ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

SUISSECORE PLUS
Esercizio 2025/26 – Rapporto trimestrale T2/26

Gentili Signori e Signore,

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

I punti salienti in breve
- Il gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS rimane chiuso alle sottoscrizioni di capitale
- NAV di SUISSECORE PLUS pari a CHF 213.96 per diritto (CHF 212.29 al 31 marzo 2026)

SUISSECORE PLUS rimane chiuso alle nuove sottoscrizioni
Le fasi di crescita previste per il gruppo d' investimento SUISSECORE PLUS possono attualmente essere finanziate con mezzi propri. Inoltre, a medio termine è previsto un moderato ricorso al capitale di terzi, pur mantenendo il rapporto di indebitamento a livelli bassi rispetto al peer group KGAST. Per questi motivi, il gruppo d'investimento rimane chiuso alle nuove sottoscrizioni.

Il Consiglio di fondazione verifica regolarmente la situazione. Vi informeremo tempestivamente in merito a un'eventuale riapertura del gruppo d'investimento.

Gestione attiva del portafoglio
ECOREAL ha proseguito la propria strategia di crescita anche nell'ultimo trimestre: per il gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS è stato infatti stipulato il contratto di acquisto di un immobile residenziale ristrutturato e di grande pregio nella città di Ginevra. Ad oggi, il Cantone di Ginevra ha rinunciato al diritto di prelazione previsto dalla legge, per cui nulla dovrebbe ostacolare il trasferimento di proprietà. Questa acquisizione rafforza la presenza nella regione del Lago di Ginevra, contribuendo in modo significativo a una migliore diversificazione del portafoglio.

Nell'ambito della gestione attiva del portafoglio, ECOREAL ha venduto due piccoli immobili nel Cantone Ticino. La cessione ha migliorato la qualità complessiva degli immobili ticinesi presenti nel portafoglio.

Avvio dei lavori di ristrutturazione
Al numero 10-12 di Tobelacher a Rütihof, nei pressi di Baden (AG), sono iniziati i lavori di ristrutturazione di 16 appartamenti con gli inquilini ancora in casa. Oltre ai lavori di ristrutturazione generali, verranno sostituite le cucine e i bagni; i lavori saranno eseguiti per lotti. Anche a Olten (SO), in Feldstrasse 21, è stato possibile avviare la ristrutturazione di 16 unità

abitative senza che gli inquilini lasciassero le loro abitazioni. L'entità degli interventi è paragonabile a quella dei lavori in Tobelacher.

L'evento BEWI+ promuove la collaborazione e lo spirito di squadra
Con il secondo evento BEWI+ organizzato congiuntamente sul Lago di Zurigo, abbiamo ringraziato i nostri partner di gestione per il loro prezioso impegno. La gara di barche-drago ha messo in primo piano lo spirito di squadra, la disponibilità e la coesione, dimostrando in modo impressionante quanto si possa ottenere grazie a un buon spirito di squadra. L'evento, che ha riscosso grande successo, ha rafforzato lo scambio personale e promuove la collaborazione costruttiva a beneficio dei nostri inquilini.

Risultati trimestrali
Nel secondo trimestre del 2026, il patrimonio complessivo del gruppo d'nvestimento SUISSECORE PLUS è aumentato di CHF 14 milioni, attestandosi a CHF 1'686 milioni. Il rendimento degli investimenti per i primi nove mesi dell'esercizio 2025/26 è pari al 2.39%, ovvero quattro punti base in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Esso è costituito dal rendimento da reddito (basato sul reddito netto) del 2.17% e dal rendimento da variazione di valore (basato sulle plusvalenze non realizzate) dello 0.22%. Il tasso di perdita di reddito locativo è aumentato di 61 punti base, attestandosi al 3.49%. Il gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS continua a non ricorrere a finanziamenti esterni.

Le altre cifre chiave del gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS 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.

Cordiali saluti,
ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari





Christian Felix
Presidente

Peer Kocur
CEO

Zurigo, 14 luglio 2026

Valori di riferimento del gruppo d'investimento T2/26

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Inizio dell'attività d'investimento	01.01.2010
Prossima bilancio annuale	30.09.2026
Prossima assemblea degli investitori	02.12.2026
Distribuzione	Utili accumulati

Allocazione strategica

Categoria	Valore target		*Valore effettivo
Uso residenziale	60% - 90%	☑	**82%**
Uso commerciale	10% - 40%	☑	**18%**
Quota di progetto	0% - 30%	☑	**4%**
Rendimento da reddito	2.50% - 3.50%	☑	**2.17%**
Benchmark	KGAST Immo-Index Misto		

*Valore effettivo per nove mesi fino al 30.06.2026

Distribuzione regionale



Zurigo	32%
Svizzera nord-occid.	27%
Altopiano	21%
Svizzera orientale	9%
Svizzera meridionale	7%
Svizzera centrale	3%

Utilizzi



Residenzale	75%
Commercio	9%
Parcheggio	7%
Ufficio	6%
Altro commercio	3%

Sostenibilità

Indice	Unità	30.09.2025
Intensità di CO_2	kg CO_2e per m^2 ARE	11.80
Intensità energetica	kWh per m^2 ARE	91.80
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	37.70

213.96
Valore d'inventario per quota in CHF

1'686
Patrimonio totale in mio. CHF

0.00%
Tasso di finaniamento esterno

2.39%
Rendimento dell'investimento (9 mesi)

0.26%
TERISA GAV (9 mesi)

3.49%
Tasso di perdita di reddito locativo

123
Immobili



Cronologia

Esercizio	TER	Tasso perdita di red. locativo
2022/23	0.38%	7.65%
2023/24	0.35%	4.28%
2024/25	0.36%	2.93%