE ¹⁾	1960	01.07.12	4.2	3.6		
Bern, Reichenbachstr. 120	BE	PE ¹⁾	2017	01.01.17	4.0	3.7		
Bern, Mühlemattstr. 53	BE	PE ¹⁾	1990	01.05.10	3.7	3.5		
Eschenbach, Rickenstr. 8	SG	PE ¹⁾	1990	01.06.20	3.8	2.4		
Grenchen, Solothurnstr. 139/Rötistr. 8	SO	PE ¹⁾	1955	01.04.11	3.2	3.2		
Jegenstorf, Friedhofweg 2, 4, 4a	BE	PE ¹⁾	1984	01.04.11	3.2	2.9		
Langenthal, Waldhofstr. 8, 8g	BE	PE ¹⁾	1997	01.04.17	3.5	3.0		
Mellingen, Lenzburgerstr. 16, 18, 20	AG	PE ¹⁾	2004	01.06.19	3.5	3.7		
Olten, Ringstr. 30	SO	PE ¹⁾	1909	01.04.11	4.1	3.5		
Olten, Konradstr. 23	SO	PE ¹⁾	1934	01.04.11	4.0	3.2		
Olten, Kirchgasse 29	SO	PE ¹⁾	1899	01.04.11	4.3	3.1		
Olten, Baslerstr. 9	SO	PE ¹⁾	1900	01.04.11	4.1	3.2		
Romanshorn, Bahnhofstr. 52/Hueber Rebgarten 2, 4, 6	TG	PE ¹⁾	2019	31.03.19	3.3	4.1		
Rorschach, Signalstr. 5, 7, 9/Kirchstr. 26	SG	PE ¹⁾	1929	01.01.12	4.2	3.5		
Schlieren, Badenerstr. 84, 86, 88	ZH	PE ¹⁾	2022	01.07.16	3.8	4.2		
Solothurn, Gerbergasse 2	SO	PE ¹⁾	1900	01.04.11	4.3	3.7		
St. Gallen, Langgasse 41, 43	SG	PE ¹⁾	1962	01.10.16	3.8	3.1		
Zofingen, Vordere Hauptgasse 96	AG	PE ¹⁾	1790	01.04.11	4.4	3.1		
Zwillikon, Alte Affolterstr. 2, 4, 6	ZH	PE ¹⁾	2005	01.04.14	3.2	3.5		
Totale intermedio					Ø 3.9	Ø 3.7		
Totale					Ø 3.8	Ø 3.5		

¹⁾ PE = proprietà esclusiva.



Gruppo d'investimento SUISSESELECT

Il gruppo d'investimento SUISSESELECT investe in tutta la Svizzera in immobili speciali e commerciali con una bassa percentuale di uso uffici. Vengono selezionati oggetti che generano una stabilità di rendimento simile a quella dei portafogli residenziali.



Panoramica

Gruppo d'investimento SSL

Dati base	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Numero di valore	-	18111104	18111104	-
ISIN	-	CH0181111045	CH0181111045	-
Patrimonio totale (GAV)	CHF	565'721'805	575'700'142	-9'978'337
Patrimonio netto (NAV)	CHF	534'304'078	521'540'773	12'763'305
Quote	Numero	2'963'497	2'963'497	-
Valore d'inventario per quota	CHF	180.30	175.99	4.31
Distribuzione per quota ¹⁾	CHF	0.00	0.00	0.00

Cifre chiave ²⁾	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Tasso di perdita di reddito locativo (tasso di perdita di reddito)	%	13.63	11.00	2.63
Tasso di finanziamento esterno	%	3.23	7.22	-3.99
Margine di profitto operativo (margine EBIT)	%	77.41	77.27	0.14
Indice delle spese d'esercizio (TER _{ISA} [GAV])	%	0.42	0.46	-0.04
Indice delle spese d'esercizio (TER _{ISA} [NAV])	%	0.46	0.49	-0.03
Rendimento del patrimonio netto (ROE)	%	2.45	6.31	-3.86
Rendimento del capitale investito (ROIC)	%	2.39	5.92	-3.53
Rendimento distribuito ¹⁾	%	0.00	0.00	0.00
Tasso di distribuzione ¹⁾	%	0.00	0.00	0.00
Rendimento degli investimenti	%	2.45	6.31	-3.86
Rendimento da reddito	%	4.06	4.38	-0.32
Rendimento della variazione di valore	%	-1.61	1.93	-3.54

Altre cifre chiave	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Tasso di sfitti	%	10.89	10.03	0.86
Tasso di manutenzione ³⁾	%	8.35	7.17	1.18
Spese operative in relazione al reddito locativo nominale	%	8.34	8.92	-0.58
WAULT ⁴⁾	Anni	3.10	3.21	-0.11
Investitori e investitrici	Numero	76	76	0

¹⁾ Tesaurizzato.

²⁾ La definizione delle cifre chiave è basata sulla linea guida KGAST n.1 (www.kgast.ch).

³⁾ Manutenzione/ripristino in rapporto al reddito locativo nominale.

⁴⁾ Incl. opzioni early-break da parte dei locatari.

Cifre chiave pertinenti dal punto di vista ambientale	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Grado di copertura ¹⁾	ARE ²⁾	100	-	-
Mix di fonti di energia (quota combustibili fossili)	%	67	-	-
Consumo di energia ³⁾	kWh	22'842'871	-	-
Intensità energetica	kWh per m ² EBF	101.35	-	-
Emissioni di gas serra	kg CO ₂ e	4'346'896	-	-
Intensità delle emissioni di gas serra ⁴⁾	kg CO ₂ e per m ² ARE	19.3	-	-

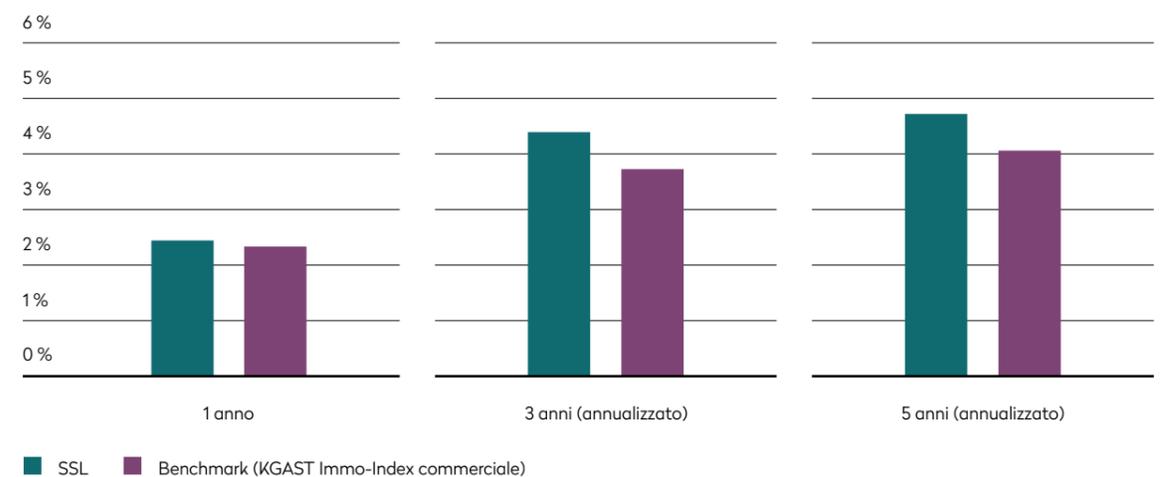
¹⁾ 100% modellato.

²⁾ Area di riferimento per l'energia.

³⁾ Fabbisogno di energia (escl. elettricità locatari).

⁴⁾ Scope 1 e 2 (escl. elettricità locatari).

Prestazioni SSL rispetto al benchmark





Stettbacherhof

Dübendorf

34'866 m²

Superficie commerciale

4.5

Rating della posizione

Stettbacherhof è un imponente edificio commerciale nella dinamica area in sviluppo di Hochbord/Stettbach, nella periferia zurighese. Nell'ultimo trimestre del 2023, ECOREAL ha iniziato i lavori di costruzione di un passaggio che collega Zürcherstrasse con Auenstrasse. Il passaggio migliora l'accesso alla proprietà e crea un ingresso principale protetto dalle intemperie e privo di barriere architettoniche per due nuovi locatari al piano terra, uno dei quali sarà il rivenditore al dettaglio Lidl Svizzera. Quest'ultimo, in futuro, prenderà possesso di una superficie di circa 1'700 m². L'apertura avverrà a primavera 2024 e aumenterà ulteriormente l'attrattiva di Stettbacherhof.

www.stettbacherhof.ch

Rendiconto del portafoglio

0 Numero di acquisizioni	1 Numero di vendite	558 Mio. CHF valore di mercato	40 Numero di proprietà
34 Mio. CHF Reddito locativo nominale	97.56 % Grado di indicizzazione	3.1 WAULT ¹⁾	124'054 m ² superficie in affitto
14 Mio. CHF Ø dimensioni dell'oggetto	3.51 % Ø tasso di sconto	3.9 Ø qualità della posizione	3.4 Ø rating dell'oggetto

¹⁾ Tenendo conto delle opzioni di scioglimento anticipato da parte del locatario.

