

ECOREAL



RAPPORTO ANNUALE

2021/22

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari
Stockerstrasse 60, 8002 Zurigo
Telefono 044 202 49 44, office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch



Comunicazione visiva:

La cagnolina dalmata Charlie in viaggio alla scoperta dell'universo Ecoreal
(«Wagonlits» a Schlieren, «Living Frames» a Basilea e «Freiley» a Zurigo).

SOMMARIO

Prefazione	4
Rapporto annuale del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	7
Panoramica del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	7
Conto annuale del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	8
Nota integrativa al conto annuale del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	10
Rapporto annuale del gruppo d'investimento SUISSESELECT	17
Panoramica del gruppo d'investimento SUISSESELECT	17
Conto annuale del gruppo d'investimento SUISSESELECT	18
Nota integrativa al conto annuale del gruppo d'investimento SUISSESELECT	20
Conti amministrativi	25
Nota integrativa al conto annuale	27
1. Principi e organizzazione	27
2. Principi di presentazione dei conti e valutazione	29
3. Maggiori informazioni	30
4. Conferimenti in natura	31
Rapporto dell'ufficio di revisione	32
Rapporto della Direzione di Ecoreal Estate SA	35
Informazioni generali sull'attività d'investimento	36
Panoramica dell'andamento storico dei rendimenti dei gruppi d'investimento	39
Confronto con il benchmark KGASt dal lancio dei due gruppi di investimento	40
Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	42
Gruppo d'investimento SUISSESELECT	48
Glossario e impressum	54

PREFAZIONE

Gentili signore ed egregi signori

Nell'esercizio finanziario 2021/22, la normalità è tornata lentamente alla nostra vita quotidiana dopo praticamente due anni di emergenza globale dovuta alla pandemia di COVID-19.

Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus: un'attività edilizia vivace con crescita costante

Il gruppo d'investimento SUISSECORE Plus ha registrato un altro esercizio fertile.

Il progetto di costruzione «Wagonlits» a Schlieren (ZH) è stato completato all'inizio del periodo di riferimento. Alla fine dell'anno solare 2021, tutte e quattro le case plurifamiliari (Wagons I – IV), con oltre 173 unità abitative, erano già completamente affittate. Il successo della prima locazione conferma che ECOREAL ha risposto con esattezza alle esigenze dei clienti con l'offerta di microappartamenti.

Il secondo progetto di nuova costruzione completato nell'ultimo esercizio, «Living Frames» a Basilea, è un altro successo delle attività edilizie di ECOREAL. L'insolito progetto, con oltre 70 piccoli appartamenti dal design modulare e simile a un loft, è stato accolto molto bene dalla popolazione ed è stato spesso menzionato e lodato dalla stampa e dai media.

Il progetto di costruzione «Al-Pianton» a Bellinzona (TI) procede secondo i piani. Nonostante la scarsità di merci a livello mondiale, finora non si sono verificate congestioni nelle consegne e i lavori stanno rispettando il budget.

Il secondo progetto edilizio in Ticino, «Al-Vigneto» a Canobbio, è ancora in fase di risoluzione a seguito di due obiezioni da parte di proprietari di lotti confinanti. Sul «vigneto» sopraelevato, come indica il nome del progetto, saranno costruiti circa 76 appartamenti, che offriranno ai futuri inquilini un'abitazione accogliente.

Il progetto di costruzione «Freiley» a Zurigo è stato celebrato con una cerimonia di inaugurazione tardiva all'inizio dell'estate 2022, mentre i lavori di costruzione procedono come previsto. Nulla sembra ostacolare il completamento del progetto di costruzione a tappe previsto per il 2024.

Neanche le acquisizioni di immobili esistenti sono state trascurate durante il periodo di riferimento. Ad esempio, a partire dal 1° gennaio 2022 è stato acquisito un edificio di 30 appartamenti a Lugano (TI) completamente affittato nel gruppo d'investimento SUISSECORE Plus. Pochi mesi dopo è stato effettuato un altro acquisto in Ticino: a Locarno (TI) è stata acquistata una proprietà residenziale completamente affittata con una magnifica vista sul lago e 40 unità abitative. La vicinanza al centro di Locarno è un altro attributo vincente per la nuova aggiunta al gruppo d'investimento SUISSECORE Plus.

Nella prima metà dell'anno solare è stato effettuato anche un piccolo acquisto di consolidamento ad Adliswil (ZH). In particolare, un lotto di 1'332 m² è stato integrato nella proprietà esistente Soodring 25.

Nell'estate del 2022, la direzione di ECOREAL ha negoziato con successo con un investitore istituzionale ticinese un conferimento in natura del valore di circa CHF 48 mio.. Il negozio obbligatorio è stato portato a termine alla fine dell'estate, mentre l'atto di disposizione si tiene solo all'inizio dell'esercizio 2022/23.

Gruppo d'investimento SUISSESELECT: acquisizione di immobili commerciali per l'importante divisione PMI

ECOREAL è riuscita a compiere un significativo passo avanti nel gruppo d'investimento SUISSESELECT già all'inizio dell'anno solare. In particolare, nel gruppo d'investimento è stato integrato un sito industriale con un notevole potenziale di sviluppo a Giubiasco, Bellinzona (TI). Pertanto, l'espansione della fondazione d'investimento nel cantone meridionale della Svizzera è stata portata a termine anche nella sezione Immobili commerciali e speciali. Il sito è ben visibile dalla stazione ferroviaria di Giubiasco e si trova quindi in un'ottima posizione. Ha il potenziale per assumere una nuova funzione centrale nell'area di Bellinzona. Il gruppo d'investimento SUISSESELECT sarà rafforzato in modo duraturo da questa aggiunta.

Nella primavera di quest'anno, a Muttenz (BL) è stato acquisito un edificio commerciale completamente affittato con una struttura di inquilini diversificata per vari mio. di franchi.

Un'altra acquisizione piuttosto piccola ha riguardato una proprietà commerciale a Bassersdorf (ZH). L'immobile commerciale, completamente affittato, è orientato economicamente verso con l'aeroporto di Zurigo grazie alla sua posizione a Bassersdorf. L'area offre un interessante potenziale di sviluppo, vista la pianificazione cantonale della Glattalbahn dall'aeroporto di Zurigo all'area di Grindel a Bassersdorf.

Inoltre, il 1° luglio 2022 a Neuhausen am Rheinfall (SH) è stato acquisito un immobile ad uso ufficio completamente affittato, seguito il 1° settembre 2022 da un altro, sempre completamente affittato, a Turgi (AG) dal gruppo d'investimento

SUISSESELECT. Entrambe le proprietà si trovano in posizioni privilegiate per gli immobili commerciali, con buoni collegamenti ai trasporti pubblici e alle autostrade.

Le attività di acquisizione di ECOREAL non si sono fermate nemmeno nel periodo estivo. Alla fine dell'estate, ad esempio, un edificio commerciale a Pfäffikon (ZH) è stato integrato come acquisto opportunistico.

Mercato immobiliare Svizzera: i cambiamenti del mercato immobiliare

Gli attuali eventi come la guerra in Ucraina, l'inflazione globale, che è più tenace di quanto previsto dagli esperti, o il lockdown in Cina stanno lentamente ma inesorabilmente cambiando i segnali sul mercato immobiliare svizzero; tuttavia, gli effetti non sono ancora abbastanza forti da innescare una completa inversione della tendenza finora registrata nel settore immobiliare.

L'inversione di tendenza dei tassi d'interesse è un dato di fatto, così come le reazioni delle banche centrali con gli aumenti dei tassi di riferimento. Sebbene i rari balzi dei tassi d'interesse possano sorprendere, il mercato immobiliare svizzero non ne è ancora stato colpito negativamente.

Infatti, il mercato immobiliare svizzero è relativamente stabile e i prezzi rimangono elevati. Inoltre, non si intravede ancora un'evidente tendenza al ribasso dei prezzi degli immobili. Anche perché l'economia è attualmente in fase di ripresa dopo la pandemia globale. La scarsità di un'ampia varietà di beni a causa di difficoltà nelle forniture innesca un'enorme pressione al rialzo dei prezzi. La carenza è particolarmente evidente nel settore residenziale, dove i prezzi continuano a salire. Nel medio termine, tuttavia, i prezzi tenderanno ad aumentare anche per gli appartamenti in affitto, perché gli appartamenti costruiti sono semplicemente troppo pochi.

Sviluppo organizzativo

In occasione della prossima assemblea degli investitori, si congederà l'attuale direzione di ECOREAL ESTATE SA. I rendimenti record dell'esercizio in corso dimostrano come la strategia di ECOREAL sia stata implementata con grande successo dalla direzione sotto la guida del fondatore Hans Jürg Stucki.

Come previsto da tempo, il mandato di gestione passerà in nuove mani a partire dal 1° gennaio 2023. Il Consiglio di fondazione ha preso una decisione fondamentale, annunciando così un completo cambiamento di direzione nell'organizzazione: in futuro, il personale sarà assunto direttamente dalla Fondazione d'investimento ECOREAL.

L'annunciata riorganizzazione della Fondazione d'investimento sta facendo rapidi progressi. A partire dal 1° gennaio 2023, il nuovo Consiglio di amministrazione, guidato da Peer Kocur, assumerà la gestione operativa della Fondazione d'investimento ECOREAL. Con Peer Kocur, la direzione della Fondazione d'investimento ECOREAL verrà assunta da una figura orientata al lavoro di squadra e un comprovato professionista del settore immobiliare. Kocur ha familiarità con la prospettiva dell'investitore e conosce l'attività di costruzione e pianificazione, il mercato immobiliare svizzero e il mondo delle casse pensioni per esperienza personale. Dispone quindi una vasta esperienza pratica in tutti i settori che ci interessano.

Conclusione e ringraziamento

Anche in tempi di crisi, di cui possiamo ben parlare dopo più di due anni di pandemia, guerra e inflazione, ci sentiamo confortati dal nostro operato.

Facciamo ciò di cui la popolazione svizzera ha bisogno. Progettiamo, costruiamo e creiamo, soddisfacendo le esigenze delle persone che vivono in Svizzera.

Siamo lieti di mostrare le impressioni di alcuni progetti ECOREAL selezionati nel portfolio ECOREAL al 30.9.2022. L'osservatore può quindi farsi un'idea dei momenti clou dei progetti ECOREAL e di come vengono raccontate le storie che ruotano intorno ai nostri progetti.

Il Consiglio della fondazione e la Direzione desiderano esprimere i loro sinceri ringraziamenti agli investitori per la loro continua fiducia.

Jürg Häusler
Presidente del Consiglio di fondazione

Hans Jürg Stucki
Direttore

Zurigo, 30 settembre 2022



Panoramica del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus

DATI DI RIFERIMENTO	30.09.2022	30.09.2021
Patrimonio netto in CHF	1'193'220'916	1'062'802'372
Numero quote	6'342'124	6'195'933
Valore d'inventario per quota in CHF	188,14	171,53
Versamento per ciascuna quota in CHF ²⁾	0	0

CIFRE CHIAVE ¹⁾	30.09.2022	30.09.2021
Quota della perdita di reddito locativo (tasso di perdita di guadagno) ³⁾	8,05 %	6,55 %
Quota della perdita di reddito locativo (escluse nuove costruzioni, progetti di ristrutturazione) ³⁾	4,80 %	2,84 %
Rapporto di indebitamento (leverage)	0,00 %	0,00 %
Margine di profitto operativo (margine EBIT)	73,79 %	72,10 %
Indice dei costi operativi (TERISA (GAV))	0,41 %	0,37 %
Indice dei costi operativi (TERISA (NAV))	0,43 %	0,38 %
Rendimento del patrimonio netto (ROE)	9,66 %	6,15 %
Rendimento del capitale investito (ROIC)	9,12 %	5,96 %
Rendimento distribuito ²⁾	0,00 %	0,00 %
Quota di distribuzione ²⁾	0,00 %	0,00 %
Rendimento degli investimenti	9,68 %	6,18 %

SVILUPPO DEL RENDIMENTO DEGLI INVESTIMENTI AL 30.09		
Esercizio	Rendimento dell'investimento	Osservazioni
2010/2011	5,97 %	
2011/2012	5,46 %	Inizio sviluppi dei progetti
2012/2013	3,85 %	Attività edilizia attiva
2013/2014	4,01 %	Attività edilizia attiva
2014/2015	4,70 %	Attività edilizia ridotta
2015/2016	5,56 %	Consolidamento
2016/2017	4,30 %	Attività edilizia attiva
2017/2018	3,40 %	Attività edilizia attiva
2018/2019	3,84 %	Attività edilizia attiva
2019/2020	3,38 %	Attività edilizia attiva
2020/2021	6,18 %	Consolidamento progetti CORE Plus
2021/2022	9,68 %	Consolidamento progetti CORE Plus

NUMERO DI VALORE		
	N. di valore	ISIN
Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	10852415	CH0108524155

¹⁾ La definizione delle cifre chiave è basata sulla linea guida KGAST N.1 (www.kgast.ch).

²⁾ Tesaurizzato

³⁾ Dato dell'anno precedente compresa l'estinzione dell'accantonamento COVID-19

CONTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS

CONTO PATRIMONIALE

Nota¹⁾

30.09.2022
in CHF

30.09.2021
in CHF

ATTIVI			
Capitale circolante			
Liquidità		4'779'630	13'785'015
Crediti a breve termine verso terzi	I	6'586'416	4'164'698
Magazzini / scorte di olio combustibile		337'996	331'337
Ratei e risconti attivi		5'719	129'860
Totale capitale circolante		11'709'761	18'410'910
Immobilizzazioni II			
Terreni edificabili (inclusi gli immobili in demolizione)		27'381'074	26'649'630
Edifici in costruzione (inclusi i terreni)		77'473'615	140'975'436
Edifici finiti (incl. terreni)		1'127'151'000	901'471'000
Prestiti concessi		625'000	682'297
Totale immobilizzazioni		1'232'630'689	1'069'778'363
PATRIMONIO GLOBALE		1'244'340'450	1'088'189'273
PASSIVI			
Capitale di terzi			
Debiti a breve termine verso terzi	III	6'558'019	3'968'036
Debiti a breve termine conto amministrativo		380'633	211'316
Ratei e risconti passivi	IV	8'649'790	2'386'137
Accantonamenti	V	150'000	150'000
Imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari	VI	35'381'092	18'671'412
Totale capitale di terzi		51'119'534	25'386'901
PATRIMONIO NETTO		1'193'220'916	1'062'802'372
QUOTE IN CIRCOLAZIONE VII			
Numero di quote in circolazione all'inizio del periodo di riferimento		6'195'933	5'890'997
Variazioni nell'esercizio di riferimento		146'191	304'936
Numero di quote alla fine del periodo di riferimento		6'342'124	6'195'933
Valore del capitale per quota		183,30	167,27
Utile netto dell'esercizio per quota		4,84	4,26
VALORE D'INVENTARIO PER QUOTA PRIMA DELLA DISTRIBUZIONE		188,14	
Distribuzione ²⁾		0	0
VALORE D'INVENTARIO PER QUOTA DOPO LA DISTRIBUZIONE		188,14	171,53
Numero di quote disdetta alla data di chiusura		24'314	0
VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO			
Patrimonio netto all'inizio dell'esercizio		1'062'802'372	951'671'995
Sottoscrizioni		25'293'741	49'510'428
Riscatti		0	0
Distribuzioni ²⁾		0	0
Utile complessivo dell'esercizio		105'124'803	61'619'949
Patrimonio netto alla fine dell'esercizio		1'193'220'916	1'062'802'372

¹⁾ Vedi nota integrativa al conto annuale del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus nonché la nota integrativa al conto annuale, punto 2: principi di presentazione dei conti e valutazione.

²⁾ Ai sensi della delibera del Consiglio di fondazione

CONTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS

CONTO ECONOMICO

	Nota ¹⁾	01.10.2021– 30.09.2022	01.10.2020– 30.09.2021
		in CHF	in CHF
Reddito locativo nominale		45'478'740	39'242'081
./. Perdita per locali sfitti		-3'514'865	-2'861'267
./. Perdite su incassi per pigioni e spese accessorie		-146'961	292'656
Altri proventi da immobili		892'075	594'276
Reddito locativo netto	VIII	42'708'989	37'267'746
Manutenzione		3'705'290	4'135'723
Riparazione		1'103'475	807'024
Manutenzione immobili	IX	4'808'765	4'942'747
Spese di riscaldamento e spese accessorie nonché spese a carico del proprietario			922'537
895'475			
Spese di riscaldamento e spese accessorie locali sfitti		433'680	487'484
Assicurazioni		407'184	348'183
Onorari amministrativi		1'498'152	1'219'661
Costi di locazione e inserzioni		138'021	179'624
Imposte e tributi		254'522	245'396
Altri oneri operativi		577'057	319'890
Oneri operativi	X	4'231'153	3'695'713
RISULTATO OPERATIVO		33'669'071	28'629'286
Interessi creditorî		20'400	73'265
Interessi negativi		-383	-59'893
Altri ricavi		163'448	279'766
Ricavi vari	XI	183'465	293'138
Interessi anticipi fissi		2'333	0
Canoni del diritto di superficie		50'000	50'000
Spese di finanziamento		52'333	50'000
Remunerazione per la gestione (incl. raccolta di capitale)		1'735'542	1'429'666
Costi di stima e revisione		190'283	177'542
Altre spese amministrative		1'463'783	1'200'698
Spese amministrative	XII	3'389'608	2'807'906
Partecipazione dei titolari di quote ai ricavi in corso		307'797	341'462
Ricavi da mutazioni delle quote		307'797	341'462
RICAVI NETTI		30'718'392	26'405'980
Utili in capitale realizzati	XIII	92'622	0
UTILE REALIZZATO		30'811'014	0
Variatione di valore dei terreni edificabili (inclusi gli immobili in demolizione)			-1'476'688
0			
Variatione di valore degli edifici in costruzione (incl. terreni)		23'961'943	2'500'000
Variatione di valore degli edifici finiti (incl. terreni)		68'538'214	37'445'329
Variatione delle imposte latenti		-16'709'680	-4'731'360
Utili in capitale non realizzati	XIV	74'313'789	35'213'969
UTILE COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO		105'124'803	61'619'949

¹⁾ Vedi nota integrativa al conto annuale del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus nonché la nota integrativa al conto annuale, punto 2: principi di presentazione dei conti e valutazione.

NOTA INTEGRATIVA AL CONTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS

CONTO PATRIMONIALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS

I CREDITI A BREVE TERMINE VERSO TERZI

I crediti a breve termine pari a CHF 6'586'416 (CHF 4'164'698) sono costituiti da spese di riscaldamento e costi accessori pagati pari a CHF 5'989'107 (CHF 3'695'462), da crediti per canoni di locazione in sospeso pari a CHF 74'465 (CHF 172'453) e da altri crediti pari a CHF 522'844 (CHF 296'783).

II IMMOBILIZZAZIONI

Acquisizioni di immobili nel periodo di riferimento

NPA	Località	Indirizzo
6900	Lugano (TI)	Via Roncaccio 5 / 7
6600	Locarno (TI)	Via Giovanni Varesi 25 a+b

Vendite di immobili nel periodo di riferimento

Durante il periodo di riferimento non è stato venduto alcun immobile.

