

Gentili signore e signori,

il secondo trimestre del 2023 è stato positivo per ECOREAL. I principali progetti di nuova costruzione sono andati avanti senza intoppi e anche le attività di gestione del Portafoglio e di Asset Management sono procedute secondo i piani. Si segnalano in particolare la consegna ai locatari della portineria di Basilea e la locazione anticipata di parte degli spazi commerciali del complesso Al Pianton in costruzione a Bellinzona (gruppo di investimento SUISSECORE PLUS).

## **Pianificazione degli investimenti e revisione della strategia 2023**

Durante il periodo di riferimento, ECOREAL ha prestato particolare attenzione all'approfondimento della pianificazione degli investimenti, che è di grande rilevanza nel mercato immobiliare orientato al lungo termine. Il Consiglio di Fondazione, la Commissione d'investimento e la Direzione generale si sono inoltre occupati intensamente della strategia della fondazione d'investimento, del valore del portafoglio e dell'attività commerciale sostenibile nel quadro di una revisione della strategia. Il Consiglio di Fondazione è lieto di presentare agli investitori, in occasione della riunione del 13 dicembre 2023, i futuri orientamenti strategici per un ulteriore sviluppo positivo di ECOREAL.

## **Valutazione del portafoglio**

Siamo già nell'ultimo trimestre dell'esercizio 2022/2023 e i periti immobiliari stanno iniziando il loro lavoro. In un contesto caratterizzato da tassi d'interesse in aumento e, di conseguenza, da tassi di sconto più elevati, è lecito attendersi correzioni del valore dei portafogli immobiliari. ECOREAL presta quindi particolare attenzione al tasso di locazione delle sue proprietà e influenza il parametro con misure adeguate. Lo stesso vale per lo sfruttamento di ulteriori potenziali di locazione: anche questo fattore ha un'alta precedenza operativa. In seguito all'aumento del tasso d'interesse di riferimento dell'Ufficio federale delle abitazioni, ECOREAL ha deciso di applicare gli adeguamenti dei canoni di locazione consentiti nel suo portafoglio residenziale. In relazione all'intero portafoglio residenziale, l'aumento ammonta in media a circa il 3% nel medio termine. ECOREAL può anche apportare adeguamenti al portafoglio commerciale grazie al vincolo del contratto di locazione con l'indice nazionale dei prezzi al consumo. Gli aumenti degli affitti qui sono rappresentati in media del 4% nel medio e lungo termine.

## **Risultati trimestrali SUISSECORE PLUS al 30 giugno 2023**

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS è cresciuto di 32 milioni di franchi, raggiungendo un totale di 1336 milioni nel secondo trimestre del 2023, anche grazie all'acquisizione di quattro immobili nel Cantone di Lucerna sotto forma di conferimento in natura. Il rendimento degli investimenti per i primi nove mesi dell'esercizio contabile è stato del 2.27%. Esso è composto dal rendimento dell'investimento basato sul reddito netto del 2.05% e dalla quota non realizzata dello 0.22%. Il margine EBIT è stato ulteriormente migliorato, mentre la quota della perdita di reddito locativo è rimasto costante all'interno del valore indicativo target. Le quote dei costi d'esercizio (TER) sono state ulteriormente ridotte.



### **Risultati trimestrali SUISSESELECT al 30 giugno 2023**

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus è cresciuto di 1 milione di franchi, raggiungendo 573 milioni nel primo trimestre del 2023. Il capitale di terzi da interessi è stato ammortato per 5 milioni di franchi. I restanti anticipi fissi di 22 milioni di franchi corrispondono a una percentuale di finanziamento esterno del 3.88%. Il rendimento degli investimenti per i primi nove mesi dell'esercizio contabile è stato del 2.88%. Esso è composto dal rendimento dell'investimento basato sul reddito netto del 3,03% e dalla quota non realizzata del -0.15%. Il margine EBIT è migliorato ulteriormente, mentre la quota della perdita di reddito locativo si è leggermente ridotta rispetto a un livello elevato. Le quote dei costi d'esercizio (TER) continuano a mostrare una tendenza al ribasso.