Vendita di una proprietà nella regione di Berna

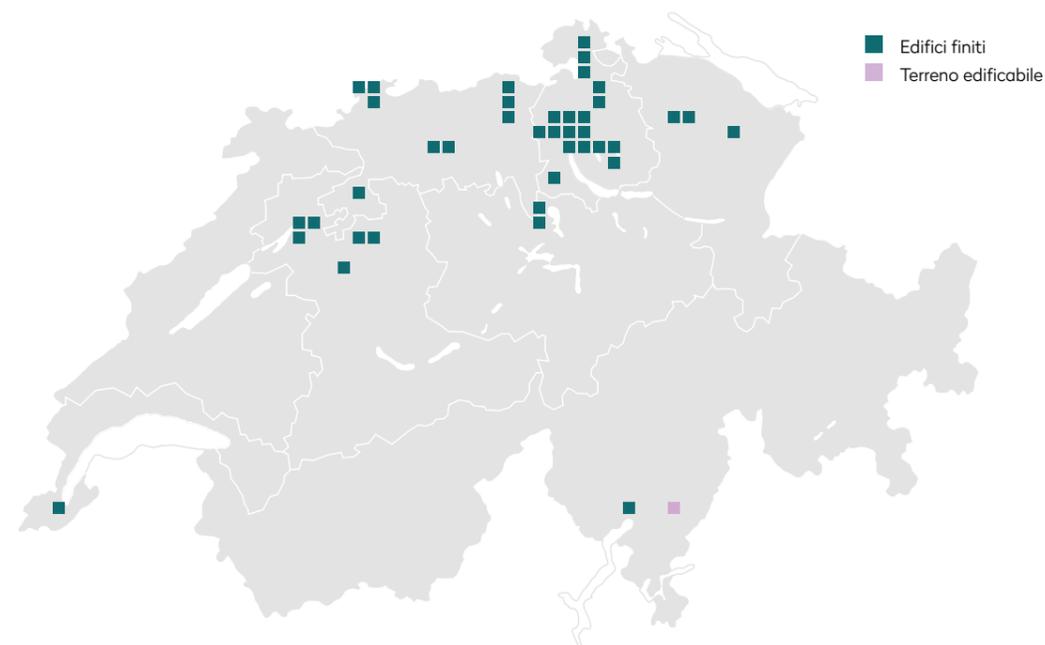
Nel quarto trimestre del 2022, ECOREAL ha venduto una proprietà commerciale a Kandergrund. Dopo il trasferimento del single tenant, è stato possibile vendere la proprietà commerciale, eliminando così il rischio di sfritto. Nell'anno di riferimento non sono stati effettuati ulteriori acquisizioni per il gruppo d'investimento.

Progetti di ristrutturazione e sviluppo in corso

Nell'esercizio 2022/2023 è stato investito solo un volume di 4 milioni di franchi, in quanto il gruppo d'investimento non ha attualmente grandi progetti di costruzione in fase di realizzazione. Grazie all'ottenimento della licenza edilizia nel terzo trimestre del 2023, la rivalorizzazione strutturale dell'edificio commerciale Stettbacherhof a Dübendorf potrà essere realizzata come previsto. È stato creato un passaggio che collega Zürcherstrasse con Auenstrasse e migliora significativamente l'ingresso principale alla proprietà di Dübendorf in termini di protezione dalle intemperie e accessibilità.

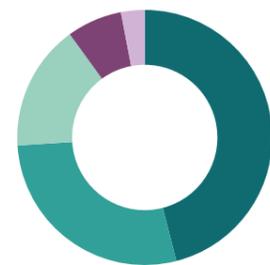
Anche l'orizzonte a medio e lungo termine di questo gruppo d'investimento è interessante. Particolarmente degno di nota è il potenziale di densificazione nel contesto di una nuova costruzione sostitutiva a Glattbrugg. Grazie alla vicinanza all'aeroporto di Zurigo e all'accesso diretto all'autostrada, la parcella è ideale per un uso logistico/industriale flessibile.

Località e diversificazione del portafoglio esistente



Tipi di uso

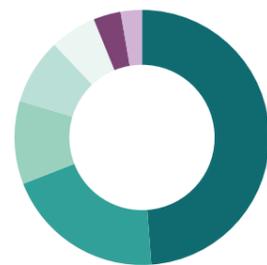
Base: reddito locativo nominale



46%	Uffici
29%	Commerciale
16%	Altri commerci
6%	Parcheggi
3%	Residenziale

Distribuzione regionale

Base: valore di mercato



49%	Zurigo
20%	Svizzera nord-occidentale
11%	Berna
8%	Lago di Ginevra
6%	Svizzera meridionale
3%	Svizzera orientale
3%	Svizzera centrale

Tipi di comunità

Base: valore di mercato



19%	Grandi città
51%	Agglomerato grandi città
23%	Centri medi
5%	Agglomerato centri medi
2%	Comunità rurali

Gli immobili sono ben diversificati in termini di tipo di uso e mix settoriale. Le proprietà sono situate principalmente nell'agglomerato della città di Zurigo, un'area particolarmente solida dal punto di vista economico. Ciò contribuisce in modo significativo alla stabilità e alla continua capacità di rendimento del gruppo d'investimento.

Struttura dei locatari e delle scadenze

I dieci maggiori locatari¹⁾

Base: reddito locativo nominale



3.2%	Fabbricazione di prodotti farmaceutici
3.0%	Fabbricazione di mobili
2.6%	Agenzie di viaggio
2.5%	Commercio di elettrodomestici
2.3%	Commercio di autoveicoli
2.3%	Amministrazione pubblica
2.2%	Commercio di sistemi di guida del traffico
1.9%	Commercio di macchine utensili
1.9%	Istruzione
1.9%	Fabbricazione di prodotti farmaceutici

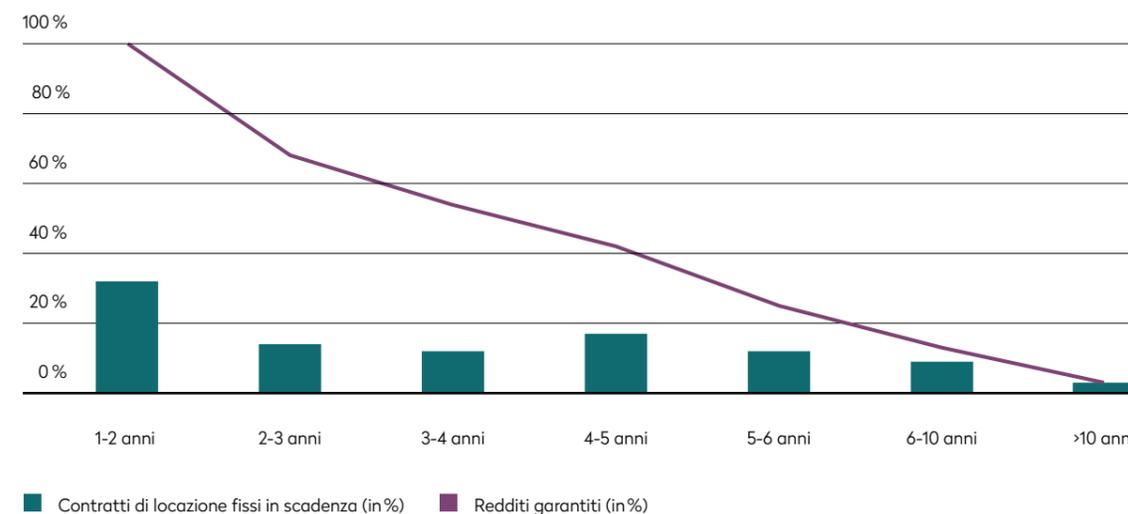
Con un reddito locativo di circa 8 milioni di franchi, i dieci maggiori locatari contribuiscono per circa il 24% al reddito locativo totale del gruppo d'investimento SSL. La distribuzione del rischio è equilibrata: le quote delle «top ten» variano tra l'1.9% e il 3.2%.

Nel grafico 23.8% \approx 100%.

¹⁾ In conformità alla nomenclatura generale delle attività economiche (NOGA) dell'Ufficio federale di statistica.

Durate contrattuali della locazione

Base: reddito locativo effettivo



Contratti di locazione fissi in scadenza (in %) Redditi garantiti (in %)

Struttura delle scadenze	Contratti di locazione fissi in scadenza (in %)	Redditi garantiti (in %)
1-2 anni	32	100
2-3 anni	14	68
3-4 anni	12	54
4-5 anni	17	42
5-6 anni	12	25
6-10 anni	9	13
>10 anni	3	3
Totale	100	

Le durate dei contratti di locazione (incl. early-break) ammontano a 3.1 anni al 30 settembre 2023.

Diversi locatari esistenti hanno già usufruito dell'opzione di estensione del contratto. ECOREAL è stata anche in grado di concludere nuovi contratti di locazione a lungo termine (cfr. anche pagina 51). Entrambi aumenteranno il WAULT dei prossimi periodi di riferimento.

Sviluppo degli sfitti

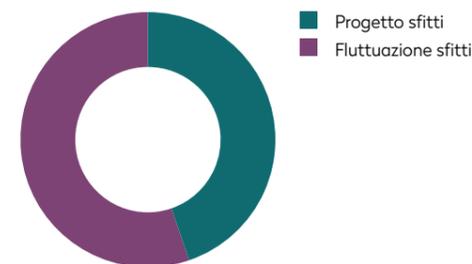
Il tasso dei locali sfitti del gruppo d'investimento SSL al 30 settembre 2023 è del 13,7%.

I cinque maggiori sfitti in assoluto

Luogo	Indirizzo	Percentuale (in %)	Tipo di sfitto
Dübendorf (ZH)	Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	27	Fluttuazione/progetto
Dulliken (SO)	Bodenackerstr. 69	16	Progetto
Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14	10	Progetto
Genf (GE)	Avenue Blanc 47, 49	6	Fluttuazione
St. Gallen (SG)	Zürcherstr. 68a	6	Fluttuazione
Totale		65	

Struttura sfitta

Base: reddito locativo nominale



Poco meno della metà del totale degli sfitti è riconducibile a progetti esistenti, alcuni dei quali sono stati avviati dopo lo scioglimento dello sfitto. Anche le conversioni per il primo affitto di un locatario specifico rientrano in questa categoria di sfitti. Lo sfitto a San Gallo è dovuto al trasloco del single tenant. ECOREAL trasformerà la proprietà in un edificio multi-tenant con adeguamenti puntuali.