Terreni edificabili (inclusi gli immobili in demolizione)

NPA	Località	Indirizzo
8134	Adliswil (ZH)	Sihltalstrasse
8134	Adliswil (ZH)	Soodring 25
6952	Canobbio (TI)	Via alle Bollette 1

Edifici in costruzione (inclusi i terreni)

NPA	Località	Indirizzo
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14
8047	Zurigo (ZH)	Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19

Edifici finiti (incl. terreni)

NPA	Località	Indirizzo
5000	Aarau (AG)	Bahnhofstrasse 1 / 3 + Vordere Vorstadt 31
4663	Aarburg (AG)	Oltnerstrasse 77
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Büelstrasse 3 / 5 / 7 / 9
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Wiesenstrasse 1
9450	Altstätten (SG)	Neufeldstrasse 5 / 7
5406	Baden Rütihof (AG)	Im Tobelacher 10 / 12
4710	Balsthal (SO)	Hofmattweg 46 / 46 a
4710	Balsthal (SO)	Wytweidweg 7
4057	Basilea (BS)	Amerbachstrasse 43
4051	Basilea (BS)	Arnold-Böcklin-Strasse 39 / 41
4052	Basilea (BS)	Hardstrasse 23-43
4057	Basilea (BS)	Horburgstrasse 4
4057	Basilea (BS)	Horburgstrasse 86
4057	Basilea (BS)	Kleinhünigerstrasse 204
4057	Basilea (BS)	Klingentalgraben 7
4057	Basilea (BS)	Klingentalstrasse 1 / 3
4058	Basilea (BS)	Maulbeerstrasse 14
4058	Basilea (BS)	Riehenstrasse 60

NPA	Località	Indirizzo
3014	Berna (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17 / 17 a
3008	Berna (BE)	Könizstrasse 71
3014	Berna (BE)	Moserstrasse 27
3007	Berna (BE)	Mühlemattstrasse 53
3007	Berna (BE)	Mühlemattstrasse 55 / 57
3004	Berna (BE)	Reichenbachstrasse 120
5033	Buchs (AG)	Oberdorfstrasse 2-10 + Mitteldorfstrasse 96
4657	Dulliken (SO)	Birkenweg 1
3646	Einigen (BE)	Weekendweg 10/10a
5018	Erlinsbach (AG)	Aaraustrasse 53 a / 55 a / 57 / 59 a
8733	Eschenbach (SG)	Rickenstrasse 8
5442	Fislisbach (AG)	Bollstrasse 8 + Steinackerstrasse 15 / 17
5442	Fislisbach (AG)	Büntenstrasse 5
1700	Friburgo (FR)	Bv. de Pérolles 57 + Rue de l'Industrie 2
5070	Frick (AG)	Sportplatzweg 18, Meisenweg 6
8152	Glattbrugg (ZH)	Zunstrasse 12-32

NPA	Località	Indirizzo
2540	Grenchen (SO)	Solothurnstrasse 139 + Rötistrasse 8
5212	Hausen (AG)	Stückstrasse 22 / 24 a / 24 b
3360	Herzogenbuchsee (BE)	Oberdorfweg 3
3303	Jegenstorf (BE)	Friedhofweg 2 / 4 / 4 a
8916	Jonen (AG)	Kreuzmattweg 5 / 7
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 10
8916	Jonen (AG)	Obschlagenstrasse 23
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4
4900	Langenthal (BE)	Waldhofstrasse 8–8 g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 12
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 17 / 19 / 21
6600	Locarno (TI)	Via Giovanni Varesi 25 a / 25 b
6900	Lugano (TI)	Via Roncaccio 5 / 7
6004	Lucerna (LU)	Geissmattstrasse 23 a / 25
6006	Lucerna (LU)	Würzenbachstrasse 63 / 65
3250	Lyss (BE)	Kappelenstrasse 1 / 3 / 5
5507	Mellingen (AG)	Lenzburgerstrasse 16 / 18 / 20
5507	Mellingen (AG)	Stetterstrasse 7
6850	Mendrisio (TI)	Via Campagna Adorna 17
4132	Muttenz (BL)	Lutzertstrasse 2 / 4 + St. Jakobs-Strasse 148
3172	Niederwangen (BE)	Brüggbühlstrasse 80–86
4702	Oensingen (SO)	Im Staadacker 5
4600	Olten (SO)	Baslerstrasse 9
4600	Olten (SO)	Feldstrasse 21
4600	Olten (SO)	Konradstrasse 23
4600	Olten (SO)	Kirchgasse 29
4600	Olten (SO)	Ringstrasse 30
2603	Péry (BE)	Rue des Ruaux 1 / 3 / 5 / 7 / 9 + Rue Robert de Vigier 4 / 4 a / 6 / 6 a / 6 b
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20–34
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstrasse 52 / 52 a + Hueber Rebgarten 2 / 4 / 6

NPA	Località	Indirizzo
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse 36–36 e
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5 / 7 / 7 a / 9 + Kirchstrasse 26
8200	Sciaffusa (SH)	Im Freien 14–24
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84–88 b
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11 / 13 / 17 a / 17 b / 19 / 27 / 29 / 29 a / 47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22 + Bahnstrasse 43
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 a / 13 b / 15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18 / 22 / 24 + Baumstrasse 35 a / 35 b
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10 / 12 / 16 / 18 / 20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Soletta (SO)	Gerberngasse 2
4500	Soletta (SO)	Wildbachstrasse 12 / 14
9000	San Gallo (SG)	Axensteinstrasse 7
9008	San Gallo (SG)	Langgasse 41 / 43
9000	San Gallo (SG)	Linsebühlstrasse 94
5034	Suhr (AG)	Hasenweg 5 / 7
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10 / 12
8606	Werrikon (ZH)	Stäpfelstrasse 3 / 5 / 7 / 9
5610	Wohlen (AG)	Hofmattenweg 14 / 16 / 18 / 20
3033	Wohlen b.	Bern (BE) Hauptstrasse 6
5079	Zeihen (AG)	Bahnhofstrasse 20
5079	Zeihen (AG)	Römerweg 4 / 6 / 8 / 10
4800	Zofingen (AG)	Vordere Hauptgasse 96 + Kronengasse 1
4528	Zuchwil (SO)	Brunnackerweg 17 / 19
8047	Zurigo (ZH)	Albisriederstrasse 258
8003	Zurigo (ZH)	Badenerstrasse 363
8004	Zurigo (ZH)	Morgartenstrasse 12
8004	Zurigo (ZH)	Sihlfeldstrasse 97
8046	Zurigo (ZH)	Wehntalerstrasse 457
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 1
8909	Zwillikon (ZH)	Alte Affolterstrasse 2–6

Il totale dei valori assicurativi degli edifici ammonta a CHF 744 mio. (CHF 728 mio.) alla data di chiusura del bilancio.

Valori di mercato degli immobili

Le valutazioni degli immobili si basano sullo Swiss Valuation Standard (SVS). Nelle perizie esterne, il valore corrente di mercato è determinato in base ai proventi previsti, tenendo conto di un tasso di sconto o di capitalizzazione adeguato al rischio. Il rendimento locativo lordo del portafoglio esistente è pari al 4,0 % (4,4 %), il rendimento locativo netto è pari al 3,0 % (3,2 %). I valori di mercato degli edifici completati rilevati al 30 settembre 2022 ammontano a CHF 1'127 mio. (CHF 902 mio.)

Gli intervalli di oscillazione dei tassi di capitalizzazione lordi si attestano tra il 2,6 % e il 5,9 % (2,8 % e 8,4 %) per gli immobili residenziali e a uso misto e tra il 4,1 % e il 9,7 % circa (3,3 % e 8,2 %) per gli immobili commerciali. Le proprietà per cui sono previste misure di sviluppo globale non sono comprese nella presente analisi del margine di fluttuazione.

I terreni edificabili e gli edifici in fase di costruzione sono iscritti in bilancio al costo effettivo, al netto di eventuali riduzioni di valore. Gli incrementi di valore attesi sono registrati nei libri contabili sulla base della fine della costruzione (cioè il valore di mercato secondo il perito meno i costi di produzione stimati) nella misura dell'avanzamento della costruzione dall'inizio della stessa (nell'anno precedente a partire dal 50 % del completamento) su base continuativa, attraverso le plusvalenze non realizzate. L'approccio di valutazione modificato non ha alcun impatto sul risultato del periodo comparativo.

Debiti contratti non iscritti a bilancio

Al 30 settembre 2022 sussistono i seguenti debiti non iscritti a bilancio da lavori in corso:

NPA	Località	Indirizzo	Progetto	Periodo	Debiti aperti
4052	Basilea (BS)	Hardstrasse 43 (portineria)	Ristrutturazione	2022–2023	CHF 1 mio.
4057	Basilea (BS)	Klingentalgraben 7	Ristrutturazione	2022–2024	CHF 4 mio.
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14	Nuova costruzione	2022–2024	CHF 24 mio.
6952	Canobbio (TI)	Via alle Bollette 1	Nuova costruzione	2022–2025	CHF 26 mio.
3510	Konolfingen (BE)	Bodenackerweg 4	Ristrutturazione parziale	2022–2023	CHF 2 mio.
6004	Lucerna (LU)	Geissmattstrasse 23 a / 25	Ristrutturazione	2022–2023	CHF 1 mio.
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5 / 7 / 7 a	Ristrutturazione	2022–2023	CHF 1 mio.
9400	Rorschach (SG)	Kirchstrasse 26	Ristrutturazione	2022–2023	CHF 2 mio.
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 / 13 a / 15	Ristrutturazione	2023–2023	CHF 4 mio.
3661	Uetendorf (BE)	Fliederweg 10 / 12	Ristrutturazione	2022–2023	CHF 1 mio.
8047	Zurigo (ZH)	Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19	Nuova costruzione	2022–2024	CHF 28 mio.
Totale					CHF 94 mio.

Immobili in diritto di superficie

L'immobile in Reichenbachstrasse 120, Berna (BE) viene costruito con diritto di superficie. La durata del contratto di diritto di superficie è a lungo termine e le condizioni sono quelle usuali del settore.

Prestiti concessi

Il prestito concesso dell'importo di CHF 625'000 (CHF 682'297) corrisponde a un intervento a opera dell'inquilino prefinanziato in Feldstrasse 20–34 a Regensdorf (ZH). Il prestito è soggetto a tassi d'interesse, viene ammortizzato su base continuativa e ha una durata residua di 12 anni.

III DEBITI A BREVE TERMINE VERSO TERZI

I debiti a breve termine pari a CHF 6'558'019 (CHF 3'968'036) sono costituiti da acconti non ancora fatturati per costi accessori pari a CHF 6'112'157 (CHF 3'873'778) nonché da fatture di fornitori e altri debiti dell'importo di CHF 445'862 (CHF 94'258).

IV RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi per un totale di CHF 8'649'790 (CHF 2'386'137) sono costituiti da incassi su pigione prepagati alla data di chiusura del bilancio pari a CHF 3'148'128 (CHF 1'888'729), da ratei e risconti materiali pari a CHF 5'085'663 (CHF 190'214) e da costi di manutenzione e sostituzione di contatori di calore, serbatoi e caldaie pari a CHF 415'999 (CHF 307'194).

V ACCANTONAMENTI

L'importo di CHF 150'000 (CHF 150'000) rappresenta un pagamento successivo effettuato dal venditore in relazione a un immobile assunto con procedura di notifica, per il quale i documenti rilevanti ai fini dell'IVA non sono stati consegnati interamente all'acquirente. Tramite accordo scritto, con il pagamento ha avuto luogo una regolamentazione finale e definitiva. L'accantonamento copre un'eventuale IVA dovuta in caso di correzione dell'imposta precedente a causa di un cambiamento della destinazione d'uso.

VI IMPOSTE DIFFERITE SUGLI UTILI DA SOSTANZE IMMOBILIARI

Le imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari calcolate alla data di chiusura del bilancio ammontano a CHF 35'381'092 (CHF 18'671'412). Il carico fiscale differito è stato calcolato in modo forfettario per ogni immobile sulla base della legislazione fiscale cantonale applicabile o dell'aliquota fiscale media su cui si basa. Come base per i calcoli si utilizza rispettivo utile di capitale non realizzato, che risulta dal valore di mercato meno i costi di investimento. Gli immobili con perdite da svalutazione non vengono presi in considerazione nel calcolo dell'onere fiscale differito. Il futuro periodo di detenzione è stato fissato uniformemente a 40 anni, mentre per gli immobili in vendita attivamente sul mercato sono previsti periodi di detenzione a breve termine.

VII QUOTE IN CIRCOLAZIONE

Nel periodo in esame sono state emesse 146'191 (304'936) nuove quote per un importo di CHF 25,6 mio. (CHF 49,8 mio.), di cui CHF 0,3 mio. (CHF 0,3 mio.) sono state contabilizzate nei proventi in corso. Alla data di chiusura del bilancio, gli investitori hanno sottoscritto un capitale di CHF 789 mio. (CHF 763 mio.). Alla data di chiusura del bilancio non vi sono sottoscrizioni di capitale non utilizzate.

CONTO ECONOMICO DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS

VIII PROVENTI NETTI DA LOCAZIONE

I proventi netti da locazione sono aumentati di CHF 5'441'243 rispetto all'anno precedente salendo a CHF 42'708'989.

Gli sfiti ammontano a CHF 3'514'865 (CHF 2'861'267) e sono aumentati rispetto al reddito locativo nominale, che si riflette nell'aumento del tasso di sfiti al 7,7 % (7,3 %).

Le perdite d'incasso ammontano a CHF 146'961, mentre nell'esercizio precedente l'estinzione dell'accantonamento in relazione alla legge sulle pigioni commerciali COVID-19 per un importo di CHF 545'000 ha comportato una riduzione positiva delle perdite d'incasso di CHF 292'656.

L'aumento del delcredere di CHF 45'100 (estinzione pari a CHF 11'100) è contabilizzato anche nel conto delle perdite d'incasso. Il delcredere rappresenta tutti i crediti per canone di locazione superiori a CHF 5'000 e in sospeso da più di 90 giorni, nonché una rettifica di valore forfettaria del 15 % sui restanti crediti in sospeso, detratte le prestazioni di garanzie fornite. La quota della perdita di reddito locativo è dell'8,1 % (6,6 %), che corrisponde a un importo di CHF 3'661'826 (CHF 2'568'611). Va notato che l'accantonamento COVID-19 estinto nell'anno precedente ha avuto un effetto positivo sulla quota della perdita di reddito locativo: senza la sua inclusione, la quota sarebbe stata del 7,9 % nell'anno precedente.

IX MANUTENZIONE IMMOBILI

Nell'anno di riferimento è stato speso un importo di CHF 4'808'765 (CHF 4'942'747) per la manutenzione degli immobili. In relazione al reddito locativo nominale significa un tasso del 10,6 % (12,6 %). Si tratta per la maggior parte di lavori effettuati in relazione ai cambiamenti di inquilini e agli interventi specifici degli stessi. Al fine di preservare lo stato dell'edificio, sono stati sostituiti e modernizzati anche gli ascensori e i sistemi di riscaldamento.

X ONERI OPERATIVI

Gli oneri operativi degli immobili sono stati nell'ordine di CHF 4'231'153 (CHF 3'695'713). Ciò corrisponde – in relazione al reddito locativo nominale – a un tasso del 9,3 % (9,4 %) e si aggira nell'ordine di misura dell'anno precedente.

XI ALTRI PROVENTI

Gli altri proventi, pari a CHF 183'465, sono diminuiti rispetto al periodo precedente (CHF 293'138). La diminuzione è dovuta principalmente alle minori commissioni di emissione incassate in relazione all'impegno di capitale.

XII SPESE AMMINISTRATIVE

Il totale delle spese amministrative è aumentato di CHF 581'702 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente attestandosi su CHF 3'389'608.

La remunerazione per la gestione è aumentata di CHF 305'876 salendo a CHF 1'735'542. Di questo importo, CHF 129'900 (CHF 219'600) sono imputabili a prestazioni in relazione alla raccolta di capitale e all'ulteriore collocamento di utili (art. 3 del Regolamento degli onorari e dei costi). Come nell'anno precedente, la remunerazione per la gestione è calcolata allo 0,15 % del valore equivalente degli edifici completati.

Le restanti spese amministrative ammontano a CHF 1'463'783 e sono aumentate di CHF 263'085. Il congedo del gruppo dirigente che si terrà il 1° gennaio 2023 e la relativa riorganizzazione comporteranno un aumento dei costi a tantum nell'esercizio in corso e in quello successivo, che sarà a carico del conto amministrativo. La relativa ripartizione è aumentata di CHF 401'000, passando a CHF 889'000, ed è quindi il fattore prioritario dell'aumento degli altri costi amministrativi.

Inoltre, le altre spese amministrative sono costituite principalmente da spese di contabilità e di amministrazione generale nell'ordine di CHF 209'428 (CHF 182'213), commissione per la banca depositaria per CHF 118'183 (CHF 107'575) e rettifiche dell'imposta precedente per CHF 107'661 (CHF 86'140).

Per i servizi di revisione, amministrazione e manutenzione degli immobili, la direzione e una società collegata hanno fatturato onorari supplementari per un importo di CHF 456'048 (CHF 344'709). Questi importi sono stati contabilizzati tramite la contabilità immobiliare o nei costi d'investimento dei rispettivi immobili.

Nel periodo in esame, i membri del Consiglio di fondazione e della Commissione d'investimento non hanno addebitato alcun servizio al Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus (anno precedente: CHF 4'350).

XIII UTILE DI CAPITALE REALIZZATO

L'utile di capitale realizzato di CHF 92'622 rappresenta il rimborso retroattivo delle imposte sugli utili immobiliari ricevuto in relazione all'immobile di Rebenweg 27/29 a Müntschemier (BE), venduto nel settembre 2020.

XIV UTILE DI CAPITALE NON REALIZZATO

L'utile di capitale non realizzato ammonta a CHF 74'313'789 (CHF 35'213'969) ed è composto da rettifiche di valore sui fabbricati in corso di costruzione e su edifici completati, nonché dall'adeguamento del fondo per le imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari. La rivalutazione dei valori di mercato sul terreno edificabile, nonché sugli edifici in costruzione e completati, ammonta in totale a CHF 91'023'469 (CHF 39'945'329), mentre l'accantonamento per imposte differite sugli utili immobiliari è stato aumentato di CHF 16'709'680 (CHF 4'731'360).

Le rivalutazioni sono dovute principalmente a tassi di sconto più bassi e, in alcuni casi, a un aumento del potenziale dei canoni di affitto. Durante il periodo di riferimento, due importanti progetti di costruzione sono stati completati e integrati negli edifici finiti con notevoli guadagni di apprezzamento. Allo stesso tempo, le prime plusvalenze da rivalutazione su un progetto di costruzione in corso sono confluite nei libri contabili.





RAPPORTO ANNUALE

DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

Panoramica del Gruppo d'investimento SUISSESELECT

DATI DI RIFERIMENTO	30.09.2022	30.09.2021
Patrimonio netto in CHF	521'540'773	484'483'904
Numero quote	2'963'497	2'926'706
Valore d'inventario per quota in CHF	175.99	165.54
Versamento per ciascuna quota in CHF ²⁾	0	0

CIFRE CHIAVE ¹⁾	30.09.2022	30.09.2021
Quota della perdita di reddito locativo (tasso di perdita di guadagno) ³⁾	11,00 %	8,57 %
Rapporto di indebitamento (leverage)	7,22 %	2,00 %
Margine di profitto operativo (margine EBIT)	77,27 %	78,51 %
Indice dei costi operativi (TERISA (GAV))	0,46 %	0,46 %
Indice dei costi operativi (TERISA (NAV))	0,49 %	0,49 %
Rendimento del patrimonio netto (ROE)	6,31 %	5,56 %
Rendimento del capitale investito (ROIC)	5,92 %	5,28 %
Rendimento distribuito ²⁾	0,00 %	0,00 %
Quota di distribuzione ²⁾	0,00 %	0,00 %
Rendimento degli investimenti	6,31 %	5,56 %

SVILUPPO DEL RENDIMENTO DEGLI INVESTIMENTI AL 30.09		
Esercizio	Rendimento dell'investimento	Osservazioni
2012/2013	6,42 %	
2013/2014	5,95 %	
2014/2015	5,28 %	
2015/2016	5,01 %	Consolidamento
2016/2017	5,02 %	Attività edilizia attiva
2017/2018	4,69 %	Attività edilizia attiva
2018/2019	6,26 %	Consolidamento
2019/2020	4,36 %	Pandemia da COVID-19
2020/2021	5,56 %	Consolidamento
2021/2022	6,31 %	Consolidamento

NUMERO DI VALORE		
	N. di valore	ISIN
Gruppo d'investimento SUISSESELECT	18111104	CH0181111045

¹⁾ La definizione delle cifre chiave è basata sulla linea guida KGAST No.1 (www.kgast.ch).

