

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Gentili signore e signori,

ECOREAL riassume il successo del primo trimestre del 2023.

I nostri principali progetti di nuove costruzioni, come FREILEY a Zurigo e al-pianton a Bellinzona (entrambi per il gruppo di investimento SUISSECORE Plus), procedono secondo i piani. Con il sito web al-pianton.ch, abbiamo già lanciato la commercializzazione degli 86 appartamenti e spazi commerciali nella capitale del Canton Ticino.



Anche i lavori di risanamento della Pförtnerhaus di Hardstrasse 43 a Basilea procedono senza intoppi. Questo immobile è di particolare importanza nell'ambito della nostra costruzione LIVING FRAMES (gruppo di investimento SUISSECORE Plus) nel famoso quartiere di Gellert: a partire da giugno 2023 sarà regolarmente aperto ai residenti come luogo di incontro del quartiere.

La Pförtnerhaus del quartiere Gellert diventerà un attraente luogo di incontro.

Valore aggiunto per i locatari grazie alle competenze di sviluppo

Nel primo trimestre dell'anno ha preso forma un altro progetto: il portfolio di Ecoreal comprende tre immobili da reddito nel centro di Rorschach, recentemente risanati.



Il locatario dello spazio al piano terra di Signalstrasse 9 ci ha contattati a causa di una maggiore necessità di spazio. In qualità di fondazione di investimento immobiliare con ampie competenze di sviluppo, siamo in grado di soddisfare le mutevoli esigenze dei nostri locatari. Stiamo quindi progettando un ampliamento dell'immobile da reddito vicino, in Kirchstrasse 26, che sarà completato verso la fine dell'anno.

Competenze di sviluppo come valore aggiunto per i locatari: Ampliamento dell'edificio in Kirchstrasse 26.



Completamento della trasformazione

Oltre ai compiti legati alla gestione e all'ulteriore sviluppo del portfolio immobiliare, gli ultimi mesi in ECOREAL sono stati segnati anche dal completamento della fase di trasformazione: il nuovo team di gestione guidato dal CEO Peer Kocur ha assunto le sue funzioni il 1° gennaio 2023. Il team è ben coordinato, energico e altamente motivato. Lo stesso vale per la nostra nuova Commissione per gli investimenti. Dispone già di un'ottima conoscenza del portfolio ECOREAL e collabora in modo molto costruttivo con il Consiglio di fondazione e la direzione.

Turbolenze nel mercato bancario svizzero

A fine marzo, l'acquisizione di Crédit Suisse da parte di UBS ha fatto notizia in tutto il mondo. Siamo lieti di informarvi che ECOREAL non è esposta ad alcun rischio in merito. Crédit Suisse non è locataria di nessuno dei nostri immobili da reddito, né sussistono altri rapporti commerciali rilevanti.

Risultati trimestrali di SUISSECORE Plus al 31 marzo 2023

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus è cresciuto di 4 milioni di franchi svizzeri, raggiungendo i 1304 milioni di franchi svizzeri nel primo trimestre del 2023. Il capitale di terzi da interessi sotto forma di anticipo fisso è stato completamente ammortato. Il rendimento degli investimenti è stato dell'1,29% ed è composto dal rendimento dell'investimento basato sul reddito netto dell'1,33% e dalla quota non realizzata del -0,04%. Il portfolio acquisito nel 2022 come quota in natura è stato rivisto a due immobili da reddito (proprietà per piani e comproprietà) per motivi strategici, portando a un rendimento dell'investimento inferiore di 4 punti base. La percentuale di morosità locativa è rimasta costantemente all'interno dell'intervallo previsto, mentre le percentuali di spesa d'esercizio al 31 marzo 2023 erano fortunatamente ben al di sotto dell'intervallo previsto.

Risultati trimestrali SUISSECORE Plus al 31 marzo 2023

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus è cresciuto di 2 milioni di franchi svizzeri, raggiungendo i 572 milioni di franchi svizzeri nel primo trimestre del 2023. Il capitale di terzi da interessi è stato ammortato per 4 milioni di franchi svizzeri. I restanti anticipi fissi di 27 milioni di franchi corrispondono a una percentuale di finanziamento esterno del 4,78%. Il rendimento dell'investimento è stato dell'1,91% ed è composto dal rendimento dell'investimento basato sul reddito netto dell'1,95% e dalla quota non realizzata del -0,04%. Le maggiori perdite di reddito dovute agli sfitti e a riduzioni puntuali delle pigioni come incentivo alla conclusione di contratti a lungo termine, nonché a spese mirate per lavori di manutenzione e riparazione sono le ragioni di questo leggero calo. Le percentuali di spesa d'esercizio sono state ulteriormente ridotte rispetto a una base già bassa.

Per ulteriori dati chiave sui nostri gruppi di investimento, vedere le prossime pagine.



Date per gli investitori e le investitrici

Siamo lieti di informarvi sulle date più importanti che riguardano ECOREAL:

14 luglio 2023	Rapporto trimestrale 2023 T2
13 ottobre 2023	Rapporto trimestrale 2023 T3
13 dicembre 2023	Riunione degli investitori e delle investitrici

Se avete domande, non esitate a contattarci. Desideriamo ringraziare voi, i nostri stimati investitori e le nostre stimate investitrici, per la fiducia riposta in ECOREAL.