Estensioni del contratto di locazione

Affitto netto >50'000 p.a.

Regione della proprietà	Locatari ¹⁾	Tipo di utilizzo	Durata
Zurigo	Trasporto e logistica	Ufficio	3 anni
Zurigo	Commercio al dettaglio di attrezzature sportive	Showroom	5 anni
Lago di Ginevra	Affari esteri	Ufficio	3 anni
Zurigo	Fornitura di servizi finanziari	Ufficio	5 anni
Totale			Ø 3.7 anni

¹⁾In conformità alla nomenclatura generale delle attività economiche (NOGA) dell'Ufficio federale di statistica..

Nuovi contratti di locazione

Affitto netto >50'000 p.a.

Regione della proprietà	Locatari ¹⁾	Tipo di utilizzo	Durata
Zurigo	Commercio al dettaglio di prodotti alimentari	Commerciale	10 anni
Zurigo	Educazione e insegnamento	Commerciale	10 anni
Svizzera nord-occidentale	Commercio di automobili	Showroom	7 anni
Lago di Ginevra	Organizzazione umanitaria	Ufficio	5 anni
Berna	Servizi sanitari	Ufficio	20 anni
Svizzera orientale	Commercio di prodotti tessili	Negozi	5 anni
Zurigo	Commercio e produzione di macchine	Commerciale	10 anni
Totale			Ø 9.7 anni

¹⁾In conformità alla nomenclatura generale delle attività economiche (NOGA) dell'Ufficio federale di statistica.

Grazie ai nuovi contratti di locazione conclusi, gli sfitti diminuiranno significativamente a partire dall'esercizio 2023/2024. Il successo è dovuto, non da ultimo, al rafforzamento delle misure di marketing. Anche il tasso di estensione dei contratti per i locatari commerciali esistenti è positivo.

Panoramica dei progetti

Tipo di progetto	Volumi (in mio. CHF)	2023	2025	2027	2029	2031	2033
Terreno edificabile							
Giubiasco (TI) ¹⁾ , Via Linoleum 14	Sviluppo	-					
Grandi progetti di ristrutturazione							
Glattbrugg (ZH), Eichstr. 44/48/50	Nuova costruzione sostitutiva	46.0					
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/ Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Riposizionamento proprietà (passaggio)	4.2					
Dübendorf (ZH), Zürichstr. 127, 129, 131/ Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Ristrutturazione del tetto e dell'impiantistica	5.0					
Dulliken (SO), Bodenackerstr. 69	Ristrutturazione esterna, protezione antincendio	5.6					
Volume totale degli investimenti		60.7					

¹⁾Fase di riposizionamento a lungo termine.

Conto annuale

Conto patrimoniale

Attivi	Unità	Nota ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Attivo circolante				
Liquidità	CHF		2'001'971	2'713'912
Crediti a breve termine verso terzi	CHF		5'796'376	3'706'655
Crediti a breve termine conto amministrativo	CHF		0	1'084'532
Magazzini/scorte di olio combustibile	CHF		219'493	178'082
Attivo transitorio	CHF		10'164	5'400
Totale capitale circolante	CHF		8'028'004	7'688'581
Attivo fisso		I		
Terreni edificabili (incl. oggetti in demolizione)	CHF		18'793'801	18'721'561
Edifici in costruzione (incl. terreni)	CHF		0	15'649'000
Edifici finiti (incl. terreni)	CHF		538'900'000	533'641'000
Attivo fisso	CHF		557'693'801	568'011'561
Patrimonio totale	CHF		565'721'805	575'700'142

Passivi	Unità	Nota ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Capitale di terzi				
Debiti a breve termine verso terzi	CHF		4'260'822	3'303'079
Debiti a breve termine conto amministrativo	CHF		382'381	0
Passivi transitori	CHF		2'283'180	2'623'507
Prestiti a interesse a breve termine	CHF	II	18'000'000	41'000'000
Accantonamenti	CHF		150'000	150'000
Imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari	CHF	III	6'341'344	7'082'783
Capitale di terzi	CHF		31'417'727	54'159'369
Patrimonio netto	CHF		534'304'078	521'540'773

Quote in circolazione	Unità	Nota ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Quote in circolazione all'inizio del periodo di riferimento	Numero		2'963'497	2'926'706
Variazioni nell'esercizio di riferimento	Numero		0	36'791
Quote alla fine del periodo di riferimento	Numero		2'963'497	2'963'497
Valore del capitale per quota	CHF		173.16	168.74
Utile netto dell'esercizio per quota	CHF		7.14	7.25
Valore d'inventario per quota prima della distribuzione	CHF		180.30	175.99
Distribuzione ²⁾	CHF		0.00	0.00
Valore d'inventario per quota dopo la distribuzione	CHF	IV	180.30	175.99
Quote disdetta alla data di chiusura	Numero		53'822	24'522

Variazione del patrimonio netto	Unità	Nota ¹⁾	30.09.2023	30.09.2022
Patrimonio netto all'inizio dell'esercizio	CHF		521'540'773	484'483'904
Sottoscrizioni	CHF		0	6'096'639
Riscatti	CHF		0	0
Distribuzioni ²⁾	CHF		0	0
Utile complessivo dell'esercizio	CHF		12'763'305	30'960'230
Patrimonio netto alla fine dell'esercizio	CHF		534'304'078	521'540'773

¹⁾ Si veda la nota integrativa al conto annuale del gruppo d'investimento SSL o la nota integrativa al conto annuale, punto 2: principi di presentazione dei conti e valutazione.

²⁾ Ai sensi della delibera del Consiglio di fondazione.

Conto economico

	Unità	Nota ¹⁾	01.10.2022 - 30.09.2023	01.10.2021 - 30.09.2022
Reddito locativo nominale	CHF		33'535'527	31'553'267
./. Diminuzione dei ricavi per locali sfitti	CHF		-4'015'204	-3'166'299
./. Perdite di incasso sui crediti di pigioni e costi accessori	CHF		-897'472	-303'494
Altri proventi da proprietà	CHF		478'162	493'871
Reddito locativo netto	CHF	V	29'101'013	28'577'345
Manutenzione	CHF		1'843'160	1'664'672
Ripristino	CHF		958'626	596'417
Manutenzione immobili	CHF		2'801'786	2'261'089
Costi di riscaldamento e costi accessori a carico del proprietario	CHF		392'673	408'600
Spese di riscaldamento e spese accessorie locali sfitti	CHF		439'044	372'688
Assicurazioni	CHF		301'227	289'953
Onorari amministrativi	CHF		955'976	909'628
Costi di locazione e inserzioni	CHF		254'898	206'666
Imposte e tributi	CHF		192'110	280'246
Altri oneri operativi	CHF		260'272	345'826
Spese operative	CHF		2'796'200	2'813'607
Risultato operativo	CHF		23'503'027	23'502'649
Altri ricavi	CHF		0	45'254
Ricavi vari	CHF		0	45'254
Interessi anticipi fissi	CHF		413'113	40'699
Altri interessi debitori	CHF		0	205
Canoni del diritto di superficie	CHF		477'218	463'266
Spese di finanziamento	CHF		890'331	504'170
Remunerazione del conto amministrativo	CHF		879'000	381'000
Onorario della Direzione (incl. raccolta di capitale)	CHF		210'706	828'816
Spese di stima e revisione	CHF		129'110	91'466
Altre spese amministrative	CHF		238'753	297'472
Spese amministrative	CHF	VI	1'457'569	1'598'754
Partecipazione dei titolari di quote ai ricavi in corso	CHF		0	23'644
Ricavi da mutazioni delle quote	CHF		0	23'644
Ricavo netto	CHF		21'155'127	21'468'623
Perdita/utile di capitale realizzati	CHF	VII	74'183	-957'146
Utile realizzato	CHF		21'229'310	20'511'477
Variazione di valore degli edifici in costruzione (incl. terreni)	CHF		-286'787	286'787
Variazione di valore degli edifici finiti (incl. terreni)	CHF		-8'920'657	11'520'178
Variazione delle imposte differite sulle plusvalenze immobiliari	CHF		741'439	-1'358'212
Perdita/utile di capitale non realizzati	CHF	VIII	-8'466'005	10'448'753
Utile complessivo dell'esercizio	CHF		12'763'305	30'960'230

¹⁾ Si veda la nota integrativa al conto annuale del gruppo d'investimento SSL o la nota integrativa al conto annuale, punto 2: principi di presentazione dei conti e valutazione.

Nota integrativa al conto annuale

Conto patrimoniale

I Attivo fisso

Acquisizioni nel periodo di riferimento

Nel periodo di riferimento non sono state acquistate proprietà.