²⁾ Tesauroizzato

³⁾ Dato dell'anno precedente compresa l'estinzione dell'accantonamento COVID-19

CONTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

CONTO PATRIMONIALE

Nota ¹⁾

30.09.2022
in CHF

30.09.2021
in CHF

ATTIVI			
Capitale circolante			
Liquidità		2'713'912	551'070
Crediti a breve termine verso terzi	I	3'706'655	2'050'139
Credite a breve termine conto amministrativo		1'084'532	n.a.
Magazzini / scorte di olio combustibile		178'082	180'418
Ratei e risconti attivi		5'400	140'286
Totale capitale circolante		7'688'581	2'921'913
Immobilizzazioni II			
Terreni edificabili (inclusi gli immobili in demolizione)		18'721'561	0
Edifici in costruzione (inclusi i terreni)		15'649'000	0
Edifici finiti (incl. terreni)		533'641'000	500'532'000
Totale immobilizzazioni		568'011'561	500'532'000
PATRIMONIO GLOBALE		575'700'142	503'453'913

PASSIVI			
Capitale di terzi			
Debiti a breve termine verso terzi	III	3'303'079	1'874'864
Debiti a breve termine conto amministrativo		0	189'059
Ratei e risconti passivi	IV	2'623'507	1'031'515
Prestiti fruttiferi a breve termine	V	41'000'000	10'000'000
Accantonamenti	VI	150'000	150'000
Imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari	VII	7'082'783	5'724'571
Totale capitale di terzi		54'159'369	18'970'009
PATRIMONIO NETTO		521'540'773	484'483'904

QUOTE IN CIRCOLAZIONE		VIII	
Numero di quote in circolazione all'inizio del periodo di riferimento		2'926'706	2'908'247
Variazioni nell'esercizio di riferimento		36'791	18'459
Numero di quote alla fine del periodo di riferimento		2'963'497	2'926'706
Valore del capitale per quota		168,74	158,16
Utile netto dell'esercizio per quota		7,25	7,38
VALORE D'INVENTARIO PER QUOTA PRIMA DELLA DISTRIBUZIONE		175,99	165,54
Distribuzione ²⁾		0	0
VALORE D'INVENTARIO PER QUOTA DOPO LA DISTRIBUZIONE		175,99	165,54
Numero di quote disdetta alla data di chiusura		24'522	0

VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO		
Patrimonio netto all'inizio dell'esercizio	484'483'904	456'060'565
Sottoscrizioni	6'096'639	2'897'879
Riscatti	0	0
Distribuzioni ²⁾	0	0
Utile complessivo dell'esercizio	30'960'230	25'525'460
Patrimonio netto alla fine dell'esercizio	521'540'773	484'483'904

¹⁾ Vedi nota integrativa al conto annuale del gruppo d'investimento SUISSESELECT nonché la nota integrativa al conto annuale, punto 2: principi di presentazione dei conti e valutazione.

²⁾ Ai sensi della delibera del Consiglio di fondazione

CONTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

CONTO ECONOMICO

	Nota ¹⁾	01.10.2021- 30.09.2022 in CHF	01.10.2020- 30.09.2021 in CHF
Reddito locativo nominale		31'553'267	31'112'599
. /. Perdita per locali sfitti		-3'166'299	-3'280'534
. /. Perdite su incassi per pigioni e spese accessorie		-303'494	615'344
Altri proventi da immobili		493'871	279'972
Proventi netti da locazione	IX	28'577'345	28'727'381
Manutenzione		1'664'672	1'489'669
Riparazione		596'417	993'727
Manutenzione immobili	X	2'261'089	2'483'396
Spese di riscaldamento e spese accessorie nonché spese a carico del proprietario		408'600	580'987
Spese di riscaldamento e spese accessorie locali sfitti		372'688	366'366
Assicurazioni		289'953	264'434
Onorari amministrativi		909'628	848'368
Costi di locazione e inserzioni		206'666	161'881
Imposte e tributi		280'246	224'647
Altri oneri operativi		345'826	232'611
Oneri operativi	XI	2'813'607	2'679'294
RISULTATO OPERATIVO		23'502'649	23'564'691
Altri proventi		45'254	42'359
Ricavi vari		45'254	42'359
Interessi anticipi fissi		40'699	1'506
Altri interessi debitori		205	52'720
Canoni del diritto di superficie		463'266	581'986
Spese di finanziamento		504'170	636'212
Remunerazione per la gestione (incl. raccolta di capitale)		828'816	707'379
Costi di stima e revisione		91'466	100'062
Altre spese amministrative		678'472	656'679
Spese amministrative	XII	1'598'754	1'464'120
Partecipazione dei titolari di quote ai ricavi in corso		23'644	102'263
Ricavi da mutazioni delle quote		23'644	102'263
RICAVI NETTI		21'468'623	21'608'981
Perdite di capitale realizzate	XIII	957'146	0
RISULTATO REALIZZATO		20'511'477	21'608'981
Variazione di valore degli edifici in costruzione (incl. terreni)		286'787	0
Variazione di valore degli edifici finiti (incl. terreni)		11'520'178	5'292'139
Variazione delle imposte latenti		-1'358'212	-1'375'660
Utile/perdita di capitale non realizzati (-)	XIV	10'448'753	3'916'479
UTILE COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO		30'960'230	25'525'460

¹⁾ Vedi nota integrativa al conto annuale del gruppo d'investimento SUISSESELECT nonché la nota integrativa al conto annuale, punto 2: principi di presentazione dei conti e valutazione.

NOTA INTEGRATIVA AL CONTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

CONTO PATRIMONIALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

I CREDITI A BREVE TERMINE VERSO TERZI

I crediti a breve termine pari a CHF 3'706'655 (CHF 2'050'139) sono costituiti da spese di riscaldamento e costi accessori pagati pari a CHF 3'244'683 (CHF 1'778'089), da crediti per canoni di locazione in sospeso pari a CHF 116'562 (CHF 149'364) e da altri crediti pari a CHF 345'410 (CHF 122'686).

II IMMOBILIZZAZIONI

Acquisizioni di immobili nel periodo di riferimento

NPA	Località	Indirizzo
8303	Bassersdorf (ZH)	Grindelstrasse 23
6512	Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14
4132	Muttenz (BL)	Waldeckstrasse 100
8212	Neuhausen (SH)	Rheinstrasse 36 / 38
8330	Pfäffikon (ZH)	Witzbergstrasse 25
5300	Turgi (AG)	Spinnereistrasse 3

Vendite di immobili nel periodo di riferimento

NPA	Località	Indirizzo
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15-17

Terreni edificabili (inclusi gli immobili in demolizione)

NPA	Località	Indirizzo
6512	Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14

Edifici in costruzione (inclusi i terreni)

NPA	Località	Indirizzo
8212	Neuhausen (SH)	Rheinstrasse 36 / 38

Edifici finiti (incl. terreni)

NPA	Località	Indirizzo
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
4057	Basilea (BS)	Schäferweg 16 / 18 / 20
8303	Bassersdorf (ZH)	Grindelstrasse 23
3013	Berna (BE)	Birkenweg 61
2502	Bienne (BE)	Bahnhofstrasse 34
3400	Burgdorf (BE)	Oberburgstrasse 8-12 a + Scheunenstrasse 19
5405	Dättwil (AG)	Täferstrasse 2
8953	Dietikon (ZH)	Lerzenstrasse 12
8600	Dübendorf (ZH)	Zürichstrasse 127-131 / Auenstrasse 2-10
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 79
1202	Ginevra (GE)	Avenue Blanc 47/49
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44 / 48 / 50
6331	Hünenberg (AG)	Bösch 41
3303	Jegenstorf (BE)	Solothurnstrasse 24 / 26
3716	Kandergrund (BE)	Zrydsbrugg 2 e
3273	Kappelen (BE)	Weststrasse 11
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11

NPA	Località	Indirizzo
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
4132	Muttenz (BL)	Waldeckstrasse 100
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
4600	Olten (SO)	Rötzmatweg 5
8330	Pfäffikon (ZH)	Witzbergstrasse 25
6343	Rotkreuz (ZG)	Grundstrasse 20
8952	Schlieren (ZH)	Lättenstrasse 37
8472	Seuzach (ZH)	Aspstrasse 8
4500	Soletta (SO)	Rossmarktplatz 1
9000	San Gallo (SG)	Zürcherstrasse 68 a
2557	Studen (BE)	Industriestrasse 7
5300	Turgi (AG)	Spinnereistrasse 3
8604	Volketswil (ZH)	Sandbühlstrasse 2
8304	Wallisellen (ZH)	Neugutstrasse 60
8620	Wetzikon (ZH)	Hofstrasse 87
9500	Wil (SG)	Flawilerstrasse 31
9500	Wil (SG)	Toggenburgerstrasse 156
8408	Winterthur (ZH)	Schlosstalstrasse 210
8050	Zurigo (ZH)	Siewerdstrasse 65 / 65 a / 69 / 71

Il totale dei valori assicurativi degli edifici ammonta a CHF 530 mio. (CHF 496 mio.) alla data di chiusura del bilancio.

Valori di mercato degli immobili

Le valutazioni degli immobili si basano sullo Swiss Valuation Standard (SVS). Nelle perizie esterne, il valore corrente di mercato è determinato in base ai proventi previsti, tenendo conto di un tasso di sconto o di capitalizzazione adeguato al rischio. Il rendimento locativo lordo del portafoglio esistente è pari al 5,9 % (6,3 %), il rendimento locativo netto è pari al 4,6 % (4,8 %). I valori di mercato degli edifici completati rilevati al 30 settembre 2022 ammontano a CHF 533,6 mio. (CHF 500,5 mio.). Gli intervalli di oscillazione dei tassi di capitalizzazione lordi si attestano tra il 3,4 % e l'11,8 % (3,4 % e 13,6 %).

I terreni edificabili e i fabbricati in corso di costruzione sono iscritti in bilancio al costo effettivo, al netto di eventuali riduzioni di valore. Le rivalutazioni attese sono considerate nei libri contabili su base continuativa, attraverso le plusvalenze non realizzate, sulla base della fine della costruzione (cioè il valore di mercato secondo il perito meno i costi di produzione stimati) nella misura dell'avanzamento della costruzione dall'inizio dei lavori.

Debiti contratti non iscritti a bilancio

Al 30 settembre 2022 sussistono i seguenti debiti non iscritti a bilancio da lavori in corso:

NPA	Località	Indirizzo	Progetto	Periodo	Obblighi aperti
8600	Dübendorf (ZH)	Auenstrasse 10	Tetto piatto	2022-2024	CHF 3 mio.
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69	Ristrutturazione	2022-2023	CHF 1 mio.
6512	Giubiasco (TI)	Via Linoleum 14	Preparazione per uso provvisorio, ristrutturazioni	2022-2023	CHF 1 mio.
8212	Neuhausen (SH)	Rheinstrasse 36 / 38	Interventi ad opera del locatario	2022	CHF 1 mio.
Totale					CHF 6 mio.

Immobili in diritto di superficie

I due immobili di Münchenstein (BL) sono costruiti in base alla legge sul diritto di superficie. Le durate dei contratti con diritto di superficie sono a lungo termine e le condizioni sono quelle usuali del settore.

III DEBITI A BREVE TERMINE VERSO TERZI

I debiti a breve termine di CHF 3'303'079 (CHF 1'874'864) sono costituiti da acconti non fatturati per spese accessorie pari a CHF 2'889'010 (CHF 1'811'950), nonché da fatture di fornitori in sospeso e altri debiti dell'importo di CHF 414'069 (CHF 62'914).

IV RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi, per un totale di CHF 2'623'507 (CHF 1'031'515) sono costituiti da canoni di locazione per CHF 1'687'229 (CHF 721'359), pagati in anticipo alla data di chiusura del bilancio, da ratei passivi di fatto per un importo pari a CHF 822'754 (CHF 188'174) e costi relativi alla manutenzione e alla sostituzione di contatori di calore, serbatoi e caldaie per CHF 113'524 (CHF 121'982).

V PRESTITI FRUTTIFERI A BREVE TERMINE

Il prestito a breve termine di CHF 41 mio. (CHF 10 mio.) rappresenta un anticipo fisso presso la Banca cantonale di Basilea. L'anticipo ha un interesse dello 0,87 % ed è stato stipulato per un mese con scadenza al 31.10.2022.

VI ACCANTONAMENTI

L'importo di CHF 150'000 (CHF 150'000) rappresenta un pagamento successivo effettuato dal venditore in relazione a un immobile assunto con procedura di notifica, per il quale i documenti rilevanti ai fini dell'IVA non sono stati consegnati interamente all'acquirente. Tramite accordo scritto, con il pagamento ha avuto luogo una regolamentazione finale e definitiva. L'accantonamento copre un'eventuale IVA dovuta in caso di correzione dell'imposta precedente a causa di un cambiamento della destinazione d'uso.

VII IMPOSTE DIFFERITE SUGLI UTILI DA SOSTANZE IMMOBILIARI

Le imposte differite derivanti da liquidazione calcolate alla data di chiusura del bilancio ammontano a CHF 7'082'783 (CHF 5'724'571). Il carico fiscale differito è stato calcolato in modo forfettario per ogni immobile sulla base della legislazione fiscale cantonale applicabile o dell'aliquota fiscale media su cui si basa. Il rispettivo utile di capitale non realizzato, che risulta dal valore di mercato meno i costi di investimento, è utilizzato come base per i calcoli. Gli immobili con perdite da svalutazione non vengono presi in considerazione nel calcolo dell'onere fiscale differito. Il futuro periodo di detenzione è stato fissato uniformemente a 40 anni, mentre per gli immobili in vendita attivamente sul mercato sono previsti periodi di detenzione a breve termine.

VIII QUOTE IN CIRCOLAZIONE

Nel periodo in esame sono state emesse 36'791 (18'459) nuove quote per un importo di CHF 6,1 mio. (CHF 3 mio.), di cui CHF 24'000 (CHF 102'000) sono state contabilizzate nei proventi in corso. Alla data di chiusura del bilancio, gli investitori hanno sottoscritto un capitale di CHF 348 mio. (CHF 347 mio.). Alla data di chiusura del bilancio non vi sono sottoscrizioni di capitale non utilizzate.

CONTO ECONOMICO DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

IX PROVENTI NETTI DA LOCAZIONE

I proventi netti da locazione sono diminuiti di CHF 150'036 rispetto all'anno precedente scendendo a CHF 28'577'345.

Gli sfitti ammontano a CHF 3'166'299 (CHF 3'280'534) e sono diminuiti rispetto al reddito da locazione nominale, il che si riflette in un tasso di sfitto inferiore del 10 % (10,5 %).

Le perdite d'incasso ammontano a CHF 303'494, mentre nell'anno precedente l'estinzione dell'accantonamento in relazione alla legge sulle pigioni commerciali COVID-19 per un importo di CHF 970'000 ha comportato una riduzione positiva delle perdite d'incasso di CHF 615'344.

L'aumento del delcredere di CHF 115'800 (CHF 68'500) è contabilizzato anche nel conto delle perdite d'incasso. Il delcredere rappresenta tutti i crediti per pigioni superiori a CHF 5'000 e in sospeso da più di 90 giorni nonché una rettifica di valore forfettaria del 15 % sui restanti crediti in essere al netto delle prestazioni di garanzia fornite. La quota della perdita di reddito locativo è dell'11 % (8,6 %), il che corrisponde a un importo di CHF 3'469'793 (CHF 2'665'190). Va notato che l'accantonamento COVID-19 estinto nell'anno precedente ha avuto un effetto positivo sulla quota della perdita di reddito locativo: senza la sua inclusione, la quota sarebbe stata dell'11,7 % nell'anno precedente.

X MANUTENZIONE IMMOBILI

Nel periodo in esame sono state sostenute spese per la manutenzione degli immobili per un importo pari a CHF 2'261'089 (CHF 2'483'396). In relazione al reddito locativo nominale significa un tasso del 7,2 % (8 %). La maggior parte dei lavori è stata effettuata in relazione ai cambiamenti di inquilini e agli interventi specifici degli stessi. Al fine di preservare lo stato dell'edificio, sono stati sostituiti e modernizzati anche gli ascensori e i sistemi di riscaldamento.

XI ONERI OPERATIVI

Gli oneri operativi degli immobili sono stati pari a CHF 2'813'607 (CHF 2'679'294). Ciò corrisponde – in relazione al reddito locativo nominale – a un tasso dell'8,9 % (8,6 %) e si aggira nell'ordine di misura dell'anno precedente.

XII SPESE AMMINISTRATIVE

Nel periodo di confronto, il totale delle spese amministrative è aumentato di CHF 134'634 salendo a CHF 1'598'754.

La remunerazione per la gestione è aumentata di CHF 121'437 salendo a CHF 828'816. Di questo importo, CHF 39'480 (CHF 19'500) sono imputabili a prestazioni in relazione alla raccolta di capitali e all'ulteriore collocamento di utili (art. 3 del Regolamento degli onorari e dei costi). Come nell'anno precedente, la remunerazione per la gestione è calcolata allo 0,15 % del valore equivalente degli edifici completati.

Le restanti spese amministrative ammontano a CHF 678'472 e sono aumentate di CHF 21'793. Il congedo del gruppo dirigente che si terrà il 1° gennaio 2023 e la relativa riorganizzazione comporteranno un aumento dei costi una tantum nell'esercizio in corso e in quello successivo, che sarà a carico del conto amministrativo. Il relativo prelievo è aumentato di CHF 137'000, passando a CHF 381'000, ed è quindi il fattore prioritario dell'aumento degli altri costi amministrativi.

Inoltre, le altre spese amministrative consistono principalmente in costi di contabilità e amministrazione generale per CHF 102'920 (CHF 102'193), commissioni della banca depositaria per CHF 53'812 (CHF 50'035) e rettifiche dell'imposta precedente per CHF 48'213 (CHF 47'730).

Per i servizi di revisione, amministrazione e manutenzione degli immobili, la direzione e una società collegata hanno fatturato onorari supplementari per un importo di CHF 532'698 (CHF 475'694). Questi importi sono stati contabilizzati tramite la contabilità immobiliare o nei costi d'investimento dei rispettivi immobili.

I membri del Consiglio di fondazione e della Commissione d'investimento hanno addebitato al gruppo d'investimento SUISSESELECT CHF 7'031 (CHF 177) per i servizi prestati nel periodo in esame.

XIII PERDITA DI CAPITALE REALIZZATA

La perdita di capitale realizzata di CHF 957'146 rappresenta la vendita dell'immobile di Rührbergstrasse 15–17 a Birsfelden (BL).

XIV UTILE/PERDITA DI CAPITALE NON REALIZZATI

L'utile di capitale non realizzato ammonta a CHF 10'448'753 (CHF 3'916'479) ed è composto da rettifiche di valore sui fabbricati in corso di costruzione e su edifici completati, nonché dall'adeguamento del fondo per le imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari. La rivalutazione totale dei valori di mercato degli edifici in fase di costruzione e di quelli completati ammonta in totale a CHF 11'806'965 (CHF 5'292'139), mentre l'accantonamento per le imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari è aumentato di CHF 1'358'212 (CHF 1'375'660).

Le rivalutazioni sono dovute principalmente a tassi di sconto più bassi e, in alcuni casi, a un aumento del potenziale dei canoni di affitto.



CONTI AMMINISTRATIVI

BILANCIO (CAPITALE INVESTITO)

	30.09.2022 in CHF	30.09.2021 in CHF
ATTIVI		
Liquidità	57'316	61'745
Crediti gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	380'633	211'316
Crediti gruppo d'investimento SUISSESELECT	0	189'059
Altri crediti	953'147	3'315
Totale capitale circolante	1'391'096	465'435
TOTALE ATTIVI	1'391'096	465'435
PASSIVI		
Debiti verso terzi	22'574	73'485
Debiti gruppo d'investimento SUISSESELECT	1'084'532	0
Altri debiti	0	154'877
Ratei e risconti passivi	93'100	50'300
Totale capitale di terzi	1'200'206	278'662
Capitale di dotazione	100'000	100'000
Riporto di utili	86'773	81'907
Utile netto ¹⁾	4'117	4'866
Totale capitale della fondazione	190'890	186'773
TOTALE PASSIVI	1'391'096	465'435

CONTO ECONOMICO (CAPITALE INVESTITO)

	01.10.2021- 30.09.2022 in CHF	01.10.2020- 30.09.2021 in CHF
RENDIMENTO		
Contributi del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	889'000	488'000
Contributi del gruppo d'investimento SUISSESELECT	381'000	244'000
Altri proventi	9'628	6'826
Totale proventi	1'279'628	738'826
ONERI		
Organi	243'820	187'312
Spese di revisione, sorveglianza CAV PP, KGAST, ASIP	35'985	49'714
Spese amministrative ordinarie	305'459	239'959
Spese amministrative straordinarie	690'247	256'054
Interessi	0	921
Oneri totali	1'275'511	733'960
UTILE NETTO	4'117	4'866

¹⁾ Il Consiglio di fondazione propone all'Assemblea degli investitori di riportare l'utile netto a nuovo conto.

