ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

SUISSECORE PLUS
Esercizio 2025/26 – Rapporto trimestrale T3/26

Gentili Signori e Signore,

con il presente rapporto siamo lieti di informarvi in merito ai risultati trimestrali del gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS.

I punti salienti in breve

- Attività di successo sul mercato delle transazioni: acquisto di complessivamente undici immobili con un valore di mercato di CHF 142 milioni e vendita di due immobili nell'ambito dell'ottimizzazione del portafoglio.
- Il gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS rimane chiuso alle sottoscrizioni di capitale.
- NAV di SUISSECORE PLUS pari a CHF 220.50 per diritto (CHF 213.96 al 30 giugno 2026).

SUISSECORE PLUS rimane chiuso alle sottoscrizioni di capitale
Le fasi di crescita previste per il gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS possono attualmente essere finanziate con mezzi propri. A medio termine è inoltre previsto un ricorso moderato al capitale di terzi, mantenendo il grado di finanziamento esterno a un livello basso rispetto al peer group della CAFP. Per questi motivi, il gruppo d'investimento rimane chiuso a nuove sottoscrizioni di capitale.
Il Consiglio di fondazione e la Direzione adottano una gestione proattiva della liquidità. Vi informeremo tempestivamente non appena il gruppo d'investimento sarà nuovamente aperto alle sottoscrizioni.

Gestione attiva del portafoglio
Nel trimestre trascorso, ECOREAL ha proseguito con successo la propria strategia di crescita. Per il gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS è stato acquisito un interessante portafoglio composto da nove immobili, situati prevalentemente nel Cantone di Zurigo. È stato inoltre perfezionato l'acquisto di un immobile nella città di Ginevra, già annunciato nel trimestre precedente. È stato altresì autenticato con successo il contratto d'acquisto, incluso il contratto d'appalto e l'autorizzazione all'avvio dei lavori, relativo a un progetto residenziale a Wermatswil. Queste acquisizioni hanno consentito di rafforzare ulteriormente e in modo mirato la qualità del portafoglio.
Nell'ambito della gestione attiva del portafoglio, ECOREAL ha inoltre venduto due piccoli immobili nei Cantoni di Zurigo e Soletta. Entrambe le vendite sono state realizzate a prezzi

superiori ai rispettivi valori di mercato, contribuendo positivamente alla creazione di valore del portafoglio.

Avvio dei lavori di ristrutturazione
Sono iniziati i lavori per la ristrutturazione completa dell'ex Hotel Basilisk, situato in Klingentalstrasse 1 a Basilea. Il progetto prevede la realizzazione di 60 nuove unità ricettive che, una volta ultimati i lavori nel secondo semestre del 2027, saranno gestite dal gruppo NUMA, specializzato nel settore dell'ospitalità, come hotel completamente digitalizzato.

Risultato trimestrale
Il patrimonio complessivo del gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS è aumentato di CHF 59 milioni nell'ultimo trimestre dell'esercizio 2025/26, raggiungendo CHF 1'745 milioni.
Il rendimento degli investimenti per l'esercizio 2025/26 è pari al 5.52%, ossia 65 punti base in più rispetto all'anno precedente. È composto da un rendimento da reddito, calcolato sulla base del reddito netto, del 2.88%, nonché da un rendimento da variazione di valore, calcolato sulla base degli utili di capitale non realizzati, del 2.64%.
Nell'ultimo trimestre dell'esercizio 2025/26, il tasso di perdita sui canoni di locazione è diminuito di 43 punti base, attestandosi al 3.06%. Il gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS continua a non presentare alcun finanziamento esterno.

Gli ulteriori indicatori del gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS sono riportati nella pagina seguente.

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, 22 ottobre 2026

ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari
Telefono 044 209 70 40
Culmannstrasse 99
office@ecoreal.ch
8006 Zurigo
www.ecoreal.ch

Valori di riferimento del gruppo d'investimento T3/26

Valor	10852415
ISIN	CH0108524155
Inizio dell'attività d'investimento	01.01.2010
Prossima bilancio annuale	30.09.2027
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%	☑	**2.88%**
Benchmark	KGAST Immo-Index Misto		

*Valore effettivo per dodici mesi fino al 30.09.2026

Distribuzione regionale



Zurigo	36.4%
Svizzera nord-occid.	25.6%
Altopiano	19.3%
Svizzera orientale	8.5%
Svizzera meridionale	6.2%
Svizzera centrale	3.1%
Lago Lemano	0.9%

Utilizzi



Residenzale	76.8%
Commercio	8.5%
Parcheggio	6.6%
Ufficio	5.5%
Altro commercio	2.5%

Sostenibilità

Indice	Unità	30.09.2026
Intensità di CO_2	kg CO_2e per m^2 ARE	12.00
Intensità energetica	kWh per m^2 ARE	96.20
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	39.30

220.50
Valore d'inventario per quota in CHF

1'745
Patrimonio totale in mio. CHF

0.00%
Tasso di finaniamento esterno

5.52%
Rendimento dell'investimento (12 mesi)

0.33%
TERISA GAV (12 mesi)

3.06%
Tasso di perdita di reddito locativo

132
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%