Vendite nel periodo di riferimento

NPA	Luogo	Indirizzo	Motivo della vendita
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrügg 2e	Razionalizzazione del portafoglio

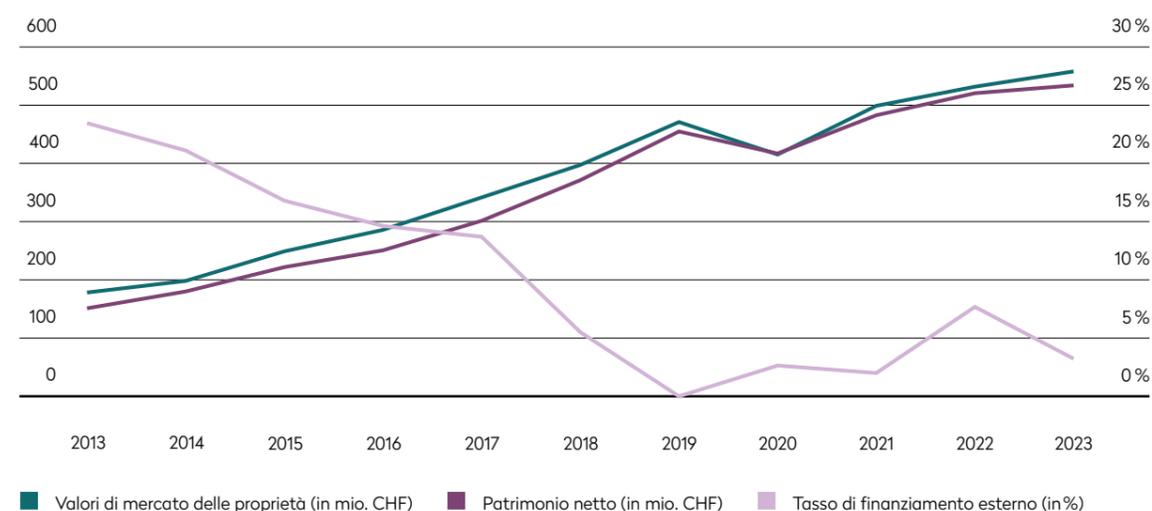
Per una panoramica completa degli immobili posseduti si rimanda all'inventario delle proprietà a partire da pagina 60.

Valori di mercato degli immobili

I valori di mercato degli edifici finiti determinati al 30 settembre 2023 ammontano a 538'900'000 franchi. Rispetto al valore di 533'641'000 franchi dell'anno precedente, ciò corrisponde a un aumento assoluto del valore di 5'259'000 franchi (0.99%).

I terreni edificabili e gli edifici in fase di costruzione sono iscritti in bilancio al costo effettivo, al netto di eventuali svalutazioni. Le rivalutazioni attese sono considerate nei libri contabili su base continuativa, attraverso le plusvalenze non realizzate, sulla base della fine della costruzione (cioè il valore di mercato secondo l'esperto meno i costi di produzione stimati) nella misura dell'avanzamento della costruzione dall'inizio dei lavori.

Valori di mercato delle proprietà rispetto al patrimonio netto



Obblighi sostenuti ma non iscritti a bilancio

Al 30 settembre 2023 sussistono i seguenti debiti non iscritti a bilancio da lavori in corso:

NPA	Luogo	Indirizzo	Progetto	Periodo	Impegni in essere (in mio. CHF)
8910	Affoltern am Albis (ZH)	Industriestr. 5	Installazione impianto fotovoltaico	2023-2024	1
8600	Dübendorf (ZH)	Auenstr. 10	Ristrutturazione del tetto piano	2023-2025	3
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstr. 127, 129, 131/ Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Rinnovo dell'impianto antifumo/di riscaldamento e dell'illuminazione di emergenza	2023-2024	2
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstr. 127, 129, 131/ Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	Realizzazione del passaggio pedonale	2023-2024	4
1202	Ginevra (GE)	Avenue Blanc 47, 49	Sostituzione dell'ascensore e ristrutturazione esterna	2023-2024	1
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstr. 87	Installazione impianto fotovoltaico	2023-2024	1
Totale					12

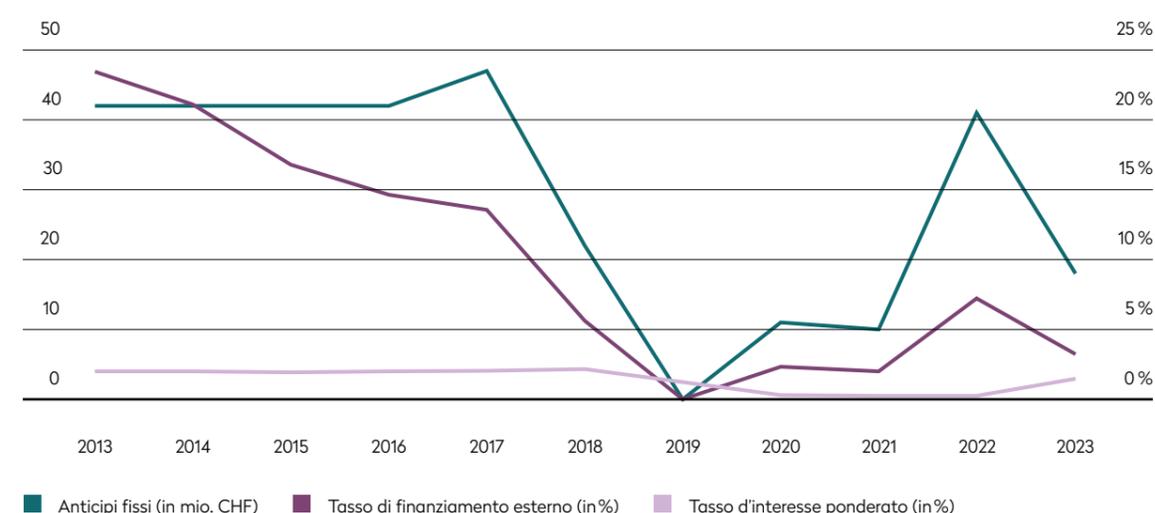
Proprietà con diritto edilizio

Le due proprietà di Münchenstein vengono costruite esercitando il diritto di superficie. Le durate dei contratti con diritto di superficie sono a lungo termine e le condizioni sono quelle usuali del settore.

II Prestiti a interesse a breve termine

I prestiti a interesse a breve termine di 18'000'000 di franchi (anno precedente 41'000'000 franchi) rappresentano anticipi fissi contratti con la Banca Cantonale di Lucerna (17 milioni di franchi) e la Banca Cantonale di Basilea (1 milione di franchi). Entrambi i prestiti fruttano un interesse del 2.12% e sono stati conclusi per un mese ciascuno, con scadenza 25 ottobre 2023 (BKB) e 31 ottobre 2023 (LUKB). Il tasso d'interesse medio ponderato per il periodo di riferimento è pari all'1.47% (anno precedente 0.26%).

Anticipi fissi in relazione al tasso di finanziamento esterno



III Imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari

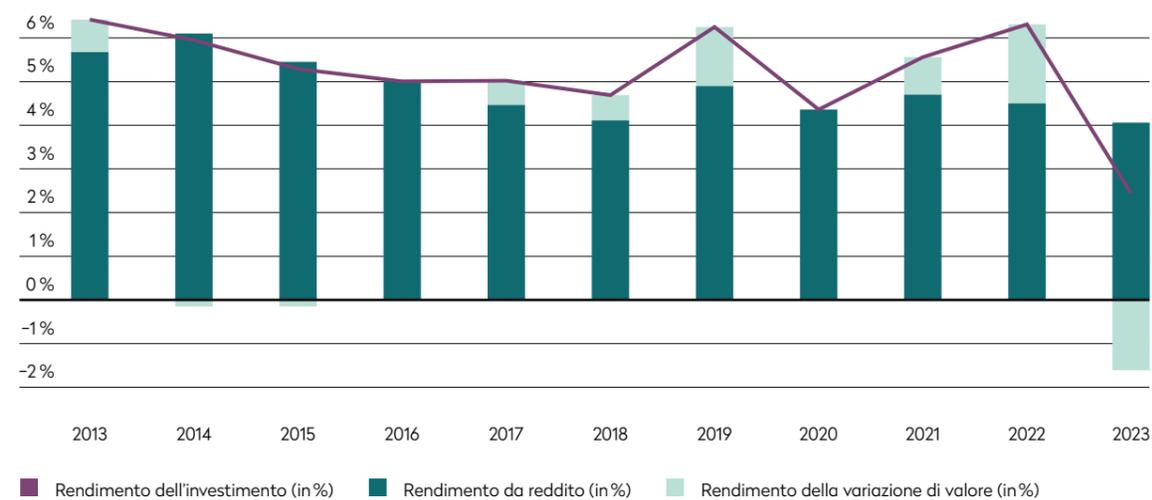
Le imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari calcolate alla data di chiusura del bilancio ammontano a 6'341'344 franchi (anno precedente 7'082'783 franchi). Il carico fiscale differito è stato calcolato in modo forfettario per ogni proprietà sulla base della legislazione fiscale cantonale applicabile o dell'aliquota fiscale media su cui si basa.

Il rispettivo utile di capitale non realizzato, che risulta dal valore di mercato meno i costi d'investimento, è utilizzato come base per i calcoli. Le proprietà con perdite da svalutazione non vengono prese in considerazione nel calcolo dell'onere fiscale differito. Il futuro periodo di detenzione è stato fissato uniformemente a 40 anni, mentre per le proprietà in vendita attivamente sul mercato sono previsti periodi di detenzione a breve termine.

IV Valore d'inventario e rendimento per quota

Il valore d'inventario per quota è aumentato di 4.31 e ammonta a 180.30 franchi. L'aumento netto è costituito dal ricavo netto per quota di 7.14 franchi meno la riduzione del valore del capitale per quota di 2.83 franchi. In termini percentuali, l'aumento netto corrisponde al rendimento dell'investimento del 2.45%, composto dal rendimento da reddito del 4.06% meno il rendimento della variazione di valore negativo dell'1.61%.

