ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

SUISSESELECT
Esercizio 2023 / 2024 – Rapporto trimestrale T1

Gentili Signore e Signori,

con l'attuale rapporto trimestrale siamo lieti di informarvi sull'andamento di SUISSESELECT.

I fatti più importanti in breve

- Installazione di altri tre impianti fotovoltaici
- Focus sulla crescita qualitativa nell'attuazione della strategia d'investimento
- NAV SUISSESELECT a CHF 190.74 per diritto (CHF 188.61 al 31 dicembre 2024)

Sviluppo in positivo delle figure chiave
Negli ultimi mesi è proseguita la tendenza positiva dei tassi di perdita di reddito locativo di entrambi i gruppi d'investimento, che erano già ai minimi storici alla fine dell'esercizio 2023/24. Al termine del primo semestre dell'esercizio 2024/25, grazie a una forte performance operativa, siamo riusciti a ridurre ulteriormente e in modo significativo il tasso di perdita di reddito locativo al 2.96% (SCO+) e all' 7.14% (SSL). Anche il WAULT relativo al gruppo d'investimento SUISSESELECT ha continuato a svilupparsi positivamente e, includendo le opzioni di disdetta anticipata (early break option) da parte dei locatari, ammonta a poco meno di quattro anni (cfr. 30 settembre 2024: tre anni).

Installazione di tre impianti fotovoltaici
Uno dei principali obiettivi di sostenibilità di ECOREAL è la decarbonizzazione di tutti gli immobili, in conformità con l'Accordo sul clima di Parigi. Per raggiungere questi obiettivi, una misura importante, oltre al risanamento energetico e all'ottimizzazione operativa degli immobili, è l'uso di fonti energetiche rinnovabili come il fotovoltaico. Nel primo trimestre del 2025 abbiamo completato l'installazione di impianti fotovoltaici in tre proprietà del gruppo d'investimento SUISSESELECT (a Münchenstein (BL), Dietikon (ZH) e Studen (BE)). Gli impianti coprono una superficie totale di 3640 m^2 e generano una potenza di 803 kWp.

Profilo di acquisizione e di investimento della Fondazione ECOREAL per gli investimenti immobiliari
ECOREAL continua a perseguire una strategia di crescita qualitativa. Abbiamo già realizzato un importante passo in questa direzione con l'acquisizione di un portafoglio

immobiliare del valore di oltre 100 milioni di franchi e di due immobili a uso commerciale nel Cantone di Berna. In quest'ottica, di seguito vi forniamo informazioni più dettagliate sulla nostra strategia d'investimento.

Nell'ambito di un'analisi approfondita del portafoglio e tenendo conto degli sviluppi del mercato nelle sue regioni di riferimento, ECOREAL ha sviluppato in una prima fase il «Portafoglio target 2030», che determina quali transazioni sono strategicamente rilevanti per ECOREAL e vanno esaminate più da vicino dalla nostra gestione del portafoglio. Sulla strada verso il raggiungimento dell'obiettivo del 2030, la crescita qualitativa è sicuramente in primo piano.

Nel valutare un immobile incorporiamo vari criteri diversamente ponderati, escludendo qualsiasi diluizione del portafoglio. Naturalmente, consideriamo i dati chiave della KGAST, come il rendimento del reddito o il tasso di perdita di reddito locativo, l'ubicazione, i fattori specifici dell'immobile come l'utilizzo, nel caso di immobili con potenziale di sviluppo il volume d'investimento e l'asse temporale e, nel caso di immobili a uso commerciale, la solvibilità dei locatari e il loro modello aziendale.

Se l'immobile soddisfa i nostri requisiti, in linea di principio è ipotizzabile un acquisto. Il Portafoglio target 2030 è anche la base per definire misure mirate di razionalizzazione del portafoglio. Ad esempio, ECOREAL ha recentemente venduto una piccola proprietà nel Canton Ticino.

Risultati trimestrali

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSESELECT è aumentato di 25 milioni di franchi nel primo trimestre del 2025, raggiungendo i 638 milioni di franchi. Il rendimento degli investimenti per i primi sei mesi dell'esercizio 2024/25 è pari all'2.19%. Questo è composto dal rendimento da reddito (basato sul reddito netto) dell'2.17% e dal rendimento da variazione di valore (basato sulle plusvalenze non realizzate) dello 0.02%. Il rendimento da reddito è migliorato di 20 punti base rispetto al periodo dell'anno precedente e la quota di perdita da reddito locativo continua a mostrare una tendenza in diminuzione.

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, 14 aprile 2025

ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari Culmannstrasse 99 8006 Zürich
Telefono 044 209 70 40 office@ecoreal.ch www.ecoreal.ch

Valori di riferimento del gruppo d'investimento

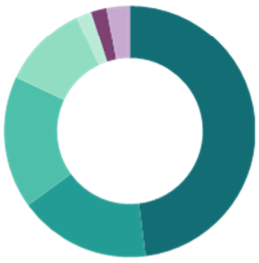
Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Inizio dell'attività d'investimento	01.04.2012
Prossima bilancio annuale	30.09.2025
Prossima assemblea degli investitori	03.12.2025
Distribuzione	Utili accumulati

Allocazione strategica

Categoria	Valore target		Valore effettivo
Uso residenziale	0% - 30%	☑	**3%**
Uso commerciale	70% - 100%	☑	**97%**
Quota di progetto	0% - 30%	☑	**6%**
Rendimento da reddito	3.75% - 4.75%	☑	**2.17%**
Benchmark	KGAST Immo-Index Commerciale		

*Valore effettivo per sei mesi fino al 31.03.2025

Distribuzione regionale



Zurigo	48%
Svizzera nord-occid.	17%
Berna	17%
Lago Lemano	11%
Svizzera meridionale	2%
Svizzera orientale	2%
Svizzera centrale	3%

Utilizzi

Ufficio	46%
Commercio	29%
Altro commercio	15%
Parcheggio	7%
Residenziale	3%

Sostenibilità

Indice	Unità	30.09.2024
Intensità di CO_2	kg CO_2e per m^2 ARE	13.10
Intensità energetica	kWh per m^2 ARE	88.20
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	67

190.74
Valore d'inventario per quota in CHF

638
Patrimonio totale in mio. CHF

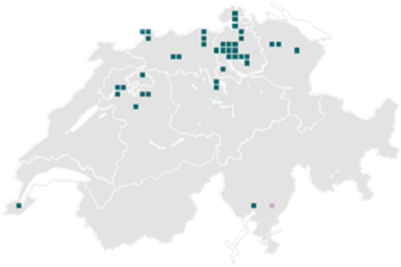
9.53%
Tasso di finaniamento esterno

2.19%
Rendimento dell'investimento (6 mesi)

0.20%
TERISA GAV (6 mesi)

7.14%
Tasso di perdita di reddito locativo

44
Immobili



Cronologia

Esercizio	TER	Tasso perdita di red. locativo
2021/21	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%
2023/24	0.39%	8.88%