Cordiali saluti

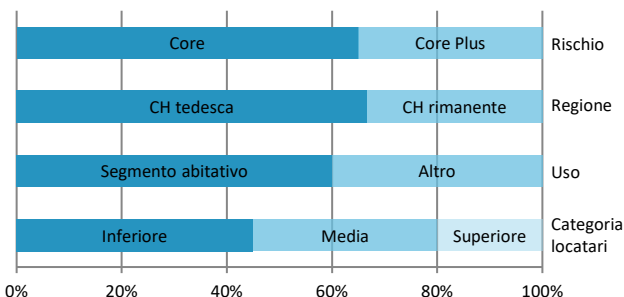
Christian Felix
Presidente

Peer Kocur
CEO

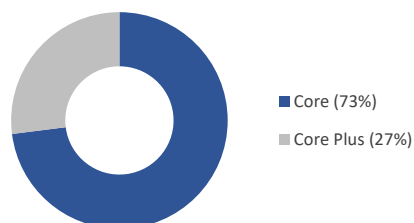
Zurigo, 19 aprile 2023

ECOREAL
Fondazione svizzera d'investimento immobiliare
Culmannstrasse 99
8006 Zurigo

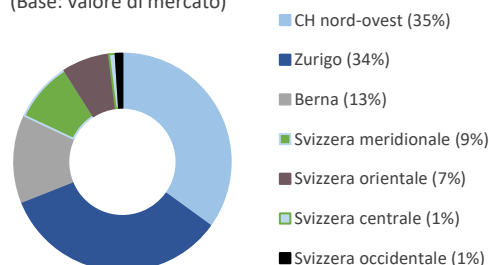
Telefono 044 209 70 40
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch



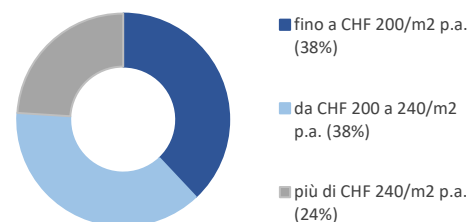
Ripartizione del rischio
(Base: valore di mercato)



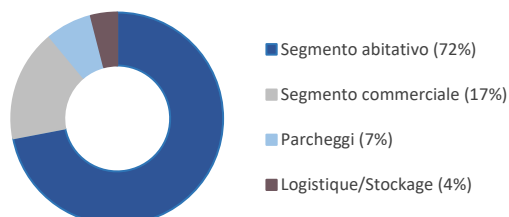
Distribuzione secondo le grandi regioni
(Base: valore di mercato)



CHF/m2 p.a.a uso abitativo
(Base: ricavi da locazione auspicati)



Tipo di utilizzo secondo i ricavi
(Base: ricavi da locazione auspicati)



VALORI DI RIFERIMENTO SUISSECORE PLUS (SCO+)

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Valutazione	alla fine del trimestre
Prossimo bilancio annuale al	30.09.2023
Prossima assemblea degli investitori	13.12.2023
Valore d'inventario (NAV) per diritto (non verificato) CHF	190.57
Patrimonio netto in CHFT	1'257'540
Patrimonio totale in CHFT	1'304'401
Numero di proprietà	106
(esclusi i terreni edificabili e i progetti di costruzione)	

Capitale impegnato in CHFT	836'947
Capitale richiamato in CHFT	836'947
Rapporto di indebitamento	0.00%

Distribuzione al 30.09.2023	Utili non distribuiti
-----------------------------	-----------------------

SVILUPPO NAV

Inizio dell'attività di investimento	01.01.2010
Rendimento accumulato dall'inizio dell'attività di investimento	90.57%
Rendimento dell'investimento dal 01.10.2022 al 31.03.2023	1.29%

I RENDIMENTI DELL'INVESTIMENTO IN SINTESI

Esercizio	Rendimento dell'investimento	Osservazioni
2017/18	3.40%	Attività edilizia attiva
2018/19	3.84%	Attività edilizia attiva
2019/20	3.38%	Attività edilizia attiva
2020/21	6.28%	Consolidamento
2021/22	9.68%	Consolidamento
2022/23 (6 mesi)	1.29%	Inflazione

QUOTA DEI COSTI D'ESERCIZIO E DEGLI SFITTI

al	TER ISA GAV	Quota degli sfitti
30.09.2018	0.51%	9.63%
30.09.2019	0.51%	10.35%
30.09.2020	0.45%	10.62%
30.09.2021	0.37%	7.93%
30.09.2022	0.41%	8.05%
31.03.2023 (6 mesi)	0.19%	7.59%

TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Nel primo trimestre del 2023, sono state effettuate le seguenti transazioni immobiliari:

- Vendita In Cumlina 5, Camorino TI (50% co-proprietà)
- Vendita Corso Elvezia 16, Lugano TI (10% proprietà condominiale)