Rendimento per quota	Unità	2022/2023	2021/2022
Reddito netto per quota	CHF	7.14	7.25
Rendimento da reddito (reddito netto)	%	4.06	4.38
Variazione di valore per quota	CHF	-2.83	3.20
Rendimento della variazione di valore	%	-1.61	1.93
Ricavo netto e variazione di valore per quota	CHF	4.31	10.45
Rendimento degli investimenti	%	2.45	6.31

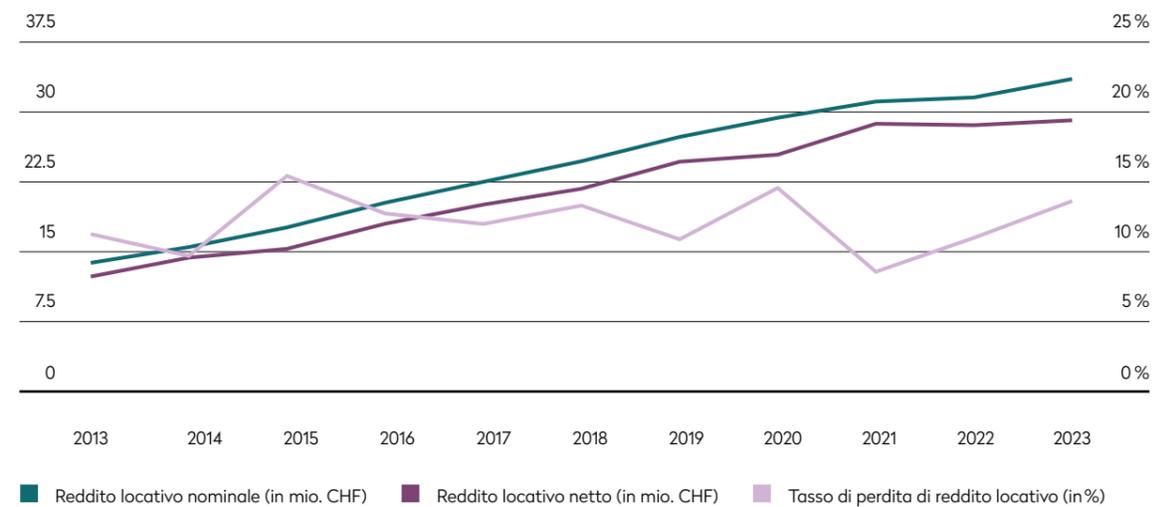


Conto economico

V Reddito locativo netto

Rispetto all'anno precedente, il reddito locativo netto è aumentato di 523'668 franchi, raggiungendo i 29'101'013 franchi, ossia un incremento dell'1.83%, riconducibile all'aumento del reddito locativo nominale, che compensa l'aumento della diminuzione dei ricavi derivanti da sfitti e perdite di incasso rispetto all'anno precedente.

Sviluppo del reddito locativo e del tasso di perdita di reddito locativo

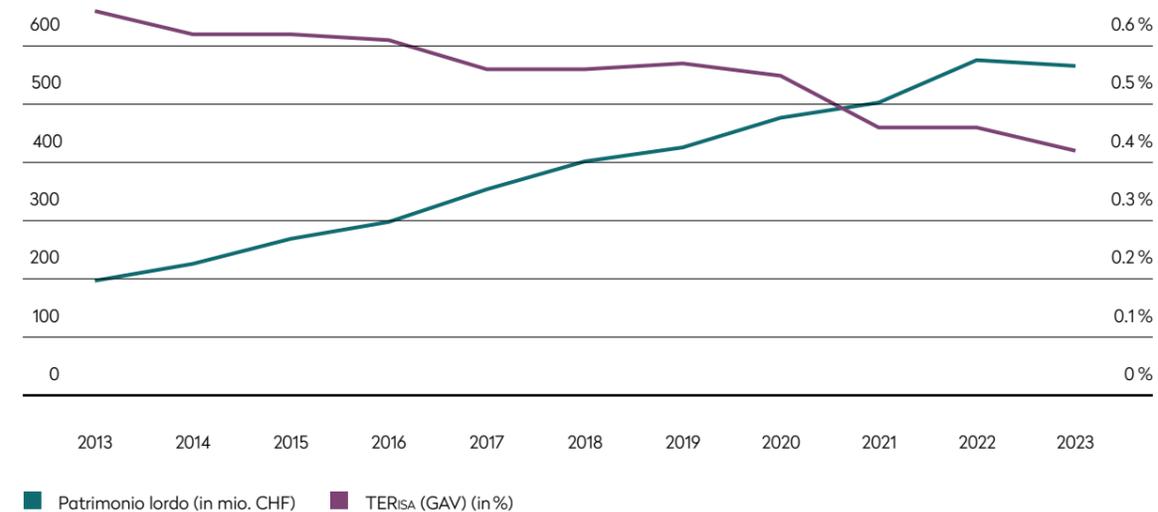


VI Spese amministrative

Per garantire un'adeguata comparabilità con l'anno precedente, le remunerazioni al conto amministrativo sono ora indicate separatamente. Questo nuovo frazionamento è stato effettuato per analogia nei dati dell'anno precedente all'interno delle spese amministrative. Nell'anno precedente, la ripartizione del conto amministrativo rientrava nella voce «Altre spese amministrative» dell'esercizio precedente.

L'insourcing della direzione al 1° gennaio 2023 ha ridotto l'onorario della direzione. I costi relativi sono ora riportati nella voce «Remunerazione del conto amministrativo». L'importo di 210'706 franchi comprende l'ultimo onorario versato alla precedente direzione. Rispetto all'anno precedente il TERISA (GAV) è diminuito, come previsto, di quattro punti base, raggiungendo lo 0.42%, anche grazie alla riduzione dei costi legata all'istituzione di una direzione interna alla fondazione.

Sviluppo del TERISA (GAV) in relazione al patrimonio lordo



VII Perdita/utile di capitale realizzati

L'utile di capitale realizzato di 74'183 franchi deriva dalla vendita della proprietà Zrydsbrugg a Kandergrund.

VIII Perdita/utile di capitale non realizzati

La perdita di capitale non realizzata di 8'466'005 franchi deriva dalle svalutazioni degli edifici finiti (8'920'657 franchi) e degli edifici in costruzione (286'787 franchi). Allo stesso tempo, le imposte differite sono diminuite di 741'439 franchi.

Inventario delle proprietà

Gruppo d'investimento SSL

Terreno edificabile						
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Completa-mento	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto
Giubiasco, Via Linoleum 14	TI	PE ¹⁾	-	2022	2.8	2.3
Totale intermedio					Ø 2.8	Ø 2.3

Edifici finiti						
Proprietà a uso commerciale						
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Completa-mento	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto
Affoltern am Albis, Industriestr. 5	ZH	PE ¹⁾	2016	01.10.16	3.9	4.5
Baden, Täferstr. 2	AG	PE ¹⁾	1967	01.01.18	3.5	3.2
Basel, Schäferweg 16, 18, 20	BS	PE ¹⁾	1992	01.05.15	3.8	3.3
Bassersdorf, Grindelstr. 23	ZH	PE ¹⁾	1986	01.02.22	3.9	3.2
Bern, Birkenweg 61	BE	PE ¹⁾	1958	01.04.12	3.5	3.2
Burgdorf, Oberburgstr. 8, 10, 12/Scheunenstr. 19	BE	PE ¹⁾	1876	30.06.16	3.5	2.9
Dietikon, Lerzenstr. 12	ZH	PE ¹⁾	1983	01.04.12	4.0	3.2
Dübendorf, Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10	ZH	PE ¹⁾	1993	01.12.12	4.5	3.4
Dulliken, Bodenackerstr. 69	SO	PE ¹⁾	1974	01.04.12	2.8	3.4
Dulliken, Bodenackerstr. 79	SO	PE ¹⁾	1976	01.04.12	2.3	3.2
Genf, Avenue Blanc 47, 49	GE	PE ¹⁾	1978	01.06.11	4.0	3.0
Glattbrugg, Eichstr. 44, 48, 50	ZH	PE ¹⁾	1911	01.04.14	5.0	3.4
Hünenberg, Bösch 41	ZG	PE ¹⁾	1975	01.04.16	4.6	3.0
Jegenstorf, Solothurnerstr. 24, 26	BE	PE ¹⁾	2011	01.04.17	3.6	3.9
Kappelen, West-Str. 11	BE	PE ¹⁾	2008	20.12.19	2.1	3.6
Kleindöttingen, Gewerbestr. 115	AG	PE ¹⁾	1994	01.04.12	3.6	3.3
Locarno, Via Serafino Balestra 11	TI	PE ¹⁾	2017	31.12.18	3.7	4.0
Münchenstein, Genuastr. 15	BL	PE ¹⁾	1985	01.04.12	4.2	3.4
Münchenstein, Frankfurtstr. 82	BL	PE ¹⁾	1957	01.04.12	4.1	2.9
Muttenz, Waldeckstr. 100	BL	PE ¹⁾	1990	01.04.22	3.4	3.4
Neuhausen, Rheinstr. 36, 38	TG	PE ¹⁾	2003	01.07.22	3.7	3.5
Oberhasli, Grabenackerstr. 27	ZH	PE ¹⁾	1992	01.07.12	3.9	3.5
Olten, Rötzmattweg 5	SO	PE ¹⁾	1981	30.06.21	3.9	3.0
Pfäffikon, Witzbergstr. 25	ZH	PE ¹⁾	1991	30.09.22	3.7	3.3
Rotkreuz, Grundstr. 20	ZG	PE ¹⁾	1987	31.03.21	4.4	3.4
Schlieren, Lättenstr. 37	ZH	PE ¹⁾	1974	01.04.12	2.9	3.0
Seuzach, Aspstr. 8	ZH	PE ¹⁾	1988	01.04.12	3.6	3.1
Solothurn, Rossmarktplatz 1	SO	PE ¹⁾	1955	01.02.19	4.1	3.2
St. Gallen, Zürcherstr. 68a	SG	PE ¹⁾	1920	01.04.12	4.0	2.6
Studen, Industriestr. 7	BE	PE ¹⁾	2016	01.12.16	2.9	3.8

¹⁾ PE = proprietà esclusiva.

