

Gentili signore, egregi signori,

ECOREAL ritraccia un terzo trimestre 2023 positivo. I grandi progetti di costruzione a Zurigo (Freiley) e Bellinzona (Al Pianton) procedono secondo i piani. Già prima del completamento, i due progetti per il gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS hanno avuto un riscontro positivo: nel complesso residenziale Al Pianton a Bellinzona, ben 72 degli 81 appartamenti sono già stati riservati e gran parte della superficie commerciale al piano terra affittata. Gli 85 appartamenti del progetto Freiley nel quartiere Albisrieden di Zurigo verranno presto messi sul mercato. Costatiamo con piacere che la domanda supera di gran lunga l'offerta.

Lidl Svizzera diventa locatario di Stettbacherhof

Qualche settimana fa, ECOREAL ha ricevuto l'approvazione per la riqualificazione dell'edificio commerciale Stettbacherhof, nella periferia zurighese (gruppo d'investimento SUISSESELECT). È stato creato un passaggio che collega Zürcherstrasse con Auenstrasse e migliora significativamente l'ingresso principale all'immobile di Dübendorf in termini di protezione dalle intemperie e accessibilità. Stettbacherhof ha convinto anche Lidl Svizzera, che, da primavera 2024, sarà locatario di una superficie di circa 1700 m². Con Lidl Svizzera, la dinamica area di sviluppo Hochbord/Stettbach integra il suo primo discount.

L'orizzonte di ECOREAL è interessante anche nel medio-lungo termine. Da questo punto di vista, il sito Bally di Schönenwerd, nel Canton Soletta, è particolarmente importante. Grazie alla revisione della pianificazione locale del territorio, ora vigente, la fondazione d'investimento ha un notevole potenziale di riconversione e densificazione. In questo contesto, ECOREAL ha effettuato un acquisto mirato di consolidamento a inizio estate 2023.

Sfruttamento dei potenziali di locazione

L'implementazione degli adeguamenti del canone di locazione annunciati nell'ultimo rapporto trimestrale a livello dei due gruppi d'investimento SUISSECORE PLUS e SUISSESELECT procede secondo i piani.

Assemblea degli investitori e delle investitrici e rapporto di bilancio 2022/2023

L'esercizio 2022/2023 di ECOREAL si è concluso il 30 settembre 2023. Il Consiglio di fondazione è lieto di poter riferire agli investitori e alle investitrici in merito all'andamento positivo delle attività in occasione dell'assemblea del 13 dicembre 2023. Gli investitori e le investitrici riceveranno l'invito a metà novembre, in concomitanza con il rapporto di bilancio 2022/2023.

Risultati trimestrali SUISSECORE PLUS al 30 settembre 2023

Nel terzo trimestre del 2023 il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS è aumentato di 4 milioni di franchi, raggiungendo i 1'340 milioni di franchi, rispetto al trimestre precedente. Il rendimento degli investimenti per l'esercizio concluso è del 2.44%. È composto dal rendimento dell'investimento basato sul reddito netto del 2.74% e dalla quota non realizzata del -0.30%. Il margine EBIT è aumentato ulteriormente rispetto all'anno precedente. La quota di perdita di reddito locativo e i due indici di spese d'esercizio (TER) sono inferiori rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e mostrano una tendenza al ribasso.



Risultati trimestrali SUISSSESELECT al 30 settembre 2023

Una rettifica del valore di mercato del portafoglio immobiliare ha portato a una diminuzione del patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSSESELECT pari a 7 milioni di franchi portandolo a 566 milioni di franchi nel terzo trimestre del 2023. Il rendimento degli investimenti per l'esercizio concluso ammonta al 2.45%. Si tratta del rendimento da reddito (basato sul reddito netto) del 4.06% meno la variazione negativa del rendimento da variazione di valore (basato sulle plusvalenze non realizzate) dell'1.61%. Il capitale di terzi da interessi è stato ridotto di 4 milioni di franchi a 18 milioni di franchi, con un rapporto d'indebitamento del 3.23%. In un contesto più ostile in termini di ri-locazione di immobili commerciali, la quota di perdita di reddito locativo è aumentata rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Gli indici di spese d'esercizio (TER), invece, si sono ulteriormente ridotti rispetto all'anno precedente.

