

SUISSECORE PLUS

Esercizio 2023 / 2024 – Rapporto trimestrale T2

Gentili signore ed egregi signori,

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

L'essenziale in breve

- Nuovi obblighi di divulgazione per le fondazioni d'investimento immobiliare
- Concorso di sviluppo urbano per il sito di Schönenwerd (SO)
- NAV SUISSECORE PLUS a CHF 197.21 per diritto (CHF 195.64 al 31 marzo 2024)

Nuovi obblighi di divulgazione per i membri della KGAST

Con le sue linee guida, la Conferenza dei gestori di fondazioni d'investimento (KGAST) assicura che le cifre chiave più importanti delle fondazioni d'investimento siano divulgate in modo standardizzato. In questo modo, l'associazione di settore garantisce la comparabilità dei singoli strumenti di investimento. Il 17 maggio 2024, la KGAST ha pubblicato un aggiornamento della «Direttiva n. 1 sul calcolo e la pubblicazione delle cifre chiave per i gruppi di investimento immobiliare che investono direttamente in Svizzera». I membri della KGAST sono ora obbligati a rendere noti i tassi di remunerazione effettivi pagati alla direzione per i servizi di gestione immobiliare e le commissioni per l'acquisto e la vendita di immobili nel rapporto annuale.

In qualità di fondazione d'investimento immobiliare con direzione interna, E COREAL accoglie con favore le nuove norme sulla trasparenza. Siamo lieti che queste sottolineino una delle nostre caratteristiche distintive: la direzione di E COREAL non addebita ai gruppi d'investimento onorari aggiuntivi per le transazioni immobiliari o per la rappresentanza di progetti di costruzione e committenti o per altre prestazioni capitalizzabili. La commissione prevista dal regolamento dei costi, che ammonta a un massimo dello 0,20% del patrimonio totale medio del rispettivo gruppo d'investimento, è l'unico onorario versato alla direzione e l'unica assegnazione al conto amministrativo a carico del gruppo d'investimento.

In crescita

E COREAL intende cogliere le opportunità di crescita offerte dall'attuale contesto di mercato. Pertanto, esamina regolarmente le opportunità interessanti e punta a rafforzare il

proprio portafoglio con acquisizioni mirate e, in particolare, a ottimizzare ulteriormente il profilo rischio/rendimento e la diversificazione regionale. In questo contesto, Thomas Gürber entrerà a far parte della fondazione d'investimento in qualità di Portfolio Manager Transaction a partire dal 1° ottobre 2024. Si unirà al team di Cornelia von Weissenfluh, Head of Portfolio Management, e sarà responsabile delle attività di transazione dei due gruppi d'investimento. Thomas Gürber è attualmente Senior Transaction Manager presso un investitore immobiliare. Ha conseguito un Bachelor in Architettura e un Master in Integrated Building Systems presso il Politecnico di Zurigo.

Lanciato un concorso di sviluppo urbano

ECOREAL è un importante proprietario di fondi a Schönenwerd, nel cantone di Soletta. I loro siti, tra cui l'ex fabbrica del noto produttore di scarpe Bally, hanno un notevole potenziale di conversione e compattazione, dopo una revisione della pianificazione locale. ECOREAL svilupperà gradualmente il sito. Come primo passo, ha lanciato un concorso di sviluppo urbano per l'area insieme al proprietario di un fondo vicino e in stretta collaborazione con il Comune di Schönenwerd. Qui sorgerà un quartiere residenziale con una gamma diversificata di alloggi. I risultati del concorso saranno disponibili all'inizio del 2025. ECOREAL prevede un investimento a lungo termine di varie decine di milioni.

Risultati trimestrali

Il patrimonio totale del gruppo di investimento SUISSECORE PLUS è aumentato nel secondo trimestre del 2024 di CHF 11 milioni, raggiungendo CHF 1'369 milioni. Il rendimento dell'investimento per i primi nove mesi dell'attuale esercizio è del 2.32%. Questo è composto da rendimento da reddito (basato sul reddito netto) del 2.10% e da rendimento da variazione di valore (basato sulle plusvalenze non realizzate) dello 0.22%. Il rendimento dell'investimento è leggermente aumentato rispetto al periodo dell'anno precedente, mentre sia il tasso di vacanza degli affitti sia le due percentuali di spese operative (TER) continuano a mostrare una tendenza al ribasso. Le altre cifre chiave del gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS 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, 12 luglio 2024

Valori di riferimento del gruppo d'investimento

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Inizio dell'attività d'investimento	01.01.2010
Prossima bilancio annuale	30.09.2024
Prossima assemblea degli investitori	04.12.2024
Distribuzione	Utili accumulati

Allocazione strategica

Categoria	Valore target		Valore effettivo
Uso residenziale	60% - 90%	<input checked="" type="checkbox"/>	80%
Uso commerciale	10% - 40%	<input checked="" type="checkbox"/>	20%
Quota di progetto	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	14%
Rendimento da reddito	2.50% - 3.50%	<input checked="" type="checkbox"/>	2.10%
Benchmark	KGAST Immo-Index Misto		

*Valore effettivo per nove mesi fino al 30.06.2024

Distribuzione regionale



Utilizzi



Sostenibilità

Indice	Unità	30.09.2023
Intensità di CO ₂	kg CO ₂ e per m ² ARE	16.90
Intensità energetica	kWh per m ² ARE	98.60
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	51

197.21

Valore d'inventario per quota
in CHF

1'369

Patrimonio totale
in mio. CHF

0.00%

Tasso di finanziamento
esterno

2.32%

Rendimento
dell'investimento (9 mesi)

0.26%

TERisa GAV (TER) (9 mesi)

5.40%

Tasso di perdita di
reddito locativo

115

Immobili



Cronologia

Esercizio	TER	Tasso perdita di red. locativo
2020/21	0.37%	7.93%
2021/22	0.41%	8.05%
2022/23	0.38%	7.65%