

SUISSESELECT

## **Esercizio 2023 / 2024 – Rapporto trimestrale T3**

Gentili signore e signori,

nel presente rapporto trimestrale siamo lieti di informarvi sull'andamento di SUISSESELECT e sulle cifre chiave del gruppo d'investimento.

### **L'essenziale in breve**

- Assemblea degli investitori il 4 dicembre 2024 a Zurigo
- Ri-locazione dello spazio Conforama ad Affoltern am Albis (ZH) in corso
- NAV SUISSESELECT a CHF 186.66 per diritto (CHF 185.78 al 30 giugno 2024)

### **Assemblea degli investitori e delle investitrici e rapporto annuale 2023/2024**

La 15ª assemblea degli investitori e delle investitrici di ECOREAL, quest'anno, si terrà il 4 dicembre a Zurigo. Riceverete l'invito scritto con i punti all'ordine del giorno a novembre, in concomitanza con il rapporto annuale 2023/2024. Siamo lieti di annunciare che Patrick Fischer, capo allenatore della nazionale svizzera di hockey su ghiaccio, ci parlerà dopo l'incontro delle sue esperienze di atleta e allenatore di alto livello e vi invitiamo cordialmente a partecipare a questo PLUS dopo la nostra assemblea degli investitori e delle investitrici.

### **Ulteriore rafforzamento del team ECOREAL**

In ECOREAL, le competenze immobiliari strategicamente importanti, come la gestione degli asset e del portafoglio e lo sviluppo, sono rappresentate nella Direzione della Fondazione stessa. Dopo due nuovi ingressi nel team di gestione del portafoglio – Joséphine Zürcher a maggio e Thomas Gürber all'inizio di ottobre – ECOREAL sta rafforzando anche la sua divisione sviluppo: María Ásgeirsdóttir, architetta e project manager di grande esperienza, si unirà alla Fondazione d'investimento a metà ottobre. Insieme a Florian Diener, Head of Development & Construction, continuerà a portare avanti i progetti di costruzione e sviluppo. Phailin Chotirat succede a Mirko Meister nell'Asset Management. Phailin Chotirat è un fiduciario immobiliare diplomato e in futuro, insieme a Julio Lopez, Head of Asset Management, sarà responsabile della gestione strategica del portafoglio d'investimento, dell'assistenza locatari e di tutti gli altri processi relativi agli oltre 150 immobili dei due gruppi d'investimento.

### **Trattative con parti interessate per Affoltern am Albis**

All'inizio del 2024, vi abbiamo informato che il rivenditore di mobili Conforama nella Industriestrasse di Affoltern am Albis (ZH) stava chiudendo le sue attività di vendita e abbiamo annunciato che stavamo lavorando con il nostro partner contrattuale Conforama

per trovare una futura soluzione di sfruttamento dello spazio. Questo processo si sta svolgendo in modo molto costruttivo e promettente: siamo in trattativa con prestigiose parti interessate e confidiamo di trovare nuovi locatari adatti entro la fine dell'anno.

### **Risultati trimestrali**

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSESELECT è aumentato di 1 milione di franchi, raggiungendo i 575 milioni di franchi. Il rendimento degli investimenti per l'esercizio 2023/24 è del 3.53%. Questo è composto dal rendimento da reddito (basato sul reddito netto) del 4.12% al netto della rendita da variazione di valore (basata sulle plusvalenze non realizzate) dello 0.59%. Il rendimento degli investimenti è migliorato di 1.08% rispetto al periodo dell'anno precedente. Il capitale di terzi da interessi è stato ridotto di 2.1 milioni di franchi a 7.2 milioni di franchi, con una percentuale di finanziamento esterno dell'1.28%. La quota di perdita di reddito locativo e i due indici di spese d'esercizio (TER) continuano a mostrare un'evoluzione positiva: entrambe le cifre chiave sono inferiori rispetto al periodo dell'anno precedente. Le altre cifre chiave del gruppo d'investimento SUISSESELECT sono riportate nella pagina seguente.

Ringraziandovi per la fiducia riposta in ECOREAL, vi invitiamo a contattarci in caso di domande.

Cordiali saluti

ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari



Christian Felix  
Presidente



Peer Kocur  
CEO

Zurigo, 21 ottobre 2024

**Valori di riferimento del gruppo d'investimento**

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Inizio dell'attività d'investimento	01.04.2012
Prossima bilancio annuale	30.09.2025
Prossima assemblea degli investitori	04.12.2024
Distribuzione	Utili accumulati

**Allocazione strategica**

Categoria	Valore target		Valore effettivo
Uso residenziale	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	3%
Uso commerciale	70% - 100%	<input checked="" type="checkbox"/>	97%
Quota di progetto	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	5%
Rendimento da reddito	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/>	4.12%
Benchmark	KGAST Immo-Index Commerciale		

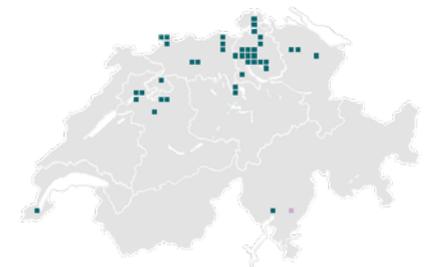
\*Valore effettivo per dodici mesi fino al 30.09.2024

**Distribuzione regionale****Utilizzi****Sostenibilità**

Indice	Unità	30.09.2024
Intensità di CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub> e per m <sup>2</sup> ARE	13.10
Intensità energetica	kWh per m <sup>2</sup> ARE	88.20
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	67

**186.66**Valore d'inventario per quota  
in CHF**575**Patrimonio totale  
in mio. CHF**1.28%**Tasso di finanziamento  
esterno**3.53%**Rendimento  
dell'investimento (12 mesi)**0.39%**TER<sub>ISA</sub> GAV (12 mesi)**8.88%**Tasso di perdita di  
reddito locativo**40**

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%