Spese amministrative straordinarie

Le spese amministrative straordinarie sostenute nel periodo in esame rappresentano, da un lato, le ultime spese per i servizi resi in relazione alle indagini sulle accuse mosse dall'ex società di gestione del portafoglio per un importo di CHF 23'909 (CHF 256'054). Sono comprese prestazioni per un importo di CHF 16'140 (CHF 78'099) fatturate dai membri del Consiglio di fondazione.

D'altra parte, sono state sostenute spese per CHF 666'338 (l'anno precedente nessuna) in relazione allo scioglimento della direzione a partire dal 1° gennaio 2023 e ai relativi costi di riorganizzazione e di progetto. In dettaglio, le spese straordinarie di riorganizzazione e di progetto sono costituite dalle seguenti categorie di servizi:

• Assunzioni	CHF	226'500
• Servizi del Consiglio di fondazione	CHF	215'493
• Direzione e coordinazione del progetto	CHF	144'462
• Consulenza finanziaria, legale e immobiliare	CHF	32'429
• Infrastrutture	CHF	23'967
• Consulenza in strategia e comunicazione	CHF	15'601
• Varie	CHF	7'886

Ai fini di un'adeguata chiarezza e trasparenza, le spese dei membri del Consiglio di fondazione sono riportate nel conto amministrativo come segue.

	2021/22	2020/21
• Onorari ordinari, inclusi nella voce «Organi»	CHF 221'337	CHF 177'866
• Spese di progetto, incluse nelle «Spese amministrative straordinarie»	CHF 231'633	CHF 78'099
• Spese di consulenza, incluse nelle «Spese amministrative ordinarie»	CHF 3'592	CHF 4'295
	<u>CHF 456'562</u>	<u>CHF 260'260</u>

Includendo i due gruppi d'investimento (CHF 5'200 tramite il gruppo d'investimento SUISSESELECT), la remunerazione complessiva del Consiglio di fondazione per l'esercizio 2021/22 ammonta a CHF 461'762 (CHF 260'260).

Durante il periodo di riferimento, la Direzione ha fatturato al conto amministrativo servizi per CHF 28'234 (CHF 21'258).

NOTA INTEGRATIVA AL CONTO ANNUALE

1. PRINCIPI E ORGANIZZAZIONE

FORMA GIURIDICA E SCOPO

La ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari è stata fondata il 7 gennaio 2009 da Hans Jürg Stucki. Si tratta di una fondazione sotto la supervisione della Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale (CAV PP) ai sensi dell'art. 80 e seguenti del CC. Il patrimonio totale della fondazione d'investimento comprende il patrimonio d'investimento e il capitale investito. Le attività d'investimento consistono nei fondi conferiti dagli investitori a scopo di investimento collettivo. Attualmente vengono gestiti attivamente due gruppi d'investimento, SUISSECORE Plus e SUISSE-SELECT. Il capitale investito contiene il patrimonio dedicato dal fondatore in occasione della costituzione della fondazione e sono utilizzati per la gestione della stessa.

DOCUMENTI E REGOLAMENTI

L'organizzazione della fondazione d'investimento è disciplinata dai seguenti documenti e regolamenti:

- Statuti e Regolamento della fondazione (fatti entrare in vigore dall'assemblea degli investitori il 09.12.2019, approvati con provvedimento di CAV PP del 19.12.2019)
- Regolamento organizzativo (fatto entrare in vigore dal Consiglio di fondazione il 14.03.2013, modificato il 25.03.2022)
- Regolamento degli onorari e dei costi (fatto entrare in vigore dal Consiglio di fondazione il 14.03.2013, modificato il 15.06.2020)
- Direttive d'investimento Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus (fatte entrare in vigore dal Consiglio di fondazione il 28.10.2011, modificate il 27.10.2014)
- Direttive d'investimento Gruppo d'investimento SUISSESELECT (fatte entrare in vigore dal Consiglio di fondazione il 26.10.2012, modificate il 12.09.2017)
- Regolamento sulla prevenzione dei conflitti d'interesse e delle transazioni legali con parti collegate / Linee guida per la lealtà e l'integrità (fatti entrare in vigore dal Consiglio di fondazione il 24.06.2021)

ASSEMBLEA DEGLI INVESTITORI

L'Assemblea degli investitori è l'organo supremo della Fondazione e ha i seguenti poteri non trasferibili ai sensi dell'art. 8 degli Statuti:

- Delibera sulle richieste di modifica degli statuti all'autorità di vigilanza e approvazione delle modifiche al Regolamento di fondazione
- Elezione dei membri del Consiglio di fondazione
- Elezione dell'ufficio di revisione
- Presa visione della relazione dell'ufficio di revisione e approvazione del conto annuale
- Approvazione di filiali nel capitale investito
- Approvazione di partecipazioni in società per azioni svizzere non quotate nel capitale investito
- Delibera sulle richieste all'autorità di vigilanza per lo scioglimento o la fusione della fondazione
- Riduzione del carico di lavoro del Consiglio di fondazione

Consiglio di fondazione

Il Consiglio di fondazione si autocostituisce in base all'art. 9 n. 3 degli Statuti. Questo organo svolge tutti i compiti ed esercita tutti i poteri che non sono assegnati all'assemblea degli investitori dalla legge o dagli statuti della fondazione. In particolare, esso garantisce un'organizzazione operativa e controlli interni adeguati e commisurati alle dimensioni e alla complessità della Fondazione d'investimento. Inoltre, emana i regolamenti straordinari necessari, in particolare i regolamenti organizzativi e le linee guida per gli investimenti. Informazioni dettagliate sui membri sono disponibili su www.ecoreal.ch.

Membri

Jürg Häusler, Presidente, esperto contabile diplomato, Häusler Consulting & Coaching GmbH

Bruno Christen, esperto contabile diplomato, ditta individuale Bruno Christen

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.

Christian Felix, lic. iur., avvocato, Executive MBA HSG, Felix Advisory GmbH

Franziska Bur Bürgin, lic. iur., avvocato, esperta fiscale diplomata, BaselLegal GmbH

Dr. Sabine Rindisbacher, avvocato

Dieter Marmet, lic. oec. publ., economista (dimissioni in data 30.09.2022)

Delega di firma di tutti i membri del Consiglio di fondazione: firma collettiva a due

COMMISSIONI D'INVESTIMENTO

In base all'art. 9 n. V lett. j e dell'art. 10 n. I degli Statuti, il Consiglio di fondazione può delegare la supervisione delle attività d'investimento della direzione a una o più commissioni d'investimento. I loro compiti sono descritti nell'art. 5 del Regolamento di organizzazione. I membri dei comitati d'investimento dispongono di un mandato scritto.

La Commissione d'investimento dei gruppi d'investimento SUISSECORE Plus e SUISSESELECT fino all'8 luglio 2022 era composta come segue:

Rolf Bossert, Presidente, Master of Advanced Studies in R.E.M., responsabile della gestione immobiliare, Banca cantonale d'Argovia (dimissioni in data 08.09.2022)

Dr. sc. Sabine Friedrich, progettista urbanistica e territoriale FSU, KEEAS Raumkonzepte (dimissioni in data 08.09.2022)

Fredy Hasenmaile, economista, Head Real Estate Analysis, Credit Suisse (dimissioni in data 08.09.2022)

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO CSL Immobilien AG (dimissioni in data 08.09.2022)

Jürg Häusler, Presidente CF (senza diritto di voto), Häusler Consulting & Coaching GmbH

DELEGA DELLA DIREZIONE

Il Consiglio di fondazione delega alla Direzione, ai sensi dell'art. 11 e dell'art. 19 del Regolamento di fondazione, delega a terzi l'investimento del patrimonio e la supervisione delle stime degli immobili a terzi.

DIREZIONE E RACCOLTA DI CAPITALE

Il Consiglio di fondazione ha stipulato con ECOREAL ESTATE SA (rappresentante e titolare Hans Jürg Stucki) un contratto di gestione completo e scritto, nonché un contratto scritto per la distribuzione delle quote e dei servizi connessi.

Nella fondazione d'investimento sono autorizzati alla forma collettiva a due Hans Jürg Stucki (amministratore delegato), Thoa Nguyen (vice amministratore delegato), Lea Bürgi (membro della direzione) e Philipp Eymann (membro della direzione) di ECOREAL ESTATE SA.

CONTABILITÀ DELLA FONDAZIONE

Con il consenso del Consiglio di fondazione, la Direzione ha delegato i compiti nell'ambito della contabilità e dell'amministrazione, in base all'art. 19 n. IV lett. da b a d del Regolamento di fondazione, alla fls treuhand & consulting gmbh di Burgdorf.

ULTERIORI COMPITI AMMINISTRATIVI E DI GESTIONE

La gestione degli immobili, la manutenzione e la locazione degli stessi sono trasferiti a terzi per mezzo di contratti scritti. Anche la gestione tecnica e commerciale degli immobili è delegata a terzi mediante contratti separati in base all'art. 4 n. I lett. a del Regolamento di organizzazione.

UFFICIO DI REVISIONE

L'ufficio di revisione legale è KPMG SA, Berna.

ESPERTI DI STIME ACCREDITATI

B&O IMMO GmbH, Pfäffikon SZ (mandato revocato al 31.12.2022)

Ri Immo AG, Volketswil

Wüest Partner AG, Zurigo

BANCA DEPOSITARIA

Banca J. Safra Sarasin SA, Zurigo

FUND GOVERNANCE/COMPLIANCE

Compliance Officer

In base all'art. 9 n. V lett. j degli Statuti e all'art. 20 n. I del Regolamento di fondazione, il Consiglio di fondazione ha nominato Daniel Peter di dp immobilienberatung gmbh come Compliance Officer.

KGAST

In base all'art. 20 n. I del Regolamento di fondazione, la Fondazione d'investimento è membro della KGAST (Conferenza dei gestori di fondazioni d'investimento). Le linee guida della KGAST vengono applicate dalla direzione e dal Compliance Office.

Carta dell'ASIP

In base all'art. 20 n. II del Regolamento di fondazione, tutti gli organi e le persone coinvolte nel settore degli investimenti di capitale sono soggetti a un rigoroso obbligo di riservatezza. Inoltre, tali persone sono obbligate a rispettare la Carta dell'ASIP. Ai fini del controllo del rispetto della Carta dell'ASIP in base all'art. 20 n. II del Regolamento di fondazione, la

direzione è tenuta a richiedere una conferma personale di conformità dalle persone subordinate su base annuale o secondo necessità. Le persone subordinate sono, ad esempio, il Consiglio di fondazione o coloro che, in particolare, hanno accesso ai mezzi finanziari della fondazione e/o concludono contratti in nome e per conto della fondazione.

Gestione dei rischi / sistema di controllo interno

In base all'art. 20 n. III del Regolamento di fondazione, ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento immobiliare dispone di un efficace sistema di controllo interno (SCI), che definisce in particolare processi adeguati ai fini di identificazione, misurazione, valutazione e controllo dei rischi assunti dalla fondazione. I processi sono definiti per iscritto in una direttiva di gestione del rischio. L'organo di revisione verifica che i controlli interni siano adeguati alle dimensioni e alla complessità dell'azienda.

Best Board Practice

Per garantire la qualità della Corporate Governance, il Consiglio di fondazione si sottopone allo standard Best Board Practice (BBP). L'ultima valutazione della SQS (Associazione svizzera per i sistemi di qualità e di management) è stata effettuata a fine gennaio 2021 e ha avuto esito positivo.

MAGGIORI INFORMAZIONI

Informazioni generali e delucidazioni sulla fondazione d'investimento ECOREAL sono contenute nel profilo, negli statuti, nelle linee guida d'investimento e nell'opuscolo. Tale documentazione può essere fornita da ECOREAL o scaricata come file PDF da Internet all'indirizzo www.ecoreal.ch.

2. PRINCIPI DI PRESENTAZIONE DEI CONTI E VALUTAZIONE

CONTABILITÀ E RENDICONTAZIONE

La contabilità e la rendicontazione del capitale investito e dei due gruppi d'investimento si svolgono secondo lo standard Swiss GAAP FER 26 in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 38 e seguenti dell'Ordinanza sulle fondazioni d'investimento (OFond) in combinato disposto con l'art. 47 e seguenti OPP 2.

VALUTAZIONE

La valutazione viene effettuata in base all'art. 41 dell'Ordinanza sulle fondazioni d'investimento (OFond) in combinato disposto con l'art. 48 OPP 2 secondo le raccomandazioni contabili dello standard Swiss GAAP FER 26. La stima degli edifici ultimati viene effettuata da periti esterni indipendenti ai sensi dell'art. 3 n. VII e seguenti e dell'art. 14 del Regolamento di fondazione.

ARTICOLAZIONE

L'articolazione del conto patrimoniale e del conto economico si basa principalmente sui requisiti della Linea guida n. 1 della KGAST e soddisfa i requisiti minimi dello standard Swiss GAAP FER 26.

INVESTIMENTI PATRIMONIALI

Il patrimonio della fondazione si articola in un capitale investito e in due gruppi d'investimento. L'investimento dei gruppi d'investimento si basa sul Regolamento della Fondazione approvato dall'Assemblea degli investitori e sulle direttive d'investimento approvate dal Consiglio di fondazione.

IMPOSTE

Ad eccezione dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare e delle imposte sugli immobili specifiche, la Fondazione d'investimento non è direttamente soggetta a imposte. Le imposte differite sugli utili da sostanza immobiliare vengono costituite per ogni immobile e calcolate sulla base dei rispettivi utili da capitale non realizzati all'aliquota media applicabile per il cantone corrispondente e ipotizzando un periodo di detenzione di 40 anni.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni sulle voci del conto patrimoniale e del conto economico sono riportate nel rapporto annuale nella nota integrativa al conto annuale dei gruppi d'investimento SUISSECORE Plus e SUISSESELECT.

3. MAGGIORI INFORMAZIONI

RIMBORSI, INDENNITÀ DI DISTRIBUZIONE E DI PRESA A CARICO

In conformità con l'art. 40 dell'OFond, non sono stati riscossi o pagati rimborsi e indennità di prese a carico. A parte le indennità segnalate (vedi spese amministrative nella nota integrativa al conto annuale del rispettivo gruppo d'investimento), non sono state rimosse o pagate indennità di distribuzione.

COMMISSIONI PER L'EMISSIONE E IL RISCOATTO DI QUOTE E IL LORO RICOLLOCAMENTO

In base all'art. 18 n. I del Regolamento di fondazione, vengono applicate commissioni di emissione e di riscatto per un massimo del 5 %. Per i gruppi d'investimento, il Consiglio di fondazione ha fissato un tasso dello 0,5 % per la commissione d'emissione. I ricavi da commissioni sono utilizzati per compensare le spese per la raccolta di capitale. Il tasso della commissione di ritorno è attualmente dell'1 %.

Per il ricollocamento delle quote, in base all'art. 2 n. V del Regolamento degli onorari e dei costi, per la redazione di ogni contratto di cessione da parte della fondazione viene riscossa una commissione forfettaria di CHF 5'000.

RISPETTO DELLE DIRETTIVE D'INVESTIMENTO DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT PER QUANTO RIGUARDA LE DISPOSIZIONI AI SENSI DELL'ART. 27 CPV. 4 OFond

Secondo l'art. 27 cpv. 4 OFond, il valore di mercato di un immobile non può superare il 15 % del patrimonio del gruppo d'investimento.

Nel gruppo d'investimento SUISSESELECT, l'immobile nella Zurichstrasse 127-131 / Auenstrasse 2-10 a Dübendorf, con un valore di mercato di CHF 92.5 mio. (CHF 90,2 mio.), supera attualmente questo limite dell'1,1 % circa (2,9 %). Il Consiglio di fondazione è dell'opinione che per via della divisibilità e della vendibilità separata delle singole parti dell'immobile, sussistano pochi rischi di concentrazione dal punto di vista economico. Con la delibera del 26 ottobre 2020, ha approvato un piano di smantellamento rivisto, di cui la CAV PP ha preso atto e approvato. La crescita continuerà ad essere sostenuta in modo ragionevole e le acquisizioni continueranno ad essere fatte sulla base della prudenza.

RESPONSABILITÀ SOLIDALE E GARANZIE

Non sussistono responsabilità solidali e non ci sono garanzie.

RESTRIZIONE DI PROPRIETÀ / ATTIVI COSTITUITI IN PEGNO

Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus: alla data di chiusura del bilancio, cartelle ipotecarie per un valore di CHF 14,3 mio. (CHF 14,3 mio.) sono costituite in pegno a garanzia del credito di CHF 30 mio. (CHF 30 mio.) presso la Banca cantonale di Basilea, per cui il potenziale di finanziamento attuale ammonta a CHF 13,2 mio. (CHF 13,2 mio.). Presso la Banca cantonale di Lucerna è in vigore un contratto di credito quadro con un limite di credito di CHF 50 mio.. Attualmente sono in pegno cartelle ipotecarie per un importo di CHF 83,8 mio. e il potenziale di finanziamento attuale è di CHF 50 mio..

Gruppo d'investimento SUISSESELECT: è stato concluso un contratto di credito quadro con la Banca cantonale di Basilea con un limite di credito di CHF 50 mio.. Attualmente sono in pegno cartelle ipotecarie per un importo di CHF 106 mio. (CHF 95 mio.) e il potenziale di finanziamento attuale è di CHF 50 mio.. Sussiste inoltre un contratto di credito quadro presso la Banca cantonale di Lucerna con un limite di credito di CHF 30 mio.. Al momento non risultano cartelle ipotecarie in pegno e pertanto non si dispone di un potenziale di finanziamento.

CAUSE LEGALI IN CORSO

Non ci sono cause legali in corso contro la Fondazione.

OPERAZIONI COMMERCIALI STRAORDINARIE E TRANSAZIONI PATRIMONIALI

Durante il periodo di riferimento non si sono verificate transazioni commerciali o patrimoniali straordinarie.

OPERAZIONI SUI DERIVATI

Non sono state effettuate operazioni su derivati.

INFORMAZIONI SULLA DIFFERENZA TRA PREZZO DI EMISSIONE E PREZZO DI RIMBORSO

Il prezzo di emissione per ciascuna quota corrisponde al valore d'inventario per quota più una commissione di emissione. Il prezzo di riscatto per ciascuna quota corrisponde al valore d'inventario per quota meno una commissione di riscatto.

RINUNCIA ALLE GARANZIE

Non sono state date garanzie su prezzi, proventi e rendimenti.

4. CONFERIMENTI IN NATURA

Nel periodo in esame non sono stati effettuati conferimenti in natura (anno precedente CHF 9,9 mio.).

A partire dal 1° ottobre 2022, avrà luogo un conferimento in natura di circa CHF 48 mio..

RELAZIONE DELL'UFFICIO DI REVISIONE

Berna, 4 novembre 2022

All'assemblea degli investitori di

ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari 8002 Zurigo

Relazione dell'ufficio di revisione del conto annuale

In qualità di ufficio di revisione, abbiamo effettuato la revisione del presente conto annuale di **ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari**, che comprende il conto patrimoniale e il conto economico delle immobilizzazioni, il bilancio e il conto economico del capitale investito e l'allegato (pagine 8–14, 18–23 e 25–31) per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2022. Il conto dell'anno precedente è stato revisionato da un altro ufficio di revisione. Nella sua relazione del 29 ottobre 2021, il revisore ha espresso un parere senza riserve.

Responsabilità del Consiglio di fondazione

Il Consiglio di fondazione è responsabile dell'allestimento del conto annuale in conformità alle prescrizioni legali, dello statuto e dei regolamenti. Tale responsabilità comprende la concezione, l'implementazione ed il mantenimento di un controllo interno in relazione all'allestimento di un conto annuale esente da anomalie significative imputabili a irregolarità o errori. Il Consiglio di fondazione è inoltre responsabile della scelta e dell'applicazione di politiche contabili appropriate e dell'effettuazione di stime contabili ragionevoli in base alle circostanze.