Per ulteriori dati chiave sui nostri gruppi di investimento, potete consultare le pagine seguenti.

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.

Distinti saluti

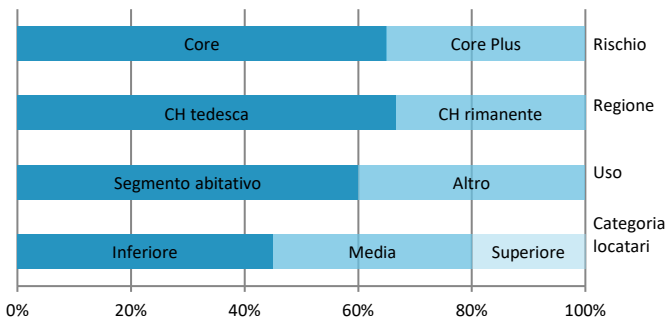
Christian Felix  
Presidente

Peer Kocur  
CEO

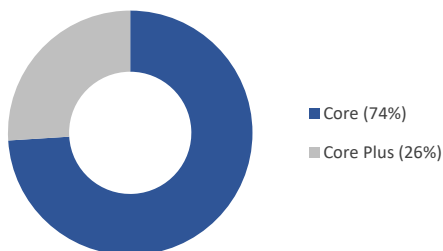
Zurigo, 14 luglio 2023

ECOREAL  
Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari  
Culmannstrasse 99  
8006 Zurigo

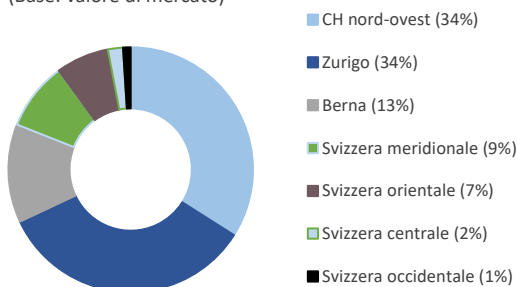
Telefono 044 209 70 40  
[office@ecoreal.ch](mailto:office@ecoreal.ch)  
[www.ecoreal.ch](http://www.ecoreal.ch)



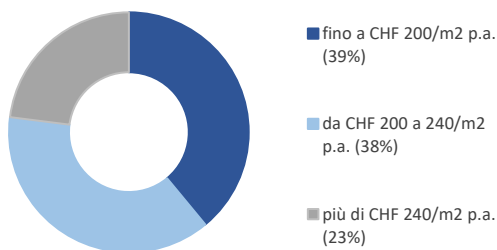
**Ripartizione del rischio**  
(Base: valore di mercato)



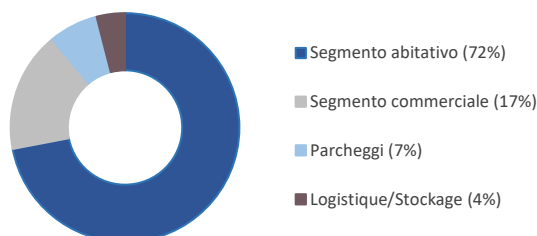
**Distribuzione secondo le grandi regioni**  
(Base: valore di mercato)



**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	192.42
Patrimonio netto in CHFT	1'284'613
Patrimonio totale in CHFT	1'336'105
Numero di proprietà	110
(esclusi i terreni edificabili e i progetti di costruzione)	

Capitale impegnato in CHFT	851'651
Capitale richiamato in CHFT	851'651
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	92.42%
Rendimento dell'investimento dal 01.10.2022 al 30.06.2023	2.27%

#### I RENDIMENTI DELL'INVESTIMENTO IN SINTESI

Esercizio	Rendimento dell'invest.	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 (9 mesi)	2.27%	Inflazione

#### QUOTA DEI COSTI D'ESERCIZIO E DEGLI SFITTI

al	TER ISA GAV	Quota degli sfiti
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%
30.06.2023 (9 mesi)	0.27%	7.93%

#### TRANSAZIONI IMMOBILIARI

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

- Conferimenti in natura di 4 immobili nel cantone di Lucerna
- Acquistare Baumstrasse 39, Schönenwerd SO (terreno edificabile)