Edifici finiti						
Proprietà a uso commerciale						
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Completa-mento	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto
Turgi, Spinnereistr. 3	AG	PE ¹⁾	1976	01.09.22	3.0	3.3
Volketswil, Sandbühlstr. 2	ZH	PE ¹⁾	1991	01.04.12	4.1	3.7
Wallisellen, Neugutstr. 60	ZH	PE ¹⁾	1999	01.08.20	3.5	3.2
Wetzikon, Hofstr. 87	ZH	PE ¹⁾	2010	01.02.17	3.8	3.4
Wil, Flawilerstr. 31	SG	PE ¹⁾	1992	01.04.12	4.0	3.2
Wil, Toggenburgerstr. 156	SG	PE ¹⁾	1968	01.09.18	2.8	3.2
Winterthur, Schlosstalstr. 210	ZH	PE ¹⁾	1992	01.01.21	4.3	3.3
Zürich, Siewerdstr. 65, 65a, 69, 71	ZH	PE ¹⁾	1955	01.07.15	2.9	2.9
Totale intermedio					Ø 3.9	Ø 3.4

Edifici finiti						
Proprietà a uso misto						
Luogo, indirizzo	Cantone	Tipo di proprietà	Completa-mento	Acquisto	Rating della posizione	Rating dell'oggetto
Biel, Bahnhofstr. 34	BE	PE ¹⁾	1893	01.04.17	4.2	3.3
Totale intermedio					Ø 4.2	Ø 3.3
Totale					Ø 3.9	Ø 3.4

¹⁾ PE = proprietà esclusiva.

Conto amministrativo

Il conto annuale è costituito dal bilancio e dal conto economico del patrimonio di base.





Conto annuale

Bilancio

Attivi	Unità	30.09.2023	30.09.2022
Liquidità	CHF	119'194	57'316
Gruppo d'investimento crediti SCO+	CHF	181'778	380'633
Gruppo d'investimento crediti SSL	CHF	382'381	0
Altri crediti	CHF	48'770	953'147
Totale capitale circolante	CHF	732'123	1'391'096
Immobilizzazioni materiali mobili	CHF	127'000	0
Immobilizzazioni materiali immobili	CHF	131'000	0
Totale attivo fisso	CHF	258'000	0
Totale attivi	CHF	990'123	1'391'096

Passivi	Unità	30.09.2023	30.09.2022
Debiti verso terzi	CHF	142'972	22'574
Impegni del gruppo d'investimento SSL	CHF	0	1'084'532
Altri debiti	CHF	478'402	0
Ratei e risconti passivi	CHF	169'470	93'100
Totale capitale di terzi	CHF	790'844	1'200'206
Capitale di dotazione	CHF	100'000	100'000
Riporto dell'utile	CHF	90'891	86'773
Utile netto	CHF	8'388	4'117
Totale capitale della fondazione	CHF	199'279	190'890
Totale passivi	CHF	990'123	1'391'096

Conto economico

Ricavo	Unità	01.10.2022 - 30.09.2023	01.10.2021 - 30.09.2022
Contributi del gruppo d'investimento SCO+	CHF	2'051'000	889'000
Contributi del gruppo d'investimento SSL	CHF	879'000	381'000
Altri ricavi	CHF	11'663	9'628
Totale ricavi	CHF	2'941'663	1'279'628

Spesa	Unità	01.10.2022 - 30.09.2023	01.10.2021 - 30.09.2022
Spese per il personale	CHF	989'873	0
Organi	CHF	360'701	243'820
Spese d'esercizio	CHF	438'855	163'643
Spese amministrative e informatiche	CHF	472'940	177'222
Ammortamenti	CHF	24'945	0
Oneri finanziari	CHF	905	579
Spese straordinarie	CHF	645'056	690'247
Spese totali	CHF	2'933'275	1'275'511
Utile netto	CHF	8'388	4'117

Rendiconto del conto amministrativo

A parte gli ordini delegati a terzi per l'erogazione di servizi nell'ambito della gestione degli immobili, della gestione della contabilità immobiliare e finanziaria e del supporto ai progetti di digitalizzazione e sostenibilità, dal 1° gennaio 2023 la fondazione si occupa direttamente della gestione, dell'amministrazione, dell'asset management e della gestione del portafoglio.

A causa della nuova struttura organizzativa, la presentazione del conto economico è stata modificata. Le cifre dell'anno precedente sono presentate in forma standardizzata ai fini di una continua comparabilità.

Ricavo

I contributi dei due gruppi d'investimento ammontano complessivamente a 2'930'000 franchi svizzeri. Ciò corrisponde a una commissione dello 0.156% del patrimonio totale medio dei due gruppi d'investimento, in conformità al regolamento dei costi. La distribuzione dell'assegnazione totale avviene in base al rapporto tra i due patrimoni totali dei gruppi d'investimento (70% SCO+ e 30% SSL). Oltre alla suddetta assegnazione, la direzione non addebita altri onorari, in particolare per i servizi legati alle transazioni immobiliari, ai progetti di costruzione e alla rappresentanza del committente della costruzione, nonché per altri servizi (compresa la raccolta di capitale).

Spesa

Le spese totali sono aumentate di 1'657'764 franchi, passando a 2'933'275 franchi. Per la prima volta, a causa della nuova struttura organizzativa, le spese legate al personale e gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali mobili e immobili sono presentati come posizioni separate del conto economico.

Le spese straordinarie rappresentano i costi del progetto di trasformazione e riorganizzazione completato nella primavera del 2023. In dettaglio, le spese del progetto sono composte come segue:

	Unità	01.10.2022- 30.09.2023	01.10.2021- 30.09.2022
Gestione e coordinamento del progetto	CHF	254'266	144'462
Servizi del Consiglio di fondazione	CHF	199'950	215'493
Recruiting	CHF	109'350	226'500
Spese di rebranding	CHF	43'389	0
Consulenza finanziaria, legale e immobiliare	CHF	23'556	32'429
Infrastruttura	CHF	5'572	23'967
Consulenza strategica e di comunicazione	CHF	3'605	15'601
Varie	CHF	5'368	31'795
Totale spese amministrative straordinarie	CHF	645'056	690'247

Ai fini di un'adeguata chiarezza e trasparenza, le spese dei membri del Consiglio di fondazione sono riportate nel conto amministrativo come segue.

	Unità	01.10.2022- 30.09.2023	01.10.2021- 30.09.2022
Onorari ordinari, inclusi in «Organi»	CHF	356'934	221'337
Spese di progetto, incluse in «Spese straordinarie»	CHF	199'950	231'633
Spese di consulenza, incluse in «Spese amministrative e informatiche»	CHF	938	3'592
Totale	CHF	557'822	456'562

Proposta all'Assemblea degli investitori

Proposta di destinazione dell'utile del patrimonio base

Il Consiglio di fondazione propone all'Assemblea degli investitori di riportare sul nuovo conto l'utile dell'esercizio 2022/2023, pari a 8'388 franchi.

Riporto dell'utile anno precedente	CHF	90'891
Utile netto 2022/2023	CHF	8'388
Riporto dell'utile sul nuovo conto	CHF	99'279



Nota integrativa

ECOREAL è una fondazione d'investimento immobiliare sotto la supervisione della Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale. L'organo supremo della fondazione è l'Assemblea degli investitori.





Nota integrativa al conto annuale

1. Principi e organizzazione

Forma giuridica e scopo

ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari è stata fondata il 7 gennaio del 2009. Si tratta di una fondazione sotto la supervisione della Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale (CAV PP) ai sensi dell'art. 80 e seguenti del CC. Il patrimonio totale della fondazione d'investimento comprende l'attivo fisso e il patrimonio base. Le attività d'investimento consistono nei fondi conferiti dagli investitori a scopo d'investimento collettivo. Al momento, gestisce attivamente due gruppi d'investimento (SCO+ e SSL). Il capitale investito contiene il patrimonio dedicato dal fondatore in occasione della costituzione della fondazione e sono utilizzati per la gestione della stessa.

Documenti e regolamenti

L'organizzazione della fondazione d'investimento è disciplinata dai seguenti documenti e regolamenti:

- Statuti e Regolamento di fondazione (fatti entrare in vigore dall'assemblea degli investitori il 09.12.2019, approvati con provvedimento di CAV PP del 19.12.2019)
- Regolamento organizzativo (versione rivista del 23 gennaio 2023)
- Regolamento sulle commissioni e sui costi (versione rivista del 15 agosto 2023)
- Linee guida per gli investimenti del gruppo d'investimento SCO+ (versione rivista del 27 ottobre 2014)
- Linee guida per gli investimenti del gruppo d'investimento SSL (versione rivista del 12 settembre 2017)
- Regolamento di integrità e lealtà (versione rivista del 21 dicembre 2022)

Assemblea degli investitori

L'Assemblea degli investitori è l'organo supremo della Fondazione e ha i seguenti poteri non trasferibili ai sensi dell'art. 8 degli Statuti:

- delibera sulle richieste di modifica degli statuti all'autorità di vigilanza e approvazione delle modifiche al Regolamento di fondazione
- elezione dei membri del Consiglio di fondazione
- elezione dell'organo di revisione
- presa visione del rapporto dell'organo di revisione e approvazione del conto annuale
- approvazione di filiali nel capitale investito
- approvazione di partecipazioni in società per azioni svizzere non quotate nel capitale investito
- delibera sulle richieste all'autorità di vigilanza per lo scioglimento o la fusione della fondazione
- elezione dei membri del Consiglio di fondazione

Consiglio di fondazione

Il Consiglio di fondazione si autocostruisce in base all'art. 9 n. 3 degli Statuti. Svolge tutti i compiti ed esercita tutti i poteri che non sono assegnati all'assemblea degli investitori dalla legge o dagli statuti della fondazione. In particolare, garantisce un'organizzazione operativa e controlli interni adeguati e commisurati alle dimensioni e alla complessità della fondazione d'investimento. Inoltre, emana i regolamenti straordinari necessari, in particolare i regolamenti organizzativi e le linee guida per gli investimenti. Trovate informazioni dettagliate sui membri sul sito www.ecoreal.ch/it/.