Responsabilità dell'ufficio di revisione

La nostra responsabilità consiste nell'esprimere un giudizio sul conto annuale in base alle nostre verifiche effettuate in conformità delle disposizioni legali svizzere e agli standard di revisione svizzeri. Questi standard richiedono una pianificazione e una conduzione della verifica tali da fornirci la garanzia sufficiente di un conto annuale privo di anomalie significative.

Una revisione comprende l'esecuzione di procedure di verifica volte ad ottenere elementi probativi relativi ai valori ed alle altre informazioni contenuti nel conto annuale. La scelta delle procedure di verifica compete al giudizio professionale del revisore. Ciò comprende la valutazione dei rischi che il conto annuale contenga anomalie significative imputabili a irregolarità o errori. Nell'ambito della valutazione di questi rischi, il revisore tiene conto del controllo interno, nella misura in cui esso è rilevante per l'allestimento del conto annuale, allo scopo di definire le procedure di verifica richieste dalle circostanze, ma non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno. La revisione comprende inoltre la valutazione dell'adeguatezza delle norme di allestimento applicate, dell'attendibilità delle stime eseguite, nonché un apprezzamento della presentazione del conto annuale nel suo complesso. Siamo dell'avviso che gli elementi probativi da noi ottenuti costituiscano una base sufficiente e adeguata alla nostra opinione di revisione.

Parere di revisione

A nostro giudizio il conto annuale per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2022 è conforme alla legge svizzera, all'atto costitutivo e ai regolamenti.

Rapporto in base ad ulteriori prescrizioni legali e regolamentari

Attestiamo di adempiere i requisiti legali relativi all'abilitazione professionale (art. 9 OFond) e all'indipendenza (art. 34 OPP 2), come pure che non sussiste alcuna fattispecie incompatibile con la nostra indipendenza

Abbiamo inoltre effettuato le ulteriori verifiche prescritte dall'art. 10 OFond e dall'art. 35 OPP 2.

Il Consiglio di fondazione è responsabile dell'adempimento dei compiti legali e dell'applicazione delle disposizioni statutarie e regolamentari in merito all'organizzazione, alla gestione ed all'investimento patrimoniale, nella misura in cui questi compiti non vengono assunti dall'assemblea degli investitori.

Abbiamo verificato se

- l'organizzazione e la gestione sono conformi alle disposizioni legali e regolamentari e se esiste un controllo interno adeguato alle dimensioni e alla complessità;
- l'investimento patrimoniale è conforme alle disposizioni statutarie e regolamentari, incluse le direttive d'investimento;
- sono stati presi i necessari provvedimenti per garantire la lealtà nell'amministrazione del patrimonio e il rispetto dei doveri di lealtà e se la dichiarazione dei legami d'interesse è controllata in misura sufficiente dall'organo supremo;
- le indicazioni e le notifiche richieste dalla legge sono state trasmesse all'autorità di vigilanza;
- nei negozi giuridici con persone vicine dichiarati sono garantiti gli interessi della fondazione d'investimento.

Rimandiamo alle spiegazioni sul rispetto delle direttive d'investimento del gruppo d'investimento SUISSESELECT (punto 3 come nota integrativa al conto annuale), secondo cui è stato superato il limite massimo secondo il Regolamento d'investimento dell'OFond per un singolo immobile.

Attestiamo che le prescrizioni legali, statutarie e regolamentari applicabili in merito sono state osservate ad eccezione dei fatti esposti nel paragrafo precedente.

Raccomandiamo di approvare il conto annuale a voi sottoposto.

KPMG SA

Andreas Schneider
Perito revisore abilitato
Revisore responsabile

Buletin Mani
Perito revisore abilitato



RAPPORTI DI GESTIONE

ECOREAL ESTATE SA

INDICE

Informazioni generali sull'attività d'investimento	36
Punti chiave nell'anno di riferimento	36
Pandemia da COVID-19	37
Valutazione degli immobili	37
Sostenibilità	37
Marketing/Social Media	37
Sfitti vs. strategia d'investimento	37
Finanziamento esterno	38
Tesaurizzazione/reinvestimenti	38
Conferimenti in natura	38
Property Monitoring	38
Revisione delle strategie d'investimento e conclusioni personali	38
Panoramica dell'andamento storico dei rendimenti dei gruppi d'investimento	39
Gruppi d'investimento SUISSECORE Plus e SUISSESELECT	39
Confronto con il benchmark KGAST dal lancio dei due gruppi di investimento	40
Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	42
Politica d'investimento	42
Key Facts	42
Cerchia d'investitori	42
Investimenti, progetti edilizi	42
Sfitti, quota di sfitti	44
Sostenibilità	44
Valori di riferimento del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	45
Rendimenti lordi/tasso di sconto	46
Gruppo d'investimento SUISSESELECT	48
Politica d'investimento	48
Key Facts	48
Cerchia d'investitori	48
Investimenti, disinvestimento, progetti edilizi	49
Sfitti, quota di sfitti	51
Sostenibilità	51
Valori di riferimento del gruppo d'investimento SUISSESELECT	52
Rendimenti lordi/tasso di sconto	53

INFORMAZIONI GENERALI

SULL'ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO

PUNTI CHIAVE NELL'ANNO DI RIFERIMENTO

Due eventi degni di nota dello scorso esercizio sono stati il completamento dei due grandi progetti di sviluppo «Living Frames» a Basilea, con 70 appartamenti, e «Wagonlits» a Schlieren, con 178 microappartamenti e un deposito. Il fatto che entrambi i progetti siano stati affittati completamente prima ancora dell'approvazione ufficiale della costruzione è stato un po' sorprendente anche per noi, ma ha confermato che avevamo fatto centro. Nel corso del suo percorso, il team ECOREAL ha scelto coraggiosamente di aprire nuove strade e di utilizzare strumenti innovativi: dalle storie alla base dei progetti ai social media, dai processi di pianificazione innovativi ai metodi di marketing. Fedeli all'essenza di ECOREAL, abbiamo puntato su freschezza, creatività e progresso.

Dopo l'iniziale scetticismo da parte delle autorità, le procedure di pianificazione avviate in modo diverso dalla Direzione hanno infine attecchito su un terreno fertile. La prima locazione con l'utilizzo di un influencer di fama nazionale ha avuto un impatto oltre i confini cantonali e ha portato grande successo al marketing. Con un team ristretto, agile e competente, sono stati ottenuti grandi profitti di sviluppo da entrambi i progetti, che ora vanno interamente a beneficio degli investitori. Entrambi i progetti sono in linea con la strategia e la tattica d'investimento. Una storia di successo per tutti gli interessati.

L'acquisizione di proprietà esistenti è stata piuttosto contenuta. L'aumento dei tassi d'interesse che si delinea è in netto contrasto con l'ulteriore calo dei rendimenti d'acquisto. Pertanto non si dovrebbe incoraggiare una diluizione eccessiva del rendimento del cash flow.

Durante il periodo di riferimento, la Direzione ha rivisto più volte i parametri del portafoglio insieme alla Commissione d'investimento e ha quindi preso decisioni d'investimento interessanti.

Nel periodo in esame le attività d'investimento si sono concentrate in particolare sugli immobili commerciali delle PMI del gruppo d'investimento SUISSESELECT. Da questa analisi è emerso che gli immobili di valore compreso tra CHF 5 e 20 mio. sono in grado di generare rendimenti significativamente più elevati rispetto agli immobili di dimensioni molto maggiori. Un'ulteriore attenzione è stata rivolta allo sviluppo di proprietà esistenti e all'acquisto di siti con un grande potenziale di sviluppo a lungo termine.

La nostra pluriennale esperienza nella gestione del più grande immobile commerciale del gruppo d'investimento SUISSESELECT, lo Stettbacherhof di Dübendorf (immobile commerciale con seminterrato transitabile), è stata il punto di partenza per l'idea di sviluppo di una logistica urbana. L'enorme richiesta di spazi logistici nel perimetro urbano di Zurigo significa anche che ci si può aspettare un aumento dei canoni di locazione. In questo contesto, gli immobili della Eichstrasse 44 a Glattbrugg si rivelano ideali per l'implementazione della logistica urbana. Numerosi workshop con la Commissione d'investimento hanno portato a interessanti idee progettuali che potrebbero essere realizzate senza problemi non solo a Glattbrugg, ma anche nel nuovo sito acquisito a Giubiasco.

Il processo di identificazione del progetto per la Eichstrasse 44 a Glattbrugg è stato completato, definendo il percorso per la futura implementazione. Il passo successivo sarà quello di indire la gara d'appalto per i progettisti.

Il sito industriale di Via Linoleum 14 a Giubiasco/Bellinzona, acquisito a gennaio 2022, è un investimento a lungo termine per il futuro. Attualmente il sito è fortemente sottoutilizzato, anche se la pianificazione del territorio lascia sicuramente un certo margine di manovra per attirare nuovi gruppi di utenti in futuro. *Per informazioni più dettagliate si rimanda alla sezione «Progetti edilizi».*

Tutti i progetti citati e altri ancora devono ora essere realizzati in modo sostenibile, in modo da poter conseguire anche qui, a medio termine, profitti di sviluppo a cui gli investitori possano partecipare direttamente. Ciò richiede una mentalità e un approccio lungimiranti, integrati dal know-how locale, al fine di ottenere risultati coerenti che siano ugualmente vantaggiosi per gli investitori, gli utenti, l'ambiente e le rispettive regioni.

Nel gruppo d'investimento SUISSECORE Plus l'attenzione si è concentrata sul completamento dei grandi progetti edilizi «Wagonlits» a Schlieren e «Living Frames» a Basilea. Entrambi i progetti sono stati sviluppati dalla Direzione di ECOREAL ESTATE SA tramite una procedura finora inedita per il settore. In particolare, nel corso di vari workshop con architetti, progettisti e autorità, il progetto in questione è stato portato a maturazione in diverse fasi efficienti. Entrambi i progetti sono riusciti a convincere la clientela, tanto che gli immobili sono stati affittati completamente e trasferiti al portafoglio. Un grande successo per tutti coloro che hanno partecipato al progetto.

I progetti non hanno dovuto affrontare alcun superamento dei costi né difficoltà di pianificazione, il che è in parte dovuto al fatto che la Direzione è sempre stata al fianco dei progettisti, soprattutto durante il difficile periodo della pandemia. In entrambi i progetti di Zurigo e Basilea, il 100 % dei profitti dello sviluppo va a beneficio degli investitori della Fondazione d'investimento ECOREAL.

I grandi progetti edilizi in corso, come il «Freiley» a Zurigo o il progetto «Al-Pianton» in Ticino, procedono secondo le scadenze previste e rientrano nel budget di spesa presentato.

PANDEMIA DA COVID-19

La task force di gestione istituita all'inizio della pandemia è ormai diventata obsoleta. Si è tornati all'ordinaria amministrazione e nemmeno un virus globale è riuscito a scuotere sensibilmente la stabilità del mercato immobiliare svizzero. In breve, le conseguenze della pandemia non hanno avuto effetti duraturi sulla stabilità del portafoglio della Fondazione d'investimento ECOREAL. Anzi, gli immobili commerciali del gruppo d'investimento SUISSESELECT si sono rivelati in particolare uno stabilizzatore in tempi di crisi.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al momento, le proprietà vengono valutate in quattro trimestri durante l'esercizio finanziario. Attualmente, la maggior parte delle proprietà viene valutata da Wüest Partner AG, Zurigo. Altri due periti accreditati sono responsabili delle proprietà speciali.

Sulla base della strategia di rinnovamento, rivista regolarmente, la Direzione garantisce che le future ristrutturazioni e i cambiamenti di inquilini siano inclusi nella valutazione e considerati adeguatamente.

Alla fine dell'esercizio, i periti confermano per iscritto il valore di mercato attuale o lo adeguano, se necessario.

L'andamento dei costi dei progetti edilizi viene rivisto regolarmente, ovvero trimestralmente, dalla Direzione sulla base di un impairment test. Anche qui, a seconda dei casi, viene coinvolto un perito esterno. Il reporting avviene su base trimestrale attraverso una relazione sullo stato del progetto.

SOSTENIBILITÀ

Nelle proprie attività commerciali, ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento riserva alla sostenibilità economica, alla responsabilità sociale e alla sicurezza ecologica la stessa attenzione.

ECOREAL affronta costantemente la questione della sostenibilità. Desideriamo conciliare gli aspetti ecologici, sociali e commerciali e riteniamo la sostenibilità una responsabilità aziendale.

Nel corso dell'esercizio tre impianti di riscaldamento sono stati sostituiti con fonti di energia rinnovabile. Altri quattro sono già in fase di progettazione avanzata. ECOREAL si collega alle reti di teleriscaldamento dove ciò è possibile e sensato, adempiendo così alla propria responsabilità sociale di impegnarsi per un futuro sostenibile nella comunità.

MARKETING / SOCIAL MEDIA

Dopo che i social media avevano già dimostrato di essere uno strumento pubblicitario e di marketing di successo per la Fondazione nello scorso esercizio, nel periodo in esame la Direzione si è occupata in modo più approfondito di questo moderno mezzo di comunicazione. Anche le amministrazioni esterne sono state trasferite attivamente sui social media, in modo che anch'esse possano raggiungere un pubblico più ampio in tempi più brevi.

La stessa ECOREAL ha pubblicato regolarmente le attività su Instagram attraverso post, storie e reel, fornendo a investitori, inquilini, clienti e altri follower le informazioni e le notizie più importanti della Fondazione.

Grazie alle varie destinazioni d'uso provvisorie dell'edificio della fabbrica «Freiley», il progetto è diventato noto a livello regionale già durante la fase di costruzione e ancor prima dell'inizio della commercializzazione, tanto da avere già un impatto sulla promozione degli insediamenti e dei quartieri. Oltre a essere affittata per varie feste, la location è stata utilizzata anche per un servizio fotografico per un atelier di sartoria di Zurigo.

I due progetti di nuova costruzione «Wagonlits» e «Living Frames», già completati, stanno ricevendo una straordinaria attenzione da parte dei media, il che rafforza il fatto che i progetti sono architettonicamente eccezionali e allo stesso tempo convincenti in termini di funzionalità, come dimostra la piena occupazione locativa. Gli articoli pubblicati sulle riviste «Hochparterre» e «Hauseigentümerversand» e sulla piattaforma della «Stiftung Baukultur Schweiz» sono un'ottima pubblicità per la Fondazione. Inoltre, a breve uscirà un video promozionale di Miele sul micro-living, registrato presso il «Wagonlits» di Schlieren.

Per le persone interessate al tema, state aperte le porte del progetto «Living Frames» all'Open House Basel nella primavera del 2022. L'Open House Basel ha promosso «Living Frames» come progetto da non perdere e sono venute diverse centinaia di persone interessate al progetto su due giorni. Gli inquilini commerciali hanno presentato le loro attività e alcuni inquilini residenziali hanno dato un'occhiata alle loro abitazioni private.

I membri della Direzione e anche il Consiglio di fondazione si sono mescolati alle persone interessate e potuto sperimentare «Living Frames» in prima persona.

SFITTI VS. STRATEGIA D'INVESTIMENTO

Ancora una volta, sia ribadito con la massima chiarezza: GLI SFITTI FANNO PARTE DELLA NOSTRA STRATEGIA D'INVESTIMENTO CORE Plus (SUISSECORE Plus) e Opportunistic (SUISSESELECT) e offrono ai nostri investitori l'opportunità di partecipare pienamente ai guadagni dello sviluppo!

Per loro stessa natura, entrambe le strategie richiedono a volte un aumento del tasso di sfitti, dovuto in particolare alle attività di conversione.

Se il tasso di sfitti viene corretto, il gruppo d'investimento SUISSECORE Plus mostra un basso tasso di sfitti: se si suddividono gli sfitti in base al numero di appartamenti, al 30 settembre 2022 risultano vacanti 76 appartamenti su un totale di 2'123.

Di questi, 43 appartamenti non sono affittati a causa di lavori di ristrutturazione. Ciò significa che, a causa delle normali fluttuazioni, il tasso di sfritti in termini di numero di appartamenti si aggira intorno all'1,6 % (33 / 2123).

Questo indica che le percentuali di locali sfritti non possono essere lette come numeri astratti sullo sfondo delle strategie. Bisogna sempre avere una visione differenziata delle quote.

FINANZIAMENTO ESTERNO

La leva finanziaria è stata deliberatamente mantenuta bassa e non è destinata ad avere un effetto trainante del rendimento, anche se il prestito a breve termine per finanziare un acquisto è assolutamente fattibile ed è stato anche effettuato.

TESAURIZZAZIONE/REINVESTIMENTI

Conformemente alla decisione presa quest'anno dal Consiglio di fondazione, gli utili saranno capitalizzati in entrambi i gruppi d'investimento alla fine dell'esercizio finanziario. Questo a fronte del fatto che i proventi possono essere reinvestiti a scopo di ristrutturazione o per ulteriori acquisti per gli investitori, in modo da generare rendimento.

Gli immobili che non sono più in linea con la strategia vengono venduti su base selettiva al fine, tra l'altro, di eliminare i rischi dal portafoglio o di ottenere un ringiovanimento naturale del gruppo d'investimento. I proventi delle vendite vengono prontamente reinvestiti.

CONFERIMENTI IN NATURA

Nell'estate del 2022, la direzione di ECOREAL ha negoziato con successo con un investitore istituzionale ticinese un conferimento in natura del valore di circa CHF 48 mio.. Saranno integrate undici proprietà nel Canton Ticino e una proprietà nel Canton Grigioni. La cessione è avvenuta nel settembre 2022, con il trasferimento degli immobili allo stato attuale il 1° ottobre 2022, e quindi l'efficacia della transazione non si manifesterà prima del nuovo esercizio finanziario 2022/23.

PROPERTY MONITORING

Su richiesta, gli investitori riceveranno una copia del Property Monitoring dei due gruppi d'investimento SUISSECORE Plus e SUISESELECT. Questo include, tra l'altro, il bilancio e il conto patrimoniale, il conto economico per ciascun oggetto, la contabilità degli investimenti, il valore e le tendenze di rendimento, nonché una panoramica delle superfici.

REVISIONE DELLE STRATEGIE DI INVESTIMENTO E CONCLUSIONI PERSONALI

Circa 13 anni fa, il fondatore Hans Jürg Stucki con la sua società di gestione ECOREAL ESTATE SA ha costituito due gruppi d'investimento piuttosto insoliti per le fondazioni d'investimento. Le strategie nelle aree CORE Plus e Opportunistic erano all'epoca più conosciute all'estero, meno nel panorama immobiliare svizzero. Ad oggi, più di 150 investitori sono stati convinti del potere di creazione di valore di questi prodotti d'investimento. La «famiglia fondatrice» desidera cogliere l'occasione per ringraziare gli investitori per la loro fiducia.

Inoltre, le tattiche d'investimento del primo gruppo d'investimento per la costituzione della Fondazione sono state scelte in modo tale che nel gruppo d'investimento SUISSECORE Plus l'acquisto avvenga attraverso la massa e con volumi d'investimento molto ridotti. Ciò ha permesso di raggiungere un livello di diversificazione e di stabilità estremamente elevato. Alcuni investitori hanno espresso e continuano a esprimere critiche in merito agli sfritti. A prima vista, può essere difficile capire che gli sfritti possano far parte di una strategia e offrire grandi opportunità di rivalutazione.

Ciò è evidente anche nelle regioni in cui i tassi di sfritto sono superiori alla media rispetto alle località centrali. Un immobile ben progettato funziona anche in una posizione piuttosto «difficile». La carenza di offerta abitativa alimenta una politica di regolamentazione del mercato delle locazioni. Gli eccessi negativi sono noti a Ginevra, ad esempio, e in futuro saranno osservati anche nella città di Basilea, dove nell'anno in esame i cittadini hanno adottato una legge sulle locazioni di persone naturali più severa.

La Direzione di ECOREAL ESTATE SA rinuncerà al suo mandato di gestione alla fine del 2022. Il team che ruota attorno a Hans Jürg Stucki sta consegnando in nuove mani un'organizzazione funzionante, solida e gestita in modo professionale. La collaborazione eterogenea con fornitori di servizi esterni è stata il fattore di successo della Fondazione per oltre un decennio dalla sua costituzione. L'elevato livello di competenza e di comprensione della politica d'investimento della Commissione d'investimento e l'indipendenza della società di gestione sono sempre stati i pilastri più importanti del successo della Fondazione.

