

RAPPORTO TRIMESTRALE AL 31.12.2022

Gentili signore ed egregi signori,

PREFAZIONE

Il quarto trimestre è stato un periodo speciale per ECOREAL, che ha subito notevoli trasformazioni. Sul piano operativo la direzione precedente e quella successiva hanno assicurato un efficiente passaggio di consegne, mentre in termini di organizzazione, personale e anche strategia ECOREAL ha vissuto una riconfigurazione, completando così entro il 31.12.2022 la sua riorganizzazione ordinatamente e rispettando il budget.

In seguito alle dimissioni pianificate di Jürg Häusler in occasione dell'assemblea degli investitori del 13.12.2022, il Consiglio di fondazione ha nominato l'ex vicepresidente Christian Felix alla presidenza del Consiglio di fondazione e Franziska Bur Bürgin alla vicepresidenza durante l'assemblea costitutiva del 21.12.2022.

Inoltre, per quanto riguarda il personale, va menzionata l'elezione di Tobias Achermann a nuovo membro del Consiglio di fondazione in occasione dell'assemblea straordinaria degli investitori del 26.10.2022. Tobias Achermann sostituisce Dieter Marmet in seguito alle sue dimissioni.

Infine, il 21.12.2022 il Consiglio di fondazione ha eletto membri Giorgio Engeli e Daniel Thoma mentre Raymond Rüttimann è stato eletto presidente della Commissione per gli investimenti, le cui attività inizieranno il 1° gennaio.

GRUPPI D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS E SUISSESELECT

Rapporto trimestrale SUISSECORE PLUS al 31.12.2022

Nel gruppo d'investimento SUISSECORE Plus, al 01.10.2022 il portafoglio immobiliare è stato ampliato di 12 immobili attraverso un conferimento in natura. Di conseguenza, nel quarto trimestre del 2022 il patrimonio totale è aumentato di 55 milioni di franchi, raggiungendo 1,3 miliardi.

Il rendimento degli investimenti per i primi tre mesi del nuovo esercizio è dello 0,68%. L'attività operativa (in base all'utile netto) ha generato lo 0,67%, che corrisponde al rendimento dello stesso periodo nell'anno precedente. L'utile di capitale non realizzato contribuisce al rendimento dell'investimento per lo 0,01%.

La quota di perdita di reddito locativo e quella dei costi d'esercizio rientrano negli intervalli previsti, ma mostrano una leggera tendenza al rialzo rispetto all'anno scorso.

Rapporto trimestrale SUISSESELECT al 31.12.2022

Nel quarto trimestre del 2022 il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSESELECT è diminuito di circa 5 milioni di franchi, attestandosi a 570 milioni. Ciò è dovuto all'ammortamento dei prestiti remunerati e alla conseguente riduzione del rapporto d'indebitamento.

Il rendimento degli investimenti per i primi tre mesi del nuovo esercizio è dello 0,91%. L'attività operativa (in base all'utile netto) ha generato lo 0,95%, con un leggero calo di 10 punti base rispetto allo stesso periodo nell'anno precedente. La riduzione è dovuta principalmente a una quota di perdita di reddito locativo più elevata e all'aumento delle spese di manutenzione e riparazione. Il contributo al rendimento dell'investimento della quota non realizzata è leggermente negativo.

La quota dei costi d'esercizio (GAV) è rimasta costante rispetto allo stesso periodo nell'anno precedente.

PROGETTI EDILIZI

Nuovo progetto «al-pianton» a Bellinzona (Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus)

L'11 novembre sono stati inviati gli inviti per la cerimonia d'inaugurazione del progetto edile a Bellinzona.

Nel frattempo è stata completata la costruzione grezza dell'ultimo piano. Non ci sono ancora colli di bottiglia da segnalare. Sono ancora aperte dal quarto trimestre le gare d'appalto per le opere minori e i lavori di sistemazione esterna. Nel frattempo, le misure attuate alla villa sono avanzate notevolmente.



Ulteriori informazioni sul progetto di nuova costruzione «al-pianton» e sugli altri nostri progetti edilizi sono disponibili su <https://www.ecoreal.ch/it/progetti>.

Rimaniamo a disposizione per ulteriori informazioni.

Cordiali saluti

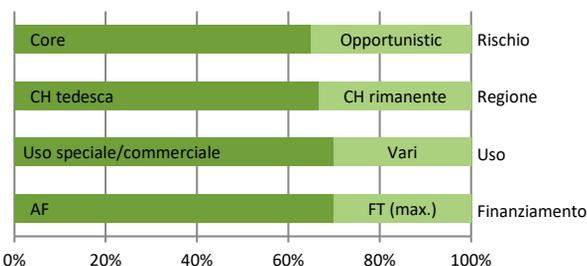
Christian Felix
Presidente

Peer Kocur
CEO

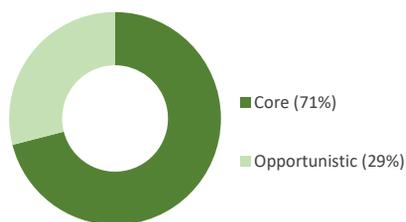
Zurigo, 14 gennaio 2023

ECOREAL
Fondazione svizzera d'investimento immobiliare
Culmannstrasse 99
8006 Zurigo

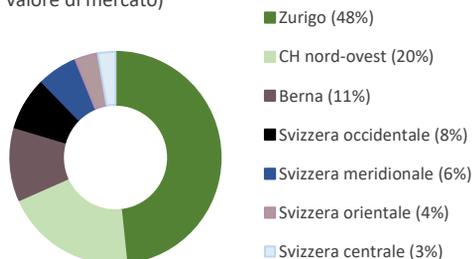
Telefono 044 209 70 40
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch



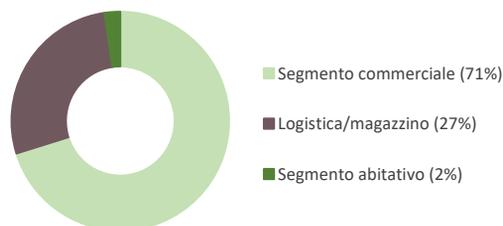
Ripartizione del rischio
(Base: valore di mercato)



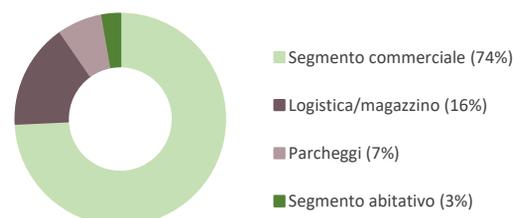
Distribuzione secondo le grandi regioni (Base: valore di mercato)



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	177.58
Patrimonio netto in CHFT	526'266
Patrimonio totale in CHFT	570'486
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	5.49%

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	77.58%
Rendimento degli investimenti dal 01.10.2022 al 31.12.2022	0.91%

I RENDIMENTI DEGLI INVESTIMENTI IN SINTESI

Esercizio	Rendimento degli investimenti	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 (3 mesi)	0.91%	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%
31.12.2022 (3 mesi)	0.11%	14.85%

TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Nel quarto trimestre del 2022, sono state effettuate le seguenti transazioni immobiliari:

- Vendita Zrydsbrügg 2e, Kandergrund (BE)

DIRITTI DISDETTO

Al 31 dicembre 2022, 35'922 diritti (CHF 6.4 milioni) sono state disdetto.