Membri

Christian Felix	presidente da gennaio 2023, vicepresidente nel 2022, membro dal 2019	lic. iur., avvocato, Executive MBA HSG
Franziska Bur	vicepresidente da gennaio 2023, membro dal 2021	lic. iur., avvocat, esperta fiscale dipl.
Tobias Achermann	membro dal 2022	fiduciario immobiliare dipl. federale, MAS gestione immobiliare, Executive MBA
Bruno Christen	membro dal 2012	esperto contabile dipl.
Sabine Rindisbacher	membro dal 2021	Dr. iur., avvocato
Riccardo Wahlenmayer	membro dal 2010	lic. iur.

Delega di firma di tutti i membri del Consiglio di fondazione: firma collettiva a due.

Commissioni per gli investimenti

In base all'art. 9 n. V lett. j e dell'art. 10 n. I degli Statuti, il Consiglio di fondazione delega la supervisione delle attività d'investimento della direzione a una o più commissioni d'investimento. I loro compiti sono descritti nel Regolamento organizzativo. La Commissione di investimenti dei gruppi d'investimento SCO+ e SSL è composta come segue:

Raymond Rüttimann, presidente	fiduciario immobiliare dipl. fed.
Giorgio Engeli, membro	MRICS, architetto diplomato PF/SIA, MSc BA, Executive MBA HSG
Daniel Thoma, membro	esperto in stime immobiliari dipl. fed., esperto in commercializzazione immobiliare dipl. fed.

Direzione

Dal 1° gennaio 2023 la Direzione è affidata alla fondazione. Peer Kocur ricopre il ruolo di CEO.

Compiti delegati a terzi

Il Consiglio di fondazione ha delegato a società terze i compiti di contabilità e amministrazione della fondazione e la gestione tecnica e commerciale delle proprietà.

Processo d'investimento

Il processo d'investimento è disciplinato dagli art. 4 e segg. del Regolamento organizzativo. A seconda dell'entità della transazione, le decisioni d'investimento vengono prese dalla sola Direzione (fino a 15 milioni di franchi) o dalla Direzione con l'ulteriore approvazione della Commissione di investimenti (da 15 a 30 milioni di franchi). Per le transazioni con un volume pari o superiore a 30 milioni di franchi, è necessaria anche l'approvazione del Consiglio di fondazione. Le decisioni sui conferimenti in natura e sugli investimenti in progetti di sviluppo sono sempre di competenza del Consiglio di Fondazione.

Organo di revisione

L'organo di revisione legale è KPMG SA, Berna.

Esperti in stime incaricati accreditati

Ri Immo AG, Volketswil
Wüest Partner AG, Zurigo

Banca depositaria

Banca J. Safra Sarasin SA, Zurigo

Compliance

Dal 1° ottobre 2023, l'Ufficio di conformità è gestito da Koller Law AG, l'avvocato Christian Koller è il responsabile.

KGAST

In base all'art. 20 n. I del Regolamento di fondazione, la fondazione d'investimento è membro della KGAST (Conferenza dei gestori di fondazioni d'investimento). Le linee guida della KGAST vengono applicate dalla Direzione.

Statuto e carta dell'ASIP

In base all'art. 20 n. II del Regolamento della Fondazione, tutti gli organi e le persone coinvolte nel settore degli investimenti di capitale sono soggetti a un rigoroso obbligo di riservatezza. Queste persone sono inoltre tenute a rispettare la carta dell'ASIP e le linee guida della KGAST. Di conseguenza, tutti i membri del Consiglio di Fondazione, della Commissione d'investimento e della Direzione confermano ogni anno per iscritto alla Fondazione d'investimento il rispetto di tutte le norme regolamentari o nell'ambito dell'autoregolamentazione delle associazioni. Quanto di cui sopra si applica anche alle persone che hanno accesso alle risorse finanziarie della Fondazione e/o che concludono contratti in nome e per conto della stessa.

Gestione dei rischi/sistema di controllo interno

In base all'art. 20 n. III del Regolamento di fondazione, ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari dispone di un efficace sistema di controllo interno (SCI), che definisce in particolare processi adeguati ai fini di identificazione, misurazione, valutazione e controllo dei rischi assunti dalla fondazione. I processi sono definiti per iscritto in una linea guida per la gestione del rischio. L'organo di revisione verifica che i controlli interni siano adeguati alle dimensioni e alla complessità dell'azienda.

Best Board Practice

Per garantire la qualità nell'ambito della corporate governance, il Consiglio di fondazione si sottopone alla procedura di certificazione del marchio di garanzia «Best Board Practice» (BBP). L'ultima valutazione della SQS (Associazione svizzera per i sistemi di qualità e di management) è stata effettuata a settembre 2023 e ha avuto esito positivo.

Altre informazioni

Informazioni generali e delucidazioni su ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari sono contenute nel profilo, negli statuti, nelle linee guida d'investimento e nell'opuscolo. Tale documentazione può essere fornita da ECOREAL o scaricata come file PDF da Internet all'indirizzo www.ecoreal.ch.

2. Principi di presentazione dei conti e valutazione

Contabilità e rendicontazione

La contabilità e la rendicontazione del capitale investito e dei due gruppi d'investimento si svolgono secondo lo standard Swiss GAAP FER 26 ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 38 e seguenti dell'Ordinanza sulle fondazioni d'investimento (OFond) in combinato disposto con l'art. 47 e seguenti OPP 2.

Valutazione

La valutazione viene effettuata in base all'art. 41 dell'Ordinanza sulle fondazioni d'investimento (OFond) in combinato disposto con l'art. 48 OPP 2 secondo le raccomandazioni contabili dello standard Swiss GAAP FER 26. La stima degli edifici ultimati viene effettuata da esperti in stime incaricati indipendenti ai sensi dell'art. 3 n. VII e seguenti e dell'art. 14 del Regolamento di fondazione.

Articolazione

L'articolazione del conto patrimoniale e del conto economico si basa principalmente sui requisiti della KGAST - Linea guida n. 1 e soddisfa i requisiti minimi dello standard Swiss GAAP FER 26.

Investimenti patrimoniali

Il patrimonio della fondazione si articola in un capitale investito e in due gruppi d'investimento. L'investimento dei gruppi d'investimento si basa sul Regolamento di fondazione approvato dall'Assemblea degli investitori e sulle direttive d'investimento approvate dal Consiglio di fondazione.

Imposte

Ad eccezione dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare e delle imposte sulle proprietà specifiche, la fondazione d'investimento non è direttamente soggetta a imposte. Le imposte differite sugli utili da sostanza immobiliare vengono costituite per ogni oggetto e calcolate sulla base dei rispettivi utili da capitale non realizzati all'aliquota media applicabile per il cantone corrispondente e ipotizzando un periodo di detenzione di 40 anni.

Ulteriori informazioni

Ulteriori informazioni sulle posizioni dello stato patrimoniale e del conto economico sono presentate nel rapporto annuale nelle note integrative al conto annuale dei gruppi d'investimento SCO+ e SSL.

3. Altre informazioni

Rimborsi, indennità di distribuzione e di presa a carico

Ai sensi dell'art. 40 dell'OFond, non sono stati riscossi o pagati rimborsi e indennità di prese a carico. A parte le indennità segnalate (vedi spese amministrative nella nota integrativa al conto annuale del rispettivo gruppo d'investimento), non sono state rimosse o pagate indennità di distribuzione.

Commissioni per l'emissione, il riscatto e l'ulteriore collocamento di quote

In base all'art. 18 n. I del Regolamento di fondazione, vengono applicate commissioni di emissione e di riscatto per un massimo del 5%. In conformità al Regolamento sulle commissioni e sui costi, la commissione di emissione è dello 0.5% e la commissione di riscatto dell'1%. I ricavi delle commissioni rimangono interamente all'interno del rispettivo gruppo d'investimento, ossia le commissioni ricevute non vengono trasferite a terzi. Ai sensi dell'art. 2 del Regolamento sulle commissioni e sui costi, per ogni cessione di crediti viene applicata una commissione forfettaria di 5'000 franchi.



Rispetto delle direttive d'investimento del gruppo d'investimento SSL per quanto riguarda le norme ai sensi dell'art. 27 cpv. 4 OFond

Ai sensi dell'art. 27 cpv. 4 OFond, il valore di mercato di un immobile non può superare il 15% del patrimonio del gruppo d'investimento. Nel gruppo d'investimento SSL, la proprietà di Zürichstr. 127, 129, 131/Auenstr. 2, 4, 6, 8, 10 a Dübendorf (Stettbacherhof) con un valore di mercato di 91.9 milioni di franchi (anno precedente 92.5 milioni di franchi) supera attualmente questo limite dell'1.2% (anno precedente 1.1%). Il Consiglio di fondazione è dell'opinione che per via della divisibilità e della vendibilità separata delle singole parti della proprietà, sussistano pochi rischi di concentrazione dal punto di vista economico. Con la delibera del 30 novembre 2022, ha approvato un piano di smantellamento rivisto, di cui la CAV PP ha preso atto e approvato.

Responsabilità solidale e garanzie

Non sussistono responsabilità solidali e non ci sono garanzie.