Noi di ECOREAL ESTATE SA desideriamo ringraziare gli investitori e i partner che ci hanno sostenuto con fiducia fin dalla costituzione e che hanno creduto nel nostro gruppo straordinario e un po' inusuale. Auguriamo a ECOREAL Fondazione d'investimento tutto il meglio per il futuro, nella speranza che la continui ad operare nello spirito del suo fondatore.

La Direzione di ECOREAL ESTATE SA

Zurigo, 30 settembre 2022

PANORAMICA DELL'ANDAMENTO STORICO

DEI RENDIMENTI DEI GRUPPI D'INVESTIMENTO

Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus

Es. al	Totale Rendimento degli inve- stimenti	Rendimento del cash flow Base Ricavo netto ¹⁾	Base non real. Ricavo	Somma di bi- lancio/ patrimonio lordo	Prestito ipo- tecario	Finanzia- mento esterno	Fasi
30.09.2010	4,58 %	2,55 %	2,03 %	64'304'106	–	0,0 %	–
30.09.2011	5,97 %	4,03 %	1,94 %	246'713'006	6'365'000	2,6 %	–
30.09.2012	5,46 %	3,57 %	1,89 %	333'221'583	7'240'000	2,2 %	Inizio sviluppo progetto
30.09.2013	3,85 %	2,80 %	1,05 %	421'706'798	815'000	0,2 %	Attività edilizia attiva
30.09.2014	4,01 %	2,54 %	1,47 %	527'282'765	755'000	0,1 %	Attività edilizia attiva
30.09.2015	4,70 %	3,14 %	1,56 %	577'678'405	695'000	0,1 %	Attività edilizia ridotta
30.09.2016	5,56 %	2,91 %	2,65 %	669'128'060	5'135'000	0,8 %	Consolidamento
30.09.2017	4,30 %	3,22 %	1,08 %	797'266'686	–	0,0%	Attività edilizia attiva
30.09.2018	3,40 %	2,97 %	0,43 %	869'976'365	–	0,0 %	Attività edilizia attiva
30.09.2019	3,84 %	3,02 %	0,82 %	911'963'009	–	0,0 %	Attività edilizia attiva
30.09.2020	3,38 %	2,55 %	0,83 %	974'986'181	–	0,0 %	Attività edilizia attiva
30.09.2021	6,18 %	2,64 %	3,54 %	1'088'189'274	–	0,0 %	Consolidamento
30.09.2022	9,68 %	2,82 %	6,86 %	1'244'340'450	–	0,0 %	Consolidamento
Media dalla costituzione	5,09 %	3,04 %	2,05 %				

Gruppo d'investimento SUISSESELECT

Es. al	Totale Rendimento degli inve- stimenti	Rendimento del cash flow Base Ricavo netto ¹⁾	Base non real. Ricavo	Somma di bi- lancio/ patrimonio lordo	Prestito ipo- tecario	Finanzia- mento esterno	Fasi
30.09.2012	3,17 %	2,45 %	0,72 %	131'225'556	–	0,0 %	–
30.09.2013	6,42 %	5,68 %	0,74 %	196'926'995	42'000'000	21,3 %	–
30.09.2014	5,95 %	6,10 %	–0,15 %	226'088'341	42'000'000	18,6 %	–
30.09.2015	5,28 %	5,43 %	–0,15 %	268'949'488	42'000'000	15,6 %	–
30.09.2016	5,01 %	5,02 %	–0,01 %	297'676'160	42'000'000	14,1 %	Attività edilizia attiva
30.09.2017	5,02 %	4,47 %	0,55 %	354'107'745	46'587'500	13,2 %	Attività edilizia attiva
30.09.2018	4,69 %	4,14 %	0,55 %	401'858'296	22'437'500	5,6 %	Attività edilizia attiva
30.09.2019	6,26 %	4,91 %	1,34 %	426'055'737	–	0,0 %	Consolidamento
30.09.2020	4,36 %	4,37 %	–0,01 %	477'124'517	11'000'000	2,3 %	Pandemia da COVID-19
30.09.2021	5,56 %	4,71 %	0,85 %	503'453'913	10'000'000	2,0 %	Consolidamento
30.09.2022	6,31 %	4,38 %	1,93 %	575'700'142	41'000'000	7,2 %	Consolidamento
Media dalla costituzione	5,53 %	4,92 %	0,61 %				

¹⁾ Il rendimento del cash flow è stato calcolato sulla base del ricavo netto dell'esercizio. Per motivi di continua comparabilità, le plusvalenze straordinarie realizzate dalla vendita di immobili e le operazioni relative agli investimenti immobiliari indiretti all'interno della Fondazione sono considerate non rilevanti per i flussi di cassa.

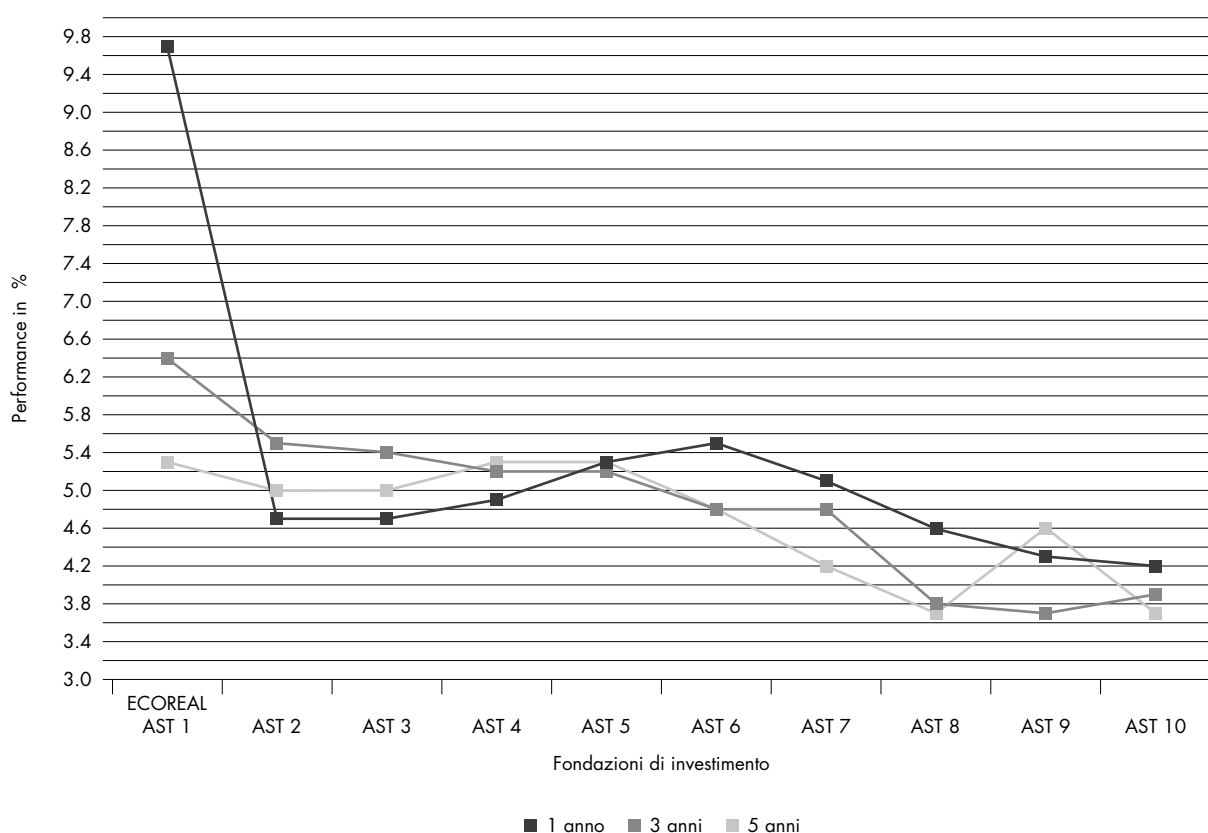
CONFRONTO CON IL BENCHMARK KGAST

DAL LANCIO DEI DUE GRUPPI D'INVESTIMENTO

Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus

È con un certo orgoglio che notiamo che nel rapporto di performance di KGAST al 30.09.2022, il gruppo d'investimento SUISSECORE Plus figura al primo posto negli anni comparativi nell'arco di un anno, tre anni e cinque anni.

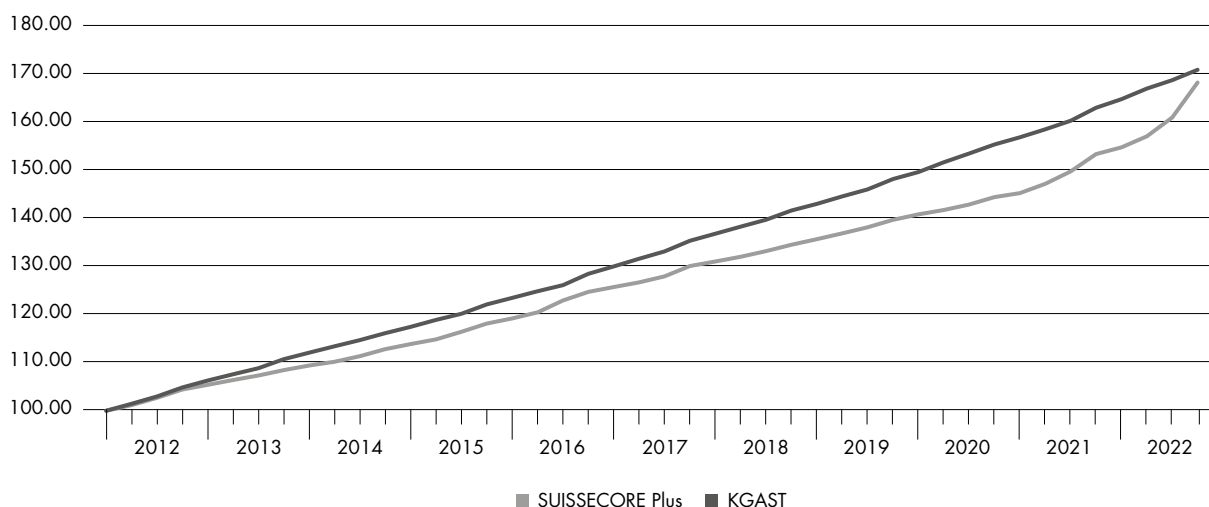
Confronto della performance KGAST immobili Svizzera mista al 30.09.2022



Questo soddisfacente risultato è stato raggiunto dopo un'intensa attività edilizia e il successivo consolidamento con le strategie CORE Plus e Opportunistic.

Guardando agli ultimi 13 anni, il gruppo d'investimento SUISSECORE Plus dimostra il successo dell'attuazione della strategia CORE Plus. L'andamento è quello tipico di un prodotto di questo tipo. La politica d'investimento di SUISSECORE Plus prevedeva l'acquisizione di un gran numero di immobili di piccole dimensioni per generare un flusso di cassa. Le prime proprietà di sviluppo sono state acquisite nel 2014 e trasferite agli edifici finiti nel 2016, generando le prime plusvalenze da rivalutazione. Nel corso degli anni, il divario rispetto al benchmark KGAST è aumentato. I primi grandi progetti di costruzione sviluppati dalla Direzione di Ecoreal Estate SA, grazie ai quali le prestazioni sono migliorate per la prima volta rispetto al benchmark, sono stati avviati a partire dal 2021. Nei prossimi anni, altri progetti di costruzione potranno essere messi in cantiere. Le plusvalenze da rivalutazione a favore degli investitori sono significative. La performance è aumentata in un breve periodo di tempo grazie al trasferimento dei progetti edilizi al benchmark. Nei prossimi trimestri sarà possibile battere il benchmark. È evidente che la pazienza, la prudenza, la gestione attiva e la continuità sono essenziali per il successo dell'implementazione della strategia CORE Plus.

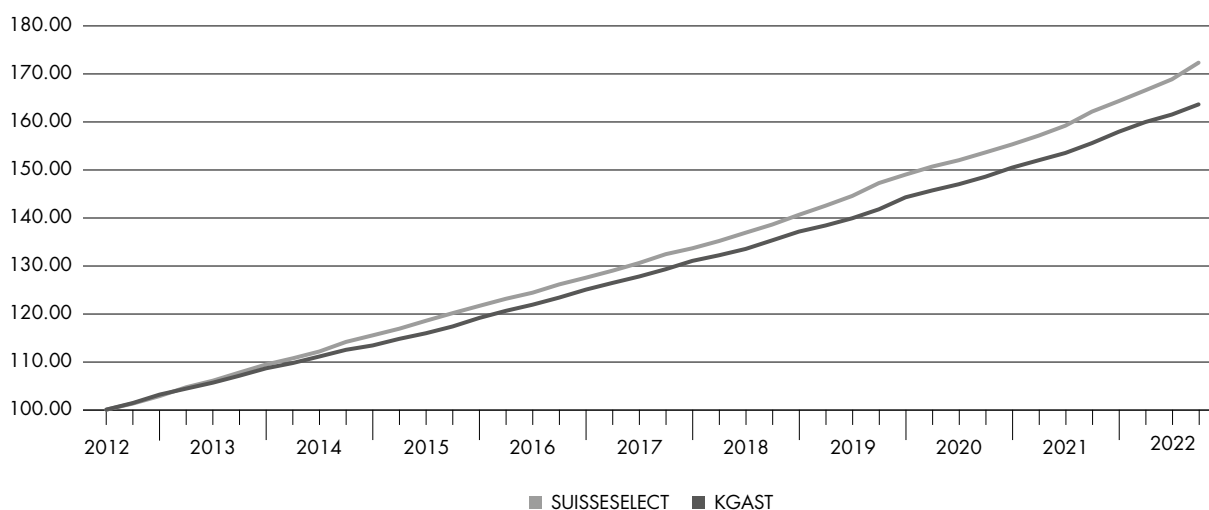
Confronto della performance di SUISSCORE Plus con l'indice immobiliare KGAST misto a partire dal 1° gennaio 2011



Gruppo d'investimento SUISSSELECT

Anche il gruppo d'investimento SUISSSELECT vanta una storia di successi. Dalla sua nascita nel 2012, il gruppo d'investimento ha «sovrapformato» il benchmark KGAST.

Confronto della performance di SUISSSELECT con l'indice immobiliare KGAST a partire dal 1° luglio 2012



Gli investimenti in immobili delle PMI devono essere ben ponderati e ben gestiti. Allora questi investimenti si rivelano solidi e costanti nella crescita, anche nei periodi di crisi. Tuttavia, è emerso anche che, per garantire il successo di questa strategia, la gestione deve essere vicina ai locatari commerciali. Per soddisfare le esigenze dei locatari delle PMI, è necessario comunicare con i clienti alla pari.

GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS

POLITICA D'INVESTIMENTO

SUISSECORE Plus investe principalmente in edifici residenziali nel segmento degli affitti a prezzi accessibili nelle città e negli agglomerati svizzeri e, in misura minore, in immobili commerciali e industriali.

Strategia d'investimento ibrida

Gli immobili sono ben diversificati in termini di dimensioni, fasce di età e distribuzione geografica. Questo contribuisce significativamente alla stabilità e al mantenimento della redditività (CORE).

Attraverso la gestione attiva del portafoglio, come la commercializzazione professionale, le ristrutturazioni o il rifinanziamento, e attraverso lo sviluppo di progetti e le vendite, si ottiene un miglioramento degli aumenti di valore e si garantisce una redditività a lungo termine (CORE Plus).

L'integrazione selettiva di nuovi progetti di costruzione e sviluppo promuove prospettive di ricavi a lungo termine ed espande selettivamente il portafoglio immobiliare.

Filosofia d'investimento

L'attenzione non è solo sul singolo oggetto, ma anche sulla diversificazione e il raggiungimento di effetti in portafoglio attraverso la massa. Il portafoglio viene continuamente rinfrescato con un trading mirato.

CERCHIA D'INVESTITORI

Alla data di chiusura del bilancio, il gruppo d'investimento SUISSECORE Plus conta 124 (112) investitori. Il capitale non utilizzato è aumentato da CHF 763 mio. a CHF 788,6 mio. e il capitale sottoscritto da CHF 763 mio. a CHF 788,6 mio..

INVESTIMENTI, PROGETTI EDILIZI

Investimenti

Edificio residenziale, in Via Roncaccio 5/7 6900 a Lugano (TI)

- Una proprietà costruita nel 1981 con 30 unità abitative
- Buona posizione, a pochi passi dalla stazione

Edificio residenziale, in Via Dr. Giovanni Varesi 25 6600 a Locarno (TI)

- Un immobile costruito nel 1979 con 40 unità abitative e un'attività di ristorazione
- Ottima micro-posizione, vicino al centro e al lago

Edificio commerciale, Soodring 27 8134 ad Adliswil (ZH)

- Un immobile costruito nel 1954, affittato a un unico inquilino
- La proprietà è stata acquistata come consolidamento del terreno edificabile esistente a Soodring 25

KEY FACTS

Classe d'investimento

Immobili Svizzera con focus su immobili residenziali (min. 60 %)

Profilo di rischio

Core e CORE Plus

Struttura degli inquilini

In termini di mix di inquilini, sono in primo piano le classi a basso e medio reddito. Di conseguenza, nella selezione degli immobili si tiene conto di canoni di locazione moderati, che permettano di trasferire eventuali costi di ristrutturazione.

Profilo immobiliare

Acquisizione di oggetti esistenti con ricavi stabili (Core) e di immobili da ristrutturare o che creano valori aggiunti (CORE Plus).

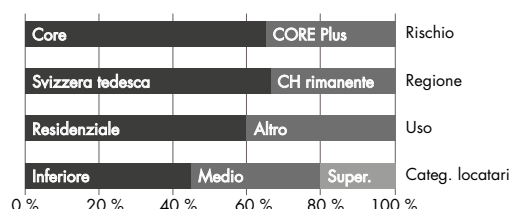
Sfitti

A causa della strategia d'investimento ibrida, la percentuale di sfitti è tra il 4 % e l'8 % (attuazione attiva della strategia CORE Plus). Una strategia attiva CORE Plus a fasi comporta un aumento della percentuale di sfitti a causa di risanamenti e sviluppi.

