

SUISSESELECT

Esercizio 2023 / 2024 – Rapporto trimestrale T1

Gentili signore, egregi signori,

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

L'essenziale in breve:

- Inizio del programma di studio delle prestazioni complessive a Glattbrugg (ZH)
- NAV SUISSESELECT a CHF 184.11 per diritto (CHF 182.31 al 31 dicembre 2023)

Nuova Portfolio Manager

I due gruppi di investimento di Ecoreal dispongono di un patrimonio totale di oltre 1.9 miliardi di franchi e oltre 150 proprietà da Ginevra a Rorschach. Suissecore Plus e Suisseselect 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 Ecoreal 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. Ecoreal 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 investitori 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

Nella dinamica area di Hochbord/Stettbach, nell'agglomerato della città di Zurigo, ECOREAL sta effettuando una riqualificazione strutturale dell'edificio commerciale Stettbacherhof, come già annunciato in precedenza. I lavori di costruzione procedono bene. Il nuovo locatario Lidl Svizzera sta realizzando gli interventi di finitura dell'edificio. Se tutto procede secondo i piani, il commerciante al dettaglio sarà in grado di aprire il suo negozio su circa 1'700 m² in estate. Un altro locatario, una scuola di lingue, ha rilevato uno spazio aggiuntivo nell'ambito di un'estensione del contratto di locazione, che sta attualmente preparando e in cui si trasferirà nel luglio 2024. Una proprietà a Glattbrugg (ZH) offre interessanti opportunità di densificazione. ECOREAL ha recentemente avviato un processo di studio delle prestazioni complessive per sviluppare i siti ben localizzati in linea con le esigenze locali.

Risultati trimestrali

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSESELECT è aumentato di 2milioni di franchi nel primo trimestre rispetto al trimestre scorso e ammonta ora a 571 milioni di franchi. Il rendimento per i primi sei mesi dell'attuale esercizio è del 2.11%. Questo è composto da rendimento da reddito (basato sul reddito netto) dell'1.97% e da rendimento da variazione di valore (basato sulle plusvalenze non realizzate) dello 0.14%. Il capitale di terzi da interessi è stato ridotto di 2.5 milioni di franchi, passando a 12 milioni. Ne consegue un rapporto di indebitamento del 2.13%. Il tasso di perdita di reddito locativo e i due indici delle spese d'esercizio (TER) hanno continuato a registrare una tendenza positiva: entrambe le cifre chiave sono inferiori a quelle dello stesso periodo dell'anno scorso. Ulteriori cifre chiave sul gruppo d'investimento SUISSESELECT 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	18111104
ISIN	CH0181111045
Inizio dell'attività d'investimento	01.04.2012
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	0% - 30%	☑	3%
Uso commerciale	70% - 100%	☑	97%
Quota di progetto	0% - 30%	☑	5%
Rendimento netto del cash flow	3.75% - 4.75%	☑	1.97%

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	19.30
Intensità energetica	kWh per m ² ARE	101.35
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	67

184.11

Valore d'inventario per quota
in CHF

571

Patrimonio totale
in mio. CHF

2.13%

Tasso di finanziamento
esterno

2.11%

Rendimento
dell'investimento (6 mesi)

0.20%

TERisa GAV (TER) (6 mesi)

10.38%

Tasso di perdita di reddito
locativo

40

Immobili



Cronologia

Esercizio	TER	Tasso perdita di red. locativo
2020/21	0.46%	11.68%
2021/22	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%