Restrizione di proprietà/attivi costituiti in pegno

Gruppo d'investimento SCO+: alla data di chiusura del bilancio, le obbligazioni ipotecarie per un valore di 14.3 milioni di franchi (anno precedente 14.3 milioni di franchi) sono costituite in pegno a garanzia delle cartelle ipotecarie di 30 milioni di franchi (anno precedente 30 milioni di franchi) presso la Banca cantonale di Basilea, per cui il potenziale di finanziamento attuale ammonta a 13.2 milioni di franchi (anno precedente 13.2 milioni di franchi). È in corso un credito quadro con un limite di credito di 50 milioni di franchi (anno precedente 50 milioni di franchi) con la Banca Cantonale di Lucerna. Attualmente sono in pegno cartelle ipotecarie per un importo di 83.8 milioni di franchi (anno precedente 83.8 milioni di franchi) e il potenziale di finanziamento attuale è di 50 milioni di franchi (anno precedente 50 milioni di franchi).

Gruppo d'investimento SSL: alla data di chiusura del bilancio, le obbligazioni ipotecarie per un valore di 106 milioni di franchi (anno precedente 106 milioni di franchi) sono costituite in pegno a garanzia delle cartelle ipotecarie di 50 milioni di franchi (anno precedente 50 milioni di franchi) presso la Banca Cantonale di Basilea, per cui il potenziale di finanziamento attuale ammonta a 50 milioni di franchi (anno precedente 50 milioni di franchi). Presso la Banca Cantonale di Lucerna è in vigore un contratto di credito quadro con un limite di credito di 30 milioni di franchi. Attualmente sono in pegno cartelle ipotecarie per un importo di 83.8 milioni di franchi e il potenziale di finanziamento attuale è di 30 milioni di franchi.

Cause legali in corso

Non ci sono cause legali in corso contro la fondazione.

Operazioni commerciali straordinarie e transazioni patrimoniali

Durante il periodo di riferimento non si sono verificate transazioni commerciali o patrimoniali straordinarie.

Operazioni sui derivati

Non sono state effettuate operazioni su derivati.

Informazioni sulla differenza tra prezzo di emissione e prezzo di rimborso

Il prezzo di emissione per ciascun diritto corrisponde al valore d'inventario per diritto maggiorato di una commissione di emissione. Il prezzo di riscatto per ciascuna quota corrisponde al valore d'inventario per quota meno una commissione di riscatto.

Rinuncia alle garanzie

Non sono state date garanzie su prezzi, proventi e rendimenti.

4. Conferimenti in natura

Al 1° ottobre 2022 è stato regolato un conferimento in natura con un fondo pensione, con il quale sono stati trasferiti al gruppo d'investimento SCO+ dodici proprietà per un valore equivalente di 42.3 milioni di franchi. Dal 1° aprile 2023, un ulteriore conferimento in natura è stato effettuato al gruppo d'investimento SCO+ sotto forma di quattro proprietà per un valore complessivo di 14.8 milioni di franchi.



Rapporto dell'organo di revisione e dell'esperto in stime incaricato

Il conto annuale di ECOREAL è controllato annualmente, ai sensi delle norme vigenti, da un organo di revisione indipendente. Gli immobili dei gruppi d'investimento di ECOREAL vengono inoltre valutati annualmente da esperti in stime esterni.





KPMG AG
 Bahnhofplatz 10a
 Postfach
 CH-3001 Bern

 +41 58 249 76 00
 kpmg.ch

**Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der
 ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, Zürich**

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 30-37, 52-59, 64-67 sowie 70-75) für das am 30. September 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.



**ECOREAL Schweizerische
 Immobilien Anlagestiftung,
 Zürich**

Bericht der Revisionsstelle
 an den Stiftungsrat zur
 Jahresrechnung

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Stiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Stiftungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Stiftung von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.



**ECOREAL Schweizerische
Immobilien Anlagestiftung,
Zürich**

Bericht der Revisionsstelle
an den Stiftungsrat zur
Jahresrechnung

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir verweisen auf die Erläuterungen zur Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSESELECT (Punkt 3. im Anhang zur Jahresrechnung), wonach die Höchstgrenze gemäss den Anlagevorschriften der ASV für eine einzelne Liegenschaft überschritten ist.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts zu den Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Andreas Schneider
Zugelassene Revisionsexperte
Leitender Revisor

Oliver Siegenthaler

Bern, 8. November 2023





ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Culmannstrasse 99
8006 Zürich

Zürich, 25. September 2023

Bewertungsbericht ECOREAL per 30. September 2023

Auftrag

Im Auftrag der ECOREAL, Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (ECOREAL), bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der ECOREAL gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2023 zum Zweck der Rechnungslegung.

Referenz-Nummer
101180.2301

Das Portfolio umfasst per Stichtag 155 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge, erstmals bewertete Liegenschaften durch Wüest Partner und durch Drittschätzern bewertete Liegenschaften).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die ECOREAL sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der ECOREAL von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandard

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

Definition Marktwert

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

In den vorliegenden Bewertungen sind allfällige Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften enthalten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die in den kommenden zehn Jahren erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden hinsichtlich Kosten und Terminierung durch Wüest Partner eingeschätzt. Hierbei wurde der Investitionsplan der ECOREAL berücksichtigt, bei Bedarf jedoch durch Wüest Partner abgeändert.

Grundlagen der Bewertung

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 3. Quartal 2022.

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zu Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage, usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewertungsexperten von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden von 2021 bis 2023 statt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der ECOREAL unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG, Zürich am 25. September 2023

Andreas Ammann
Partner

Zafer Köroğlu
Director



ECOREAL

La Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari Ecoreal offre agli investitori istituzionali del settore previdenziale interessanti opportunità d'investimento. I due gruppi d'investimento di Ecoreal hanno un patrimonio di circa 1.9 miliardi di franchi e perseguono una politica d'investimento equilibrata: il gruppo d'investimento Suisselect si concentra su immobili speciali e commerciali in Svizzera, mentre il portafoglio del gruppo d'investimento Suissecore Plus contiene in particolare costruzioni residenziali nel segmento dei prezzi di locazione favorevoli altamente richiesti delle città e degli agglomerati svizzeri. Ecoreal investe in oggetti e terreni edificabili esistenti. Una delle sue competenze principali è la realizzazione di progetti edilizi con valore aggiunto sotto forma di ristrutturazioni, ulteriori sviluppi o nuove costruzioni. Ecoreal agisce in modo indipendente da banche, assicurazioni e casse pensioni e attribuisce grande importanza a uno scambio basato sulla partnership con i propri investitori. Il Consiglio di fondazione ha delegato la gestione a un team agile di esperti del settore immobiliare. Un Comitato di investimenti composto da rinomati esperti ed esperte contribuisce inoltre con la sua competenza ed esperienza al processo d'investimento.

La Direzione



Da sinistra a destra:
Florian Diener, Head of Development & Construction
Julio Lopez, Head of Asset Management
Cornelia von Weissenfluh, Head of Portfolio Management
Peer Kocur, CEO
Stephan Flückiger, CFO
Rita Silvestri, Executive Assistant
Mirko Meister, Head of Asset Management

Il Consiglio di fondazione



Da sinistra a destra:
Tobias Achermann, Fiduciario immobiliare dipl. federale, MAS gestione immobiliare, Executive MBA
Sabine Rindisbacher, Dr. iur., avvocato
Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.
Christian Felix, lic. iur., avvocato, Executive MBA HSG
Franziska Bur, lic. iur., avvocatessa, esperta fiscale dipl.
Bruno Christen, esperto contabile dipl.

La Commissione di investimenti



Da sinistra a destra:
Daniel Thoma, esperto in stime immobiliari dipl. fed., esperto in commercializzazione immobiliare dipl. fed.
Raymond Rüttimann, fiduciario immobiliare dipl. fed.
Giorgio Engeli, MRICS, architetto diplomato PF/SIA, MSc BA, Executive MBA HSG

Elenco immagini



Pagine 8-9:
Ringstr. 30, Olten
Immagine: Sarah Hürlimann, Neuheim



Pagine 18-19:
Birkenweg 61, Bern
Immagine: Sarah Hürlimann, Neuheim



Pagine 42-43:
Badenerstr. 84-88b, Schlieren
Immagine: Sarah Hürlimann, Neuheim



Pagina 46:
Stettbacherhof, Dübendorf
Immagine: Markus Bertschi, Zürich



Pagine 62-63:
Badenerstr. 84-88b, Schlieren
Immagine: Sarah Hürlimann, Neuheim



Pagine 68-69:
Geismattstr. 1, Luzern
Immagine: Sarah Hürlimann, Neuheim



Pagine 76-77:
Rue de l'Industrie 5, Fribourg
Immagine: Sarah Hürlimann, Neuheim



Copertina e pagina 2, 13, 17, 29, 35, 41, 57, 67, 75, 81:
Hardstr. 23-43, Basilea (LIVING FRAMES)
Immagini: Markus Bertschi, Zurigo
Copertina: Sarah Hürlimann, Neuheim

LIVING FRAMES, nel quartiere Gellert di Basilea, è considerato un progetto particolarmente riuscito in termini di sviluppo urbano e architettonico. Il quartiere, completato alla fine del 2022, comprende 67 appartamenti e atelier residenziali in tre nuove costruzioni e in ex capannoni commerciali riconvertiti. Il complesso residenziale è stata recentemente premiata con il riconoscimento «Gutes Bauen» dai cantoni di Basilea Città e Basilea Campagna.

Impressum

Responsabilità generale

ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari
Culmannstrasse 99
8006 Zurigo
+41 44 209 70 40
office@ecoreal.ch

Consulenza e assistenza in materia di progettazione e contenuti

Dynamics Group AG, Zurigo
Scharlachrot AG, Zurigo

ECOREAL pubblica informazioni sulla performance aziendale su base trimestrale. I rapporti trimestrali e annuali sono disponibili anche in francese e italiano. La versione originale tedesca è sempre vincolante.

ECOREAL

Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari

Culmannstrasse 99, 8006 Zurigo

Tel. +41 44 209 70 40, office@ecoreal.ch

www.ecoreal.ch