Obiettivo di redditività

Dal 2,5 % al 3,5 % (performance NAV)

Ripartizione approssimativa del rischio



Progetti edilizi

Panoramica degli edifici in corso e dei risanamenti e ristrutturazioni su larga scala

Immobile	Uso attuale	Caso d'investimento Orizzonte temporale	Opportunità / rischi
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse 84–88 b	Appartamenti	173 micro appartamenti Costi di costruzione: circa CHF 43 mio.	L'immobile è stato acquisito nell'inventario completamente affittato.
4052 Basilea (BS) Hardstrasse 43	Progetto edilizio in corso	70 appartamenti, spazi commerciali Costi di costruzione: circa CHF 25 mio.	L'immobile è stato acquisito nell'inventario completamente affittato.
3014 Berna (BE) Allmendstrasse 1 Breitenrainstrasse 17 / 17 a Moserstrasse 27	Residenziale / ufficio / commerciale / magazzino / PP	Ristrutturazione / conversione sottotetto 74 appartamenti, spazi commerciali Costi di costruzione: circa CHF 11 mio.	L'immobile è stato acquisito nell'inventario completamente affittato.
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Vendita al dettaglio / commerciale / residenziale	Aggiunta di un piano, 16 appartamenti, Vendita al dettaglio Costi di costruzione: circa CHF 5 mio. Occupazione a metà del 2022	Assorbimento
8047 Zurigo (ZH) Freilagerstrasse 5 / 11 / 19	Residenziale / ufficio / commerciale / magazzino / PP	Sostituzione di 82 appartamenti, 8 unità commerciali Costi di costruzione: circa CHF 38 mio. Fine dei lavori: circa estate 2024	La domanda è molto alta, le trattative con gli inquilini commerciali / uffici sono già in corso. Risanamento di siti contaminati completato nel budget, contratti aggiudicati per oltre il 90 %. Si prevede un elevato guadagno in termini di sviluppo.
6500 Bellinzona (TI) V. San Gottardo 14	Progetto edilizio	Progetto di nuova costruzione 85 appartamenti, sala commerciale Costi di costruzione: circa CHF 32 mio. Inizio lavori nov. 2021. Attualmente in costruzione secondo il programma edilizio. Oltre l'80 % dei lavori è stato aggiudicato. Anche i costi rientrano nel budget. Inizio della prima locazione a partire da fine maggio 2023.	Miniappartamenti adatti anche a pendolari / assorbimento
Canobbio	Terreni edificabili / progetti edilizi in fase di pianificazione	Progetto di nuova costruzione di circa 76 appartamenti Costi di costruzione: circa CHF 27 mio. Domanda di costruzione a fine 2021. 2 obiezioni in corso. Permesso di costruzione in attesa.	Bella vista, facilmente accessibile, regolamento edilizio in vigore / assorbimento, obiezioni riguardanti la strada di accesso, l'allacciamento al tetto e l'immissione della pompa di calore. Il Cantone ha dichiarato il progetto di costruzione come autorizzabile.
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25 Sihltalstrasse 58	Terreno edificabile/PP/magazzino	Sviluppo del sito Piano generale elaborato Contratto di utilizzo provvisorio per 10 anni stipulato con il rivenditore LIDL Schweiz AG, apertura a dicembre 2022 circa	Nuova pianificazione generale della città di Adliswil a partire dal 2024 circa: riassetto, uso residenziale / approvazione Piano direttore cantonale
5012 Schönenwerd (SO) Gösgerstrasse 13 / 15 Gösgerstrasse 18–24 Baumstrasse 22 Bahnstrasse 43 (Bally Cluster)	Nuova divisione tra zona abitativa e lavorativa	Accompagnamento della revisione del piano locale (4 ^a edizione / 3 ^o ricorso) Preparazione del progetto di riconversione	Nuovo con parte residenziale, ampliamento della stazione FFS con collegamento diretto alla stazione centrale di Zurigo / ritardo nell'approvazione della revisione del piano locale
4057 Basilea (BS) Klingentalgraben 7	Residenziale	Ristrutturazione su larga scala Dal 2022 al 2023, produzione di calore a bilancio neutro di CO ₂ Costi di costruzione: circa CHF 4 mio.	Aumento delle attrattive, sfruttamento del potenziale di locazione / ricorsi, assorbimento, ritardo attuale dovuto a ricorsi, cause legali
4057 Basilea (BS) Klingentalstrasse 1 / 3	Hotel, residenziale Uso provvisorio	Sviluppo progettuale, procedura con workshop, produzione di calore a bilancio neutro di CO ₂ Inizio lavori: 2024/2025	Aumento delle attrattive, sviluppo del quartiere / requisiti ufficiali, costi di costruzione
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 5 / 7 / 7 a	Piano terra residenziale e commerciale	Brush-up e ampliamento balconi 2022/23 Costi di costruzione: circa CHF 1,3 mio.	Aumento delle attrattive, sfruttamento del potenziale di locazione
3510 Konolfingen (BE) Bodenackerweg 4	Residenziale	Ristrutturazione (servizi, cucina) Ad autunno 2022 Sostituzione del riscaldamento a primavera 2023 Costi di costruzione: circa CHF 2 mio.	Aumento delle attrattive, assorbimento, riduzione di CO ₂

SFITTI, QUOTA DI SFITTI

Sfitti

ECOREAL Fondazione d'investimento persegue la strategia d'investimento ibrida con CORE e CORE Plus. Con CORE Plus, gli edifici vengono liberati in modo socialmente responsabile, ristrutturati e riaffittati. Con questa procedura può succedere che gli sfitti aumentino notevolmente a breve termine. Rispetto all'anno scorso, lo stock di alloggi è aumentato di circa 350 unità, passando a 2'123 appartamenti, grazie ai progetti di costruzione completati. Il quadro è così suddiviso tra progetti di ristrutturazione e conversione:

Sfitti al 30.09.2022 basato sul numero di appartamenti:

Numero di appartamenti	2'123	
Di cui sfitti	76	(sfitto assoluto)
Gli sfitti sono ripartiti come segue:		
Sfitti per grandi ristrutturazioni	35	(Rorschach, Lucerna, Konolfingen)
Sfitti per rinfrescata	18	(Cambio di inquilini)
Totale sfitti per ristrutturazioni	43	
Sfitti per normale fluttuazione	33	(Sfitto relativo)

Il tasso di sfitto relativo per numero di appartamenti è dell'1,6 % (33/2'123).

SOSTENIBILITÀ

In base alla strategia di sostenibilità della Fondazione, ogni anno viene preparato un rapporto di sostenibilità, accessibile tramite il sito web (www.ecoreal.ch). L'analisi del portafoglio mostra nella valutazione i seguenti potenziali di risparmio:

Valutazione del potenziale di risparmio energetico	Numero di immobili	in %
Potenziale di risparmio basso	18	19 %
Potenziale di risparmio medio	34	35 %
Potenziale di risparmio elevato	33	34 %
Immobili non valutabili (in sospeso)	11	12 %
Totale	96	100 %

Circa 2/3 degli immobili presentano un potenziale di risparmio basso o medio. Rispetto allo scorso anno, il potenziale di risparmio è leggermente aumentato. Si tratta di un effetto normale, poiché le quantità annuali di energia sono soggette a una certa volatilità dovuta al comportamento degli utenti. Anche quest'anno sono state ottenute riduzioni di circa l'11 % grazie al rinnovo dei sistemi di produzione di calore (ad esempio il teleriscaldamento). L'intensità energetica è pari a 55 KWh/m²a.

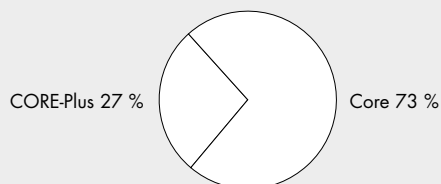
VALORI DI RIFERIMENTO DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS

Distribuzione geografica



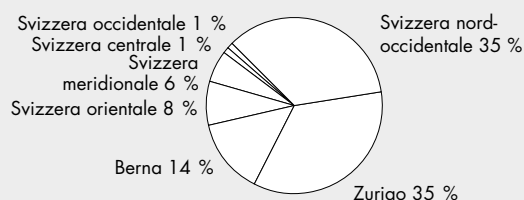
Struttura del portafoglio

Ripartizione del rischio



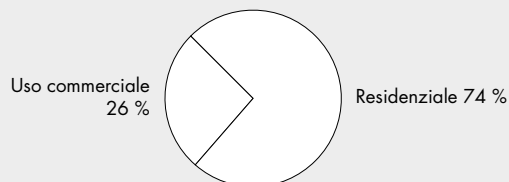
Riferimento: valori di mercato

Distribuzione secondo le grandi regioni



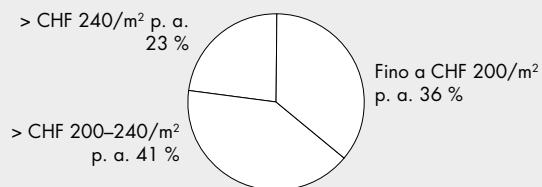
Riferimento: valori di mercato

Tipo di utilizzo



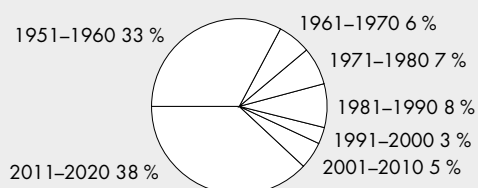
Riferimento: valori di mercato

CHF/m² p.a. residenziale



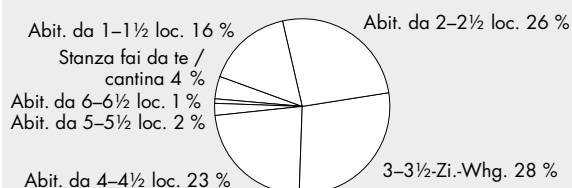
Riferimento: ricavi da locazione auspicati

Struttura per età (anno di costruzione)



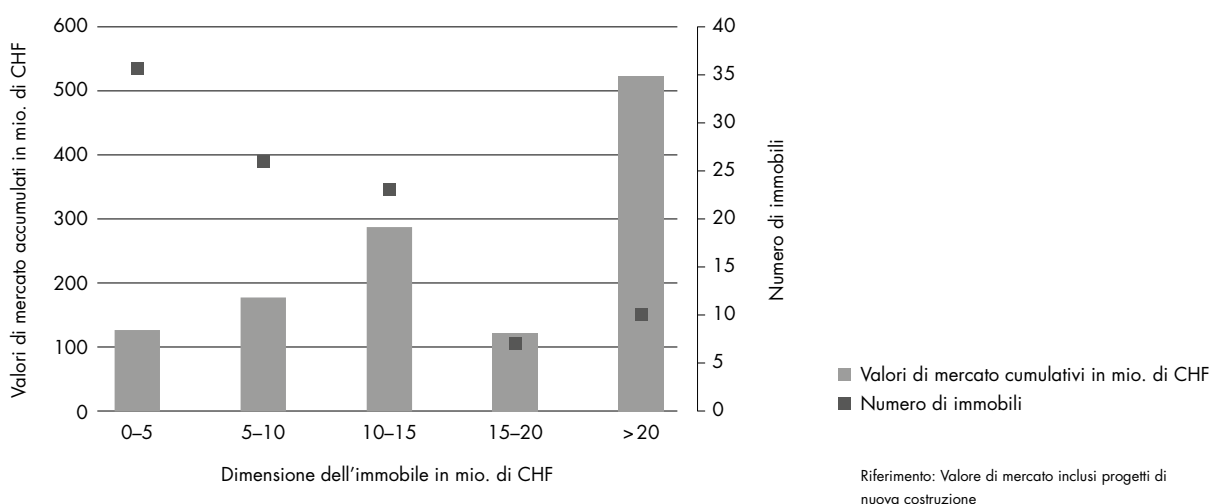
Riferimento: valori di mercato, inclusi i progetti di nuova costruzione

Abitazioni per numero di locali



Riferimento: proprietà esistenti, inclusi i progetti di nuova costruzione

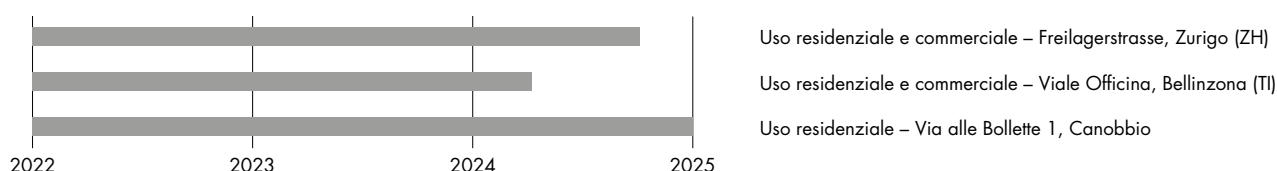
Portafoglio in base alle dimensioni degli immobili



Dimensioni delle proprietà esistenti e dei progetti di nuova costruzione

	Abit. da 1-1½ loc.	Abit. da 2-2½ loc.	Abit. da 3-3½ loc.	Abit. da 4-4½ loc.	Abit. da 5-5½ loc.	Abit. da 6-6½ loc.	Stanza per fai da te / cantina	Totale	Superficie totale
	Quantità	Quantità	Quantità	Quantità	Quantità	Quantità	Quantità	Quantità	m²
Proprietà esistenti	370	535	607	540	63	8	87	2'210	158'316
Progetti di nuova costruzione	19	97	93	33	5	0	0	247	17'082
Total	389	632	700	573	68	8	87	2'457	175'398
Percentuale	16 %	26 %	28 %	23 %	2 %	1 %	4 %	100 %	

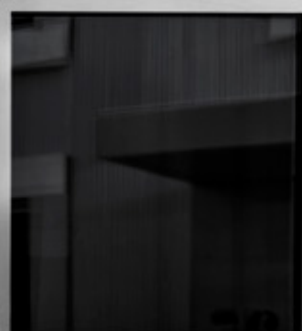
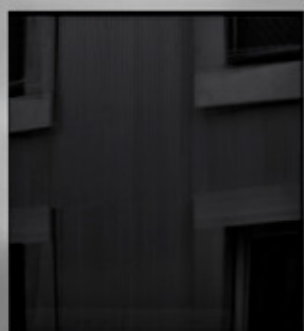
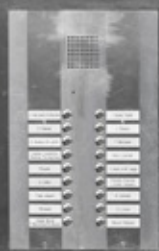
Tempistica di completamento dei progetti di nuova costruzione (costruzione iniziata)



RENDIMENTI LORDI / TASSO DI SCONTO

I rendimenti lordi più alti e più bassi di cinque proprietà si aggirano rispettivamente tra il 7,3 % e il 9,7 % e tra il 2,6 % e il 3,1 %. Il tasso di sconto reale medio è del 2,81 % (3,06 %).

23



POLITICA D'INVESTIMENTO

Politica d'investimento selettiva

Il gruppo d'investimento SUISSESELECT investe in tutta la Svizzera in immobili speciali e commerciali con una bassa percentuale di destinazione d'uso per uffici (immobili Select). Le proprietà sono appositamente selezionate per generare una stabilità di rendimento a livello di portafoglio simile a quella dei portafogli residenziali. Grazie a una gestione attiva, il portafoglio viene curato attentamente e l'esigente struttura degli inquilini viene presa in considerazione e mantenuta.

Vantaggi degli immobili commerciali

- Politica di acquisizione selettiva possibile grazie all'ampia offerta
- Esigenze di manutenzione e rinnovo contenute, tipiche di proprietà commerciali di PMI o proprietà «Sale and Rent-Back» con contratti di locazione «Triple Net»
- Minori costi di gestione grazie a un tasso minore di cambio locatari

Filosofia d'investimento

In primo piano ci sono il singolo oggetto e l'ubicazione centrale. I contratti di locazione dovrebbero durare almeno da tre a cinque anni. Le dimensioni degli immobili variano tra CHF 5 e CHF 100 mio., considerando che gli immobili ad alto volume devono avere una struttura a più livelli di inquilini e di utilizzo, nonché eccellenti qualità di ubicazione. Inoltre, il portafoglio complessivo dovrebbe essere arricchito con immobili ad alto rendimento per usi classici (ad es. la logistica) o quote di comproprietà.

CERCHIA D'INVESTITORI

Alla data di chiusura del bilancio, il gruppo d'investimento SUISSESELECT contava 76 (73) investitori. Il capitale sottoscritto è aumentato da CHF 347,3 mio. a CHF 348,4 mio. e il capitale non utilizzato da CHF 342,3 mio. a CHF 348,4 mio..

KEY FACTS

Classe d'investimento

Immobili speciali e commerciali

Profilo di rischio

Ibrido: mix di Core e Opportunistic

Sfitti

Percentuale di sfitti tra l'8 % e il 15 % per la riserva di offerta (espansione degli inquilini esistenti)
L'implementazione attiva della strategia opportunistica causa un aumento del tasso di sfitti dovuti talvolta a risanamenti e sviluppi.

Struttura degli inquilini

Ai fini della diversificazione e come contributo alla protezione dai rischi, si presta attenzione a un mix settoriale equilibrato della struttura degli inquilini. Un mix equilibrato di destinazione d'uso contribuisce ulteriormente al raggiungimento di un cash flow stabile. La distribuzione tra volumi d'investimento piccoli e medi contribuisce a un'elevata liquidità.

Profilo immobiliare

Immobili speciali, commerciali e uffici

- Fabbriche / laboratori per le PMI
- Logistica / capannoni industriali
- Data center
- Centri commerciali / mercati specializzati
- Locali di gastronomia
- Edifici scolastici
- Autosili

Immobili a uso misto residenziale e commerciale

Volume target

> CHF 0,65 miliardi

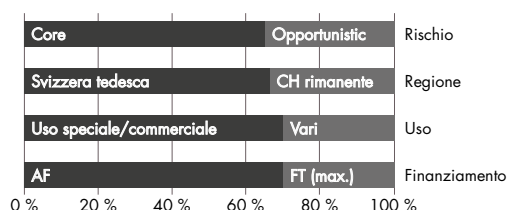
Obiettivo di redditività

Dal 3,75 % al 4,75 % (performance NAV)

Attuale tattica di portafoglio

- Percentuale sfitti tra l'8 % e il 15 % per la riserva di offerta (espansione degli inquilini esistenti)
- Proprietà singola in una buona micro-ubicazione (località A, B, C)
- Diversificazione dell'inquilino
- Diverse durate di locazione
- Leva finanziaria tra il 5 % e il 15 %

Ripartizione approssimativa del rischio



INVESTIMENTI, DISINVESTIMENTO, PROGETTI EDILIZI

Investimenti

Locale commerciale, Via Linoleum 14, 6512 Giubiasco/Bellinzona (TI)

- Vecchio sito industriale con una superficie di 22'423 m²
- Composto da aree di parcheggio, aree verdi, collegamento ferroviario e vari edifici industriali di diversi anni di costruzione e in condizioni edilizie divergenti
- Il reddito da locazione del portafoglio fornisce un rendimento di base di circa il 3 % e può essere ulteriormente incrementato attraverso l'utilizzo provvisorio
- Un'area di sviluppo a lungo termine (Opportunistic)

Edificio commerciale, Grindelstrasse 23, 8303 Bassersdorf (ZH)

- Immobile costruito nel 1986 con 2'270 m² di spazi ad uso commerciale/ufficio e 2'225 m² di superfici a magazzino
- Regione in crescita interessante e con un potenziale di sviluppo grazie alla pianificazione cantonale della Glattalbahn (Core)

Edificio commerciale, Waldeckstrasse 100, 4132 Muttenz (BL)

- Immobile costruito nel 1990 e superficie commerciale di 2'189 m²
- Proprietà ben sviluppata e completamente affittata (Core)

Edificio commerciale, Rheinstrasse 36/38, 8212 Neuhausen am Rheinfall

- Immobile costruito nel 2003, ristrutturato nel 2022, con 3'205 m² di uffici e 542 m² adibiti a magazzino
- Proprietà ben sviluppata e consolidata (Core)

Immobile per uffici, Spinnereistrasse 3, 5300 Turgi (AG)

- Immobile costruito nel 1976 e con 2'241 m² di superfici ad uso ufficio
- Buona macroposizione, vicinanza alla stazione ferroviaria e potenziale di utilizzo (Core)

Edificio commerciale, Witzbergstrasse 25, 8330 Pfäffikon (ZH)

- Immobile costruito nel 1991 con 2'138 m² di spazio commerciale e 290 m² di spazio abitativo
- Completamente affittato, con canoni leggermente al di sotto del mercato (Opportunistic)
- Interessante micro-locazione nella zona industriale, a circa 800 metri dal centro del comune di Pfäffikon
- Negozi per le necessità quotidiane e area ricreativa locale raggiungibili a piedi
- Svincolo autostradale A15 raggiungibile in cinque minuti in auto

Il rendimento lordo di acquisizione per le proprietà in portafoglio è in media del 5,2 % e si colloca al di sopra dell'intervallo previsto dal 4 al 5 %. I cinque acquisti hanno ulteriormente aumentato la diversificazione geografica e la destinazione d'uso del portafoglio.

Disinvestimento

Vendita dell'immobile commerciale di Zrydsbrügg 2, 3716 Kandergrund (BE)

La vendita è stata effettuata a seguito di un aggiustamento del portafoglio e del rischio. Il locatario unico Trumag AG ha dato disdetta al 30.11.2022. Nel corso delle attività di marketing per la ricerca di un nuovo inquilino, è stata presentata un'offerta di acquisto da parte di una proprietaria-occupante. L'immobile avrebbe dovuto essere ristrutturato per trovare un nuovo inquilino e non risultavano richieste per le unità ad uso ufficio. I costi sostenuti avrebbero dovuto essere ammortizzati. Il TIR (tasso interno di rendimento) medio è di circa il 5,9 % per una durata di poco inferiore ai 5 anni.

Vendita dell'immobile commerciale di Ruhrbergstrasse 15-17, 4127 Birsfelden (BL)

L'immobile in diritto di superficie nella Ruhrbergstrasse 15-17 (nel porto) a Birsfelden (BL) è stato sottoposto a uno stress test all'inizio dell'esercizio. Tra le altre cose, la locazione è limitata dai regolamenti della capitaneria di porto. L'immobile è stato preparato per la vendita per motivi tattici, dato che il canone del diritto di superficie sarà significativamente più alto in futuro e la reversione nel 2030 non è regolata in modo chiaro, e venduto il 1° ottobre 2021. Con la vendita viene meno anche il rischio di sfratto.

