

SUISSECORE PLUS

Esercizio 2023 / 2024 – Rapporto trimestrale T1

Gentili signore, egregi signori,

nel presente rapporto trimestrale siamo lieti di informarvi sull'andamento di SUISSECORE PLUS nei primi tre mesi dell'anno e sulle principali cifre chiave del gruppo d'investimento.

L'essenziale in breve:

- Le inquiline e gli inquilini si trasferiscono negli appartamenti del complesso Al Pianton
- NAV SUISSECORE PLUS a CHF 195.64 per diritto (CHF 194.21 al 31 dicembre 2023)

Nuova Portfolio Manager

I due gruppi di investimento di E COREAL dispongono di un patrimonio totale di oltre 1.9 miliardi di franchi e oltre 150 proprietà da Ginevra a Rorschach. SUISSECORE PLUS e SUISSSESELECT si distinguono sul mercato grazie a una strategia d'investimento ben definita, a una gestione attenta e a un'elevata competenza nello sviluppo. La gestione del portafoglio svolge un ruolo fondamentale nel garantire la creazione di valore a lungo termine a favore delle investitrici e degli investitori. A partire dal 1° maggio 2024, Joséphine Zürcher entrerà a far parte del team E COREAL come Portfolio Manager ESG. Joséphine Zürcher riporterà a Cornelia von Weissenfluh (Head of Portfolio Management). Joséphine Zürcher ha conseguito un Master of Science in Real Estate presso l'Università di Scienze Applicate di Lucerna e recentemente ha lavorato come consulente presso PwC.

Intenso dibattito sul tema degli alloggi

In particolare nelle aree urbane, gli affitti e la carenza di alloggi sono temi molto discussi nei media e nel dibattito politico. E COREAL fa parte del mercato immobiliare e contribuisce al dibattito, ove opportuno. Tra l'altro, il nostro CEO Peer Kocur partecipa regolarmente a «Echoraum Wohnen», una piattaforma di dialogo a cui il Comune di Zurigo invita stakeholder privati e no profit. Come tutti gli attori istituzionali, attribuiamo grande importanza alla comunicazione della nostra responsabilità sociale: i portafogli dei nostri gruppi d'investimento contengono un gran numero di appartamenti a prezzi accessibili. Allo stesso tempo, prendiamo sul serio il nostro mandato di investire in modo sicuro e redditizio il patrimonio previdenziale che ci viene affidato.

Progetti in corso

I progetti di costruzione e ristrutturazione del gruppo d'investimento procedono secondo i piani. L'ampliamento dell'edificio in Kirchstrasse 26 a Rorschach (SG) è stato completato nel primo trimestre del 2024 e il nostro inquilino, un istituto di diritto pubblico del Cantone,

si è trasferito nello spazio. Anche i lavori di costruzione dell'edificio Al Pianton a Bellinzona (TI) sono stati completati; l'area circostante è attualmente in fase di sistemazione paesaggistica. Gli inquilini si trasferiranno presto. La fase di costruzione di Freiley a Zurigo (ZH) sta per concludersi. Il primo dei tre edifici sarà occupato da giugno 2024.

Risultati trimestrali

Nel primo trimestre del 2024 il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS è aumentato di 9 milioni di franchi rispetto al trimestre scorso, raggiungendo i 1'358 milioni. Il rendimento dell'investimento per i primi sei mesi dell'attuale esercizio è dell'1.51%. Questo è composto da rendimento da reddito (basato sul reddito netto) dell'1.38% e da rendimento da variazione di valore (basato sulle plusvalenze non realizzate) dello 0.13%. Il reddito da locazione teorico è aumentato rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, mentre sia il tasso di perdita da reddito locativo che entrambi gli indici delle spese d'esercizio (TER) hanno continuato a scendere. Le altre cifre chiave del gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS sono riportate nella pagina seguente.

Se avete domande, non esitate a contattarci. Cogliamo l'occasione per ringraziarvi, stimate investitrici e stimati investitori, per la fiducia riposta in ECOREAL.

Distinti saluti,
ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari



Christian Felix
Presidente



Peer Kocur
CEO

Zurigo, 15 aprile 2024

Valori di riferimento del gruppo d'investimento

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Inizio dell'attività d'investimento	01.01.2010
Prossima bilancio annuale	30.09.2024
Prossima assemblea degli investitori	11.12.2024
Distribuzione	Utili accumulati

Allocazione strategica

Categoria	Valore target		Valore effettivo
Uso residenziale	60% - 90%	<input checked="" type="checkbox"/>	80%
Uso commerciale	10% - 40%	<input checked="" type="checkbox"/>	20%
Quota di progetto	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	13%
Rendimento netto del cash flow	2.50% - 3.50%	<input checked="" type="checkbox"/>	1.38%

Benchmark KGAST Immo-Index Misto

*Valore effettivo per sei mesi fino al 31.03.2024

Distribuzione regionale



Utilizzi



Sostenibilità

Indice	Unità	30.09.2023
Intensità di CO ₂	kg CO ₂ e per m ² ARE	16.90
Intensità energetica	kWh per m ² ARE	98.60
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	51

195.64

Valore d'inventario per quota
in CHF

1'358

Patrimonio totale
in mio. CHF

0.00%

Tasso di finanziamento
esterno

1.51%

Rendimento
dell'investimento (6 mesi)

0.18%

TERisa GAV (TER) (6 mesi)

5.08%

Tasso di perdita di reddito
locativo

115

Immobili



Cronologia

Esercizio	TER	Tasso perdita di red. locativo
2020/21	0.37%	7.93%
2021/22	0.41%	8.05%
2022/23	0.38%	7.65%