

SUISSESELECT

Esercizio 2023 / 2024 – Rapporto trimestrale T1

Gentili signore ed egregi signori,

nel presente rapporto trimestrale siamo lieti di informarvi sull'andamento di SUISSESELECT nel primo trimestre del nuovo esercizio 2024/25.

I punti più importanti in breve

- Numerosi ospiti e unanimità durante la 15^a Assemblea degli investitori
- Il portafoglio di ECOREAL comprende, dopo le acquisizioni, un patrimonio totale di oltre CHF 2 miliardi
- NAV SUISSESELECT a CHF 188.61 per diritto (CHF 186.66 al 31 ottobre 2024)

Grande affluenza all'Assemblea degli investitori

La 15^a Assemblea degli investitori di ECOREAL si è tenuta alcune settimane fa. Abbiamo un ricordo estremamente positivo dell'evento del 4 dicembre 2024. Siamo stati molto contenti della partecipazione di così tante investitrici e investitori e di altri ospiti, dell'approvazione unanime dei punti all'ordine del giorno e della fiducia espressa nei confronti del team ECOREAL.

La piattaforma «Immoday» ha riferito dell'Assemblea degli investitori e del programma di supporto con una presentazione di Patrick Fischer, allenatore della nazionale di hockey su ghiaccio e Allenatore dell'anno 2024. L'articolo è disponibile [qui](#) in tedesco.

La prossima Assemblea degli investitori si terrà il 3 dicembre 2025. Il Presidente del Consiglio di fondazione e il CEO sono disponibili al dialogo anche al di fuori delle riunioni ufficiali.

Proseguimento del cammino di crescita

ECOREAL continua ad attuare con successo la sua strategia di crescita: poco dopo aver acquisito un portafoglio immobiliare del valore di oltre 100 milioni di franchi svizzeri, alla fine del 2024 abbiamo acquistato un immobile commerciale nel cantone di Berna per il gruppo d'investimento SUISSESELECT. Si tratta di una proprietà certificata Minergie,

completamente affittata, acquisita da una società con un solido rating creditizio nell'ambito di una transazione di sale and lease back. L'acquisizione è in linea con gli obiettivi strategici della gestione del portafoglio del gruppo d'investimento SUISSESELECT. Rafforza l'impronta di ECOREAL sull'Altopiano centrale svizzero e la diversificazione dell'utilizzo. Inoltre, le cifre chiave del gruppo d'investimento, in particolare il tasso di sfritto e il WAULT, miglioreranno ancora una volta. Il portafoglio ECOREAL comprende ora un patrimonio totale di oltre 2 miliardi di franchi svizzeri. Entrambi i gruppi d'investimento sono aperti a nuovi capitali per finanziare l'ulteriore espansione del portafoglio.

Relazione annuale comprensiva del rapporto di sostenibilità

Per ECOREAL, il nuovo esercizio finanziario è iniziato il 1° ottobre 2024. Abbiamo riassunto i risultati dell'anno precedente con la pubblicazione del Rapporto annuale 2023/24 nel novembre 2024. Avete ricevuto il rapporto insieme all'invito all'Assemblea degli investitori nel novembre 2024. Desideriamo sottolineare che forniamo informazioni sulla nostra performance di sostenibilità anche nel nostro rapporto annuale e che potete trovare tutte le pubblicazioni di ECOREAL sul nostro [sito web](#). Inoltre, forniamo aggiornamenti regolari su eventi rilevanti relativi alle nostre attività commerciali tramite [LinkedIn](#) e Instagram (@ecoreal_anlagestiftung). Vi invitiamo a seguirci su queste piattaforme.

Apertura della 186ª filiale di Lidl Svizzera

A seguito di una completa ristrutturazione dello Stettbacherhof di Dübendorf (ZH), il discount Lidl Svizzera ha aperto nel suggestivo edificio commerciale e per uffici nel novembre 2024 la sua 186ª filiale. Lidl Svizzera offre oltre 2000 prodotti di uso quotidiano su una superficie di vendita di circa 1100 m² e impiega quasi 20 persone nella filiale. La presenza del popolare discount è positiva per il valore dell'immobile più grande del gruppo d'investimento SUISSESELECT.

Risultati trimestrali

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSESELECT è aumentato di 38 milioni di franchi nel quarto trimestre del 2024, raggiungendo i 613 milioni di franchi. Il rendimento degli investimenti per i primi tre mesi dell'esercizio 2024/25 è pari all'1.04%. Questo è composto dal rendimento da reddito (basato sul reddito netto) dell'1.02% e dal rendimento da variazione di valore (basato sulle plusvalenze non realizzate) dello 0.02%. Il rendimento da reddito è migliorato di 7 punti base rispetto al periodo dell'anno precedente, mentre la quota di perdita da reddito locativo continua a mostrare una

tendenza in diminuzione. Ulteriori cifre chiave sul gruppo d'investimento SUISSESELECT sono riportate nella pagina seguente.

Se avete domande, non esitate a contattarci. Cogliamo l'occasione per ringraziarvi, stimate investitrici e stimati investitori, per la fiducia riposta in ECOREAL.

Distinti saluti,
ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari



Christian Felix
Presidente



Peer Kocur
CEO

Zurigo, 16 gennaio 2025

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	03.12.2025
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"/>	6%
Rendimento da reddito	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/>	1.02%
Benchmark	KGAST Immo-Index Commerciale		

*Valore effettivo per tre mesi fino al 31.12.2024

Distribuzione regionale



Utilizzi



Sostenibilità

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

188.61

Valore d'inventario per quota
in CHF

613

Patrimonio totale
in mio. CHF

6.84%

Tasso di finanziamento
esterno

1.04%

Rendimento
dell'investimento (3 mesi)

0.10%

TER_{ISA} GAV (3 mesi)

8.10%

Tasso di perdita di
reddito locativo

43

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%