Sebbene il prezzo di vendita realizzato sia inferiore al prezzo d'acquisto dell'epoca, il TIR dopo un periodo di detenzione di 9,5 anni e dopo aver dedotto tutti i costi è pur sempre un buon 7 %.

Progetti edili

Immobile	Uso attuale	Caso d'investimento Orizzonte temporale	Opportunità/rischi
4657 Dulliken (SO) Bodenackerstrasse 69	Segmento commerciale	Ristrutturazione di facciate e protezione antincendio, adeguamento degli impianti dell'edificio, ristrutturazione di locali commerciali Costi di costruzione: circa CHF 6 mio. Fine lavori: primavera 2023	Ottimizzazione della visibilità attrattiva, concetti di spazio flessibili per le PMI, riduzione della CO ₂ / superamento dei costi di costruzione, assorbimento
8152 Glatbrugg (ZH) Eichstrasse 44	Uso provvisorio / piano territoriale in fase di sviluppo	Nuovo edificio sostitutivo ad es. con logistica urbana, Capsule Parking Costi di costruzione: circa CHF 38 mio. Pianificazione: in attesa	Potenziale di utilizzo significativo, regione aeroportuale di Zurigo attraente / superamento dei costi di costruzione
8600 Dübendorf (ZH) «Stettbacherhof»	Ufficio, commerciale	Riposizionamento del piano terra e utilizzo dello spazio sul tetto, adeguamento degli impianti dell'edificio, mobilità elettrica Costi di costruzione: in corso Inizio lavori: 2023	Spazio più attraente per gli inquilini nuovi ed esistenti, stipula di un contratto di locazione a lungo termine per il commercio al dettaglio / superamento dei costi di costruzione, ritardi nella costruzione, cause legali
Giubiasco*	Riposizionamento a lungo termine dell'area	Brush-up, ristrutturazioni tecniche energetiche, usi provvisori Orizzonte temporale 2022-2025 Procedura per i piani di quartiere dal 2025	Sviluppo sostenibile, processo di approvazione più lungo, usi provvisori per rafforzare i rendimenti

* Osservazioni sullo sviluppo del sito commerciale con le proprietà esistenti di Via Linoleum 14 a 6512 Giubiasco, cat. n. 2622

Il sito commerciale di 22'423 m² si trova a Giubiasco, frazione di Bellinzona. Parte del sito è costituita da vari edifici industriali di diversi anni di costruzione e in condizioni edilizie divergenti (necessità di ristrutturazione interna, espansione fino alla demolizione/nuova costruzione). Fino al XX secolo, l'area veniva utilizzata come sito di produzione di linoleum noto in tutta la Svizzera. Il quartiere operaio di Giubiasco era considerato un centro vivace e un luogo di incontro. Con la deindustrializzazione, il sito industriale di Giubiasco si è in gran parte dissolto e gli edifici sono stati sfitti per lungo tempo. Tuttavia, il carattere storico e l'identità industriale del sito sono ancora oggi chiaramente riconoscibili.

A Giubiasco, ECOREAL persegue l'obiettivo di espandere e consolidare la quota ticinese del suo portafoglio. La trasformazione del sito industriale di Giubiasco in un quartiere urbano attrattivo, identitario e vivace, con destinazioni d'uso eterogenee nei settori della «logistica urbana», dei «parcheggi», dei «magazzini», delle «piccole imprese» e, in parte, del «residenziale», deve essere portata avanti. Il sito va sviluppato in modo redditizio a lungo termine, adattando lo spazio abitativo di Giubiasco alle esigenze del futuro.

Lo sviluppo del sito è ambizioso e richiede una conoscenza locale dei responsabili politici e dei processi di pianificazione. Inoltre, il know-how del marketing (inter)nazionale è essenziale per il successo dell'insediamento di gruppi di utenti innovativi. Per sfruttare al meglio il potenziale del sito, il team di progetto ha quindi sviluppato un concetto di utilizzo in stretta collaborazione con le parti interessate locali. Inoltre, è stato sviluppato un progetto di processo che si adatta ai requisiti costruttivi, temporali ed economici, evitando così la duplicazione degli sforzi in una fase iniziale (strategia di implementazione tattica).

L'obiettivo finale di questa pianificazione tattica dello sviluppo è quello di raccogliere informazioni sulle diverse esigenze degli stakeholder in una fase iniziale, di integrare i loro interessi nel processo e quindi di promuovere la strategia di portafoglio sostenibile di ECOREAL nel miglior modo possibile.

SFITTI, QUOTA DEGLI SFITTI

Sfitti

Nell'ambito della politica d'investimento del gruppo d'investimento SUISSESELECT gli sfitti fanno parte della strategia. Al momento dell'acquisto si calcola già che ci siano eventuali sfitti, il che, in caso di successo, porterà a successive plusvalenze da rivalutazione quando verrà tutto completamente affittato (approccio opportunistico). Questo approccio dinamico allo sviluppo dei locali sfitti si riflette nel seguente approccio dinamico al 30.09.2022.

Superficie totale, compresa la parte residenziale

218'294 m²

Le superfici sono ripartite come segue:

Totale superfici ad uso ufficio	85'574 m ²	
Di cui sfitti per ristrutturazione (Dübendorf, Giubiasco, Ginevra)	ca. 3'000 m ²	(3,5 %)
Fluttuazione sfitti	ca. 4'000 m ²	(4,7 %)
Totale sfitti	ca. 7'000 m ²	(8,2 %)
Totale superfici ad uso commerciale	73'569 m ²	
Di cui sfitti per ristrutturazione (Dübendorf, Giubiasco)	ca. 7'000 m ²	(9,5 %)
Fluttuazione sfitti	ca. 7'000 m ²	(9,5 %)
Totale sfitti	ca. 14'000 m ²	(19,0 %)
Totale superfici ad uso di magazzino	54'207 m ²	
Di cui sfitti per ristrutturazione (Dübendorf, Glattbrugg, Giubiasco)	ca. 5'200 m ²	(9,6 %)
Fluttuazione sfitti	ca. 4'800 m ²	(8,9 %)
Totale sfitti	ca. 10'000 m ²	(18,5 %)

Commento: il tasso di sfritto al m² è del 14,2 % nell'intero portafoglio. Se questi sfitti vengono suddivisi in base alla riqualificazione, le superfici libere si riducono di quasi il 50 %.

Quindi, in una strategia opportunistica attiva, gli sfitti sono anche un fattore di crescita per gli inquilini esistenti. L'esempio migliore è lo Stettbacherhof di Dübendorf, dove la dinamicità degli sfitti è anche una USP, in modo che gli inquilini esistenti possano rimanere e ampliare il loro spazio in modo sostenibile.

SOSTENIBILITÀ

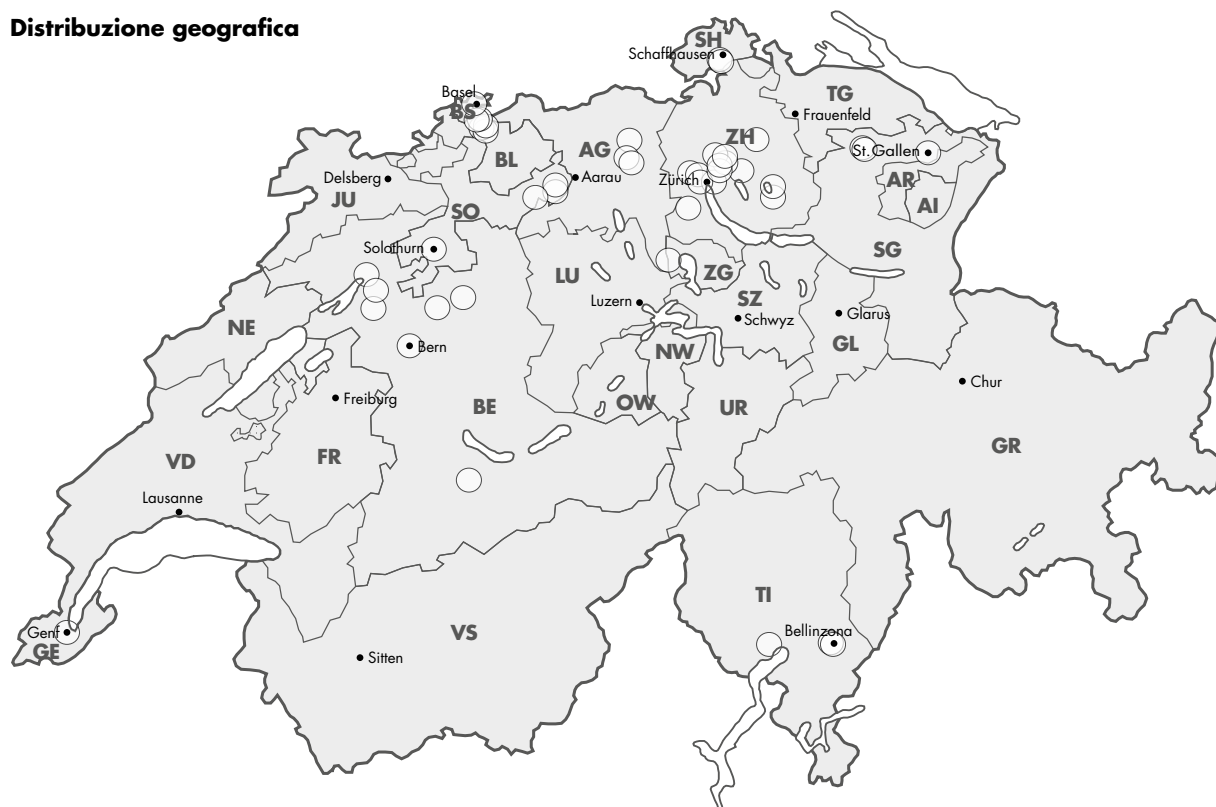
In base alla strategia di sostenibilità della fondazione, ogni anno viene preparato un rapporto di sostenibilità, accessibile tramite il sito web (www.ecoreal.ch). L'analisi del portafoglio mostra nella valutazione i seguenti potenziali di risparmio:

Valutazione del potenziale di risparmio energetico	Numero di immobili	in %
Potenziale di risparmio basso	4	11 %
Potenziale di risparmio medio	15	38 %
Potenziale di risparmio elevato	4	11 %
Immobili non valutabili (in sospeso)	16	40 %
Totale	39	100 %

La maggior parte degli oggetti ha un potenziale di risparmio basso e medio. Rispetto allo scorso anno, il potenziale di risparmio è leggermente aumentato. Si tratta di un effetto normale, poiché le quantità annuali di energia sono soggette a una certa volatilità dovuta al comportamento degli utenti. Anche quest'anno si potrebbe risparmiare circa il 9 % rinnovando i sistemi di generazione del calore (ad es. con il teleriscaldamento). L'intensità energetica è pari a 44 kWh/m²a.

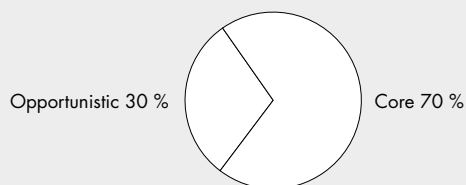
VALORI DI RIFERIMENTO DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

Distribuzione geografica



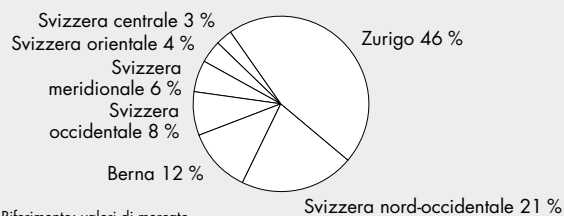
Struttura del portafoglio

Ripartizione del rischio



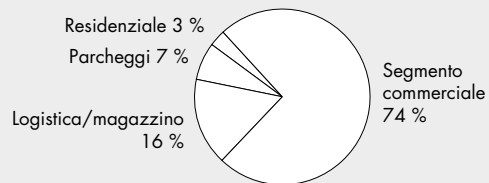
Riferimento: valori di mercato

Distribuzione secondo le grandi regioni



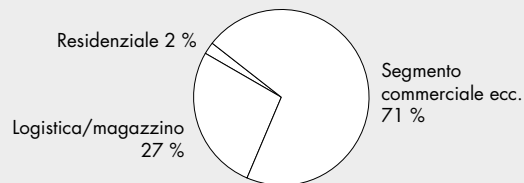
Riferimento: valori di mercato

Tipo di utilizzo secondo i ricavi



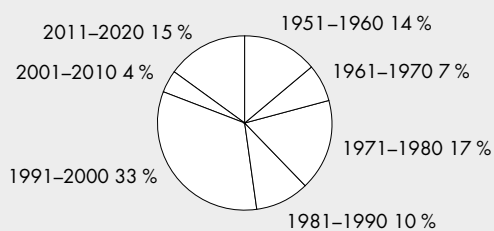
Riferimento: ricavi da locazione auspicati

Tipo di utilizzo secondo la superficie in locazione



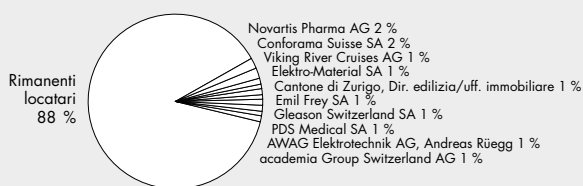
Riferimento: superficie in m²

Struttura per età (anno di costruzione)



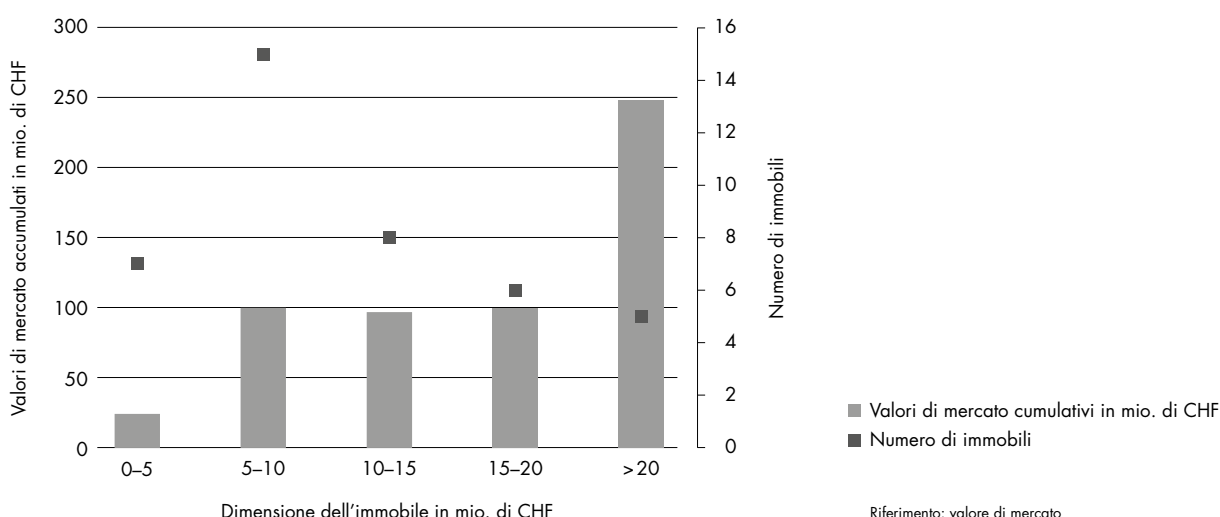
Riferimento: valori di mercato

I primi 10 locatari in % del reddito da locazione



Riferimento: ricavi da locazione auspicati

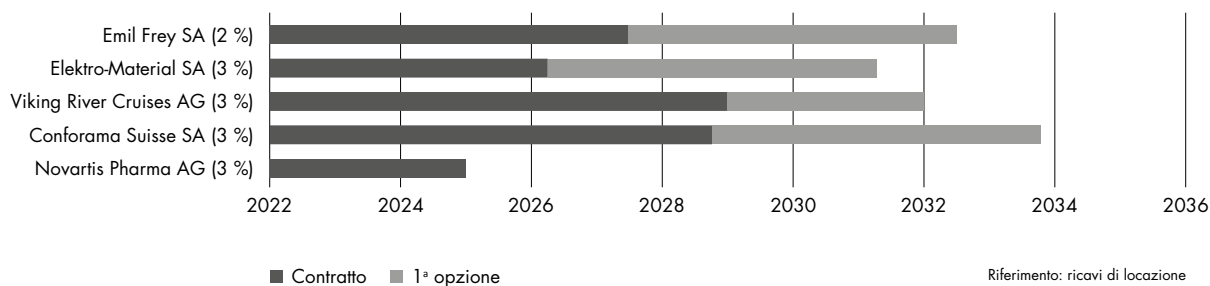
Portafoglio in base alle dimensioni dell'immobile



Quote di destinazione d'uso degli immobili esistenti

	Residenziale	Residenziale	Ufficio	Segmento commerciale	Logistica / magazzino	Superficie totale	PP
	Quantità	m²	m²	m²	m²	m²	Quantità
Proprietà esistenti	39	4'944	85'574	73'569	54'207	218'294	2'444
Percentuale		2 %	39 %	34 %	25 %	100 %	

Durate di locazione dei maggiori locatari



RENDIMENTI LORDI / TASSO DI SCONTO

Le cinque proprietà con i rendimenti lordi più alti e più bassi si attestano tra l'8,7 % e l'11,8 % e risp. tra il 3,4 % e il 4,6 %. Il tasso di sconto reale medio è del 3,54 % (3,79 %).

GLOSSARIO E NOTE LEGALI

GLOSSARIO

RENDIMENTO DEGLI INVESTIMENTI

Variazione del valore netto d'inventario delle quote partendo dal presupposto che l'importo lordo delle distribuzioni dei proventi sia immediatamente reinvestito, senza detrazioni, nel gruppo d'investimento, al valore netto d'inventario delle quote.

QUOTA DI DISTRIBUZIONE

Importo totale del reddito distribuito espresso come percentuale del reddito netto generato nell'esercizio.

RENDIMENTO DISTRIBUITO

Importo lordo distribuito per quota espresso come percentuale del valore d'inventario per quota.

QUOTE SPESE OPERATIVE (TER_{ISA} (GAV))

Total Expense Ratio Patrimonio immobiliare totale del gruppo d'investimento. Spese operative (IVA inclusa) del gruppo d'investimento espresse come percentuale del patrimonio totale medio del gruppo d'investimento.

QUOTE SPESE OPERATIVE (TER_{ISA} (NAV))

Total Expense Ratio Patrimonio immobiliare netto del gruppo d'investimento. Spese operative (incl. IVA) del gruppo d'investimento espresse come percentuale del patrimonio netto medio del gruppo d'investimento.

MARGINE DI PROFITTO OPERATIVO (margine EBIT)

Reddito operativo espresso come percentuale del reddito netto da locazione per il periodo di riferimento. Per reddito operativo si intende: reddito netto da locazione più altri redditi meno la manutenzione, le spese di gestione, le spese amministrative e i canoni del diritto di superficie.

RENDIMENTO DEL CAPITALE PROPRIO (ROE, Return on Equity)

Rendimento totale dell'esercizio espresso come percentuale del patrimonio netto all'inizio del periodo di riferimento più/meno le sottoscrizioni e i riscatti.

RAPPORTO D'INDEBITAMENTO

Il rapporto d'indebitamento indica il grado di finanziamento esterno degli immobili alla fine del periodo di riferimento, cioè i mezzi da parte di terzi presi in prestito per il finanziamento come percentuale del valore di mercato degli immobili. Come mezzi da parte di terzi presi in prestito si intendono i debiti ipotecari (inclusi i prestiti garantiti da ipoteca) e tutti gli altri debiti fruttiferi verso banche e terzi.

QUOTA DI SFITTI

Perdita di reddito locativo espresso come percentuale del reddito locativo nominale (netto) per il periodo di riferimento.

QUOTA DELLA PERDITA DI REDDITO LOCATIVO

Perdita di reddito locativo (perdita per sfitti e perdite su incassi per pigioni) espresso come percentuale del reddito locativo nominale (netto) per il periodo di riferimento.

RENDIMENTO DEL CAPITALE INVESTITO (ROIC, Return on Invested Capital)

Il rendimento del capitale investito