Per ulteriori dati chiave sui nostri gruppi d'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

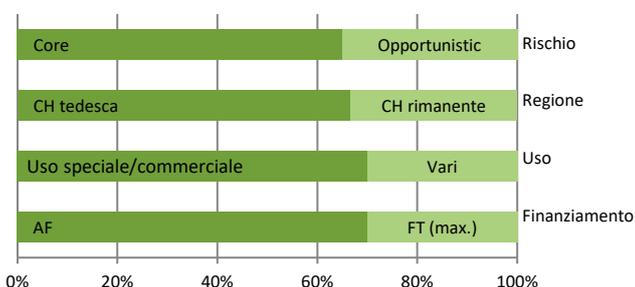
Christian Felix
Presidente

Peer Kocur
CEO

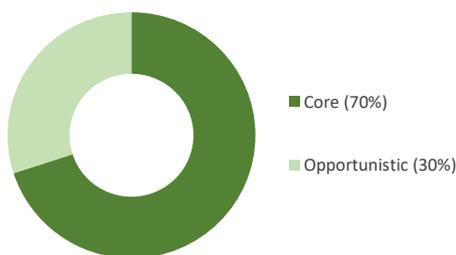
Zurigo, 20 ottobre 2023

ECOREAL
Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari
Culmannstrasse 99
8006 Zurigo

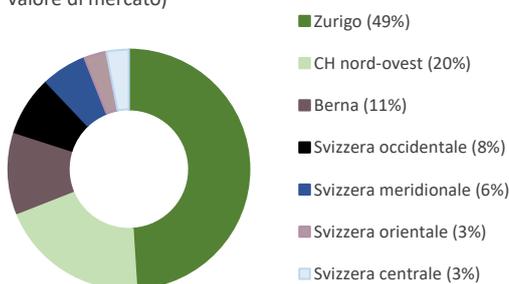
Telefono 044 209 70 40
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch



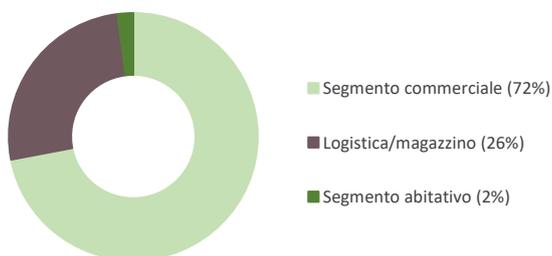
Ripartizione del rischio
(Base: valore di mercato)



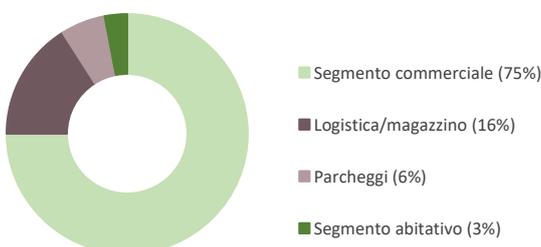
Distribuzione secondo le grandi regioni (Base: valore di mercato)



Tipo di utilizzo secondo la superficie in locazione (Base: superficie in m2)



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



VALORI DI RIFERIMENTO SUISSESELECT (SSL)

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
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	180.30
Patrimonio netto in CHFT	534'304
Patrimonio totale in CHFT	565'722
Numero di proprietà	39
(esclusi i terreni edificabili e i progetti di costruzione)	

Capitale impegnato in CHFT	348'380
Capitale richiamato in CHFT	348'380
Rapporto di indebitamento	3.23%

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

SVILUPPO NAV

Inizio dell'attività di investimento	01.04.2012
Rendimento accumulato dall'inizio dell'attività di investimento	80.30%
Rendimento degli investimenti dal 01.10.2022 al 30.09.2023	2.45%

I RENDIMENTI DEGLI INVESTIMENTI IN SINTESI

Esercizio	Rendimento degli invest.	Osservazioni
2017/18	4.69%	Attività edilizia attiva
2018/19	6.26%	Consolidamento
2019/20	4.36%	Pandemia da COVID-19
2020/21	5.56%	Consolidamento
2021/22	6.31%	Consolidamento
2022/23	2.45%	Inflazione

QUOTA DEI COSTI D'ESERCIZIO E DEGLI SFITTI

al	TER ISA GAV	Quota degli sfitti
30.09.2018	0.56%	13.31%
30.09.2019	0.57%	10.89%
30.09.2020	0.55%	11.26%
30.09.2021	0.46%	11.68%
30.09.2022	0.46%	11.00%
30.09.2023	0.42%	13.63%

TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Non ci sono state transazioni immobiliari nel terzo trimestre del 2023.