

SUISSESELECT

## Esercizio 2023 / 2024 – Rapporto trimestrale T2

Gentili signore ed egregi signori,

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

### L'essenziale in breve

- Nuovi obblighi di divulgazione per le fondazioni d'investimento immobiliare
- Riqualificazione del sito Alpina di Burgdorf (BE)
- NAV SUISSESELECT a CHF 185.78 per diritto (CHF 184.11 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, ECOREAL accoglie con favore le nuove norme sulla trasparenza. Siamo lieti che queste sottolineino una delle nostre caratteristiche distintive: la direzione di ECOREAL 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

ECOREAL intende capitalizzare le opportunità di crescita nell'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.

### **Potenziale a Burgdorf**

Il sito Alpina di Burgdorf (BE) presenta potenziale di compattazione. Per ECOREAL, questo potenziale si traduce nella possibilità di creare circa 3000-4000 metri quadrati di nuovi spazi abitativi a medio-lungo termine in questo sito ben posizionato. La realizzazione effettiva richiede un piano di quartiere. Il Comune ha organizzato i primi workshop con un totale di quattro proprietari di fondi per sviluppare il progetto indicativo, che costituisce la base per il piano di quartiere.

### **Risultati trimestrali**

Il patrimonio totale del gruppo di investimento SUISSESELECT è aumentato di 3 milioni di franchi nel secondo trimestre del 2024, raggiungendo ora i 574 milioni di franchi. Il rendimento degli investimenti per i primi nove mesi dell'attuale esercizio è del 3.04%, corrispondente anche al rendimento del reddito. Il capitale di terzi da interessi è stato ridotto di 2.7 milioni di franchi, passando a 9.3 milioni di franchi. Ne consegue un rapporto di indebitamento del 1.65%. Il tasso di perdita di reddito locativo e i due indici delle spese d'esercizio (TER) hanno continuato a registrare una tendenza positiva: entrambe le cifre chiave sono inferiori a quelle dello stesso periodo dell'anno scorso. Ulteriori cifre chiave sul gruppo d'investimento SUISSESELECT sono riportate nella pagina seguente.

Ringraziandovi, stimate investitrici e stimati investitori, 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	18111104
ISIN	CH0181111045
Inizio dell'attività d'investimento	01.04.2012
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	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"/>	3.04%
Benchmark	KGAST Immo-Index Commerciale		

\*Valore effettivo per nove mesi fino al 30.06.2024

### Distribuzione regionale



### Utilizzi



### Sostenibilità

Indice	Unità	30.09.2023
Intensità di CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub> e per m <sup>2</sup> ARE	19.30
Intensità energetica	kWh per m <sup>2</sup> ARE	101.35
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	67

**185.78**

Valore d'inventario per quota  
in CHF

**574**

Patrimonio totale  
in mio. CHF

**1.65%**

Tasso di finanziamento  
esterno

**3.04%**

Rendimento  
dell'investimento (9 mesi)

**0.29%**

TERisa GAV (TER) (9 mesi)

**10.35%**

Tasso di perdita di  
reddito locativo

**40**

Immobili



### Cronologia

Esercizio	TER	Tasso perdita di red. locativo
2020/21	0.46%	11.68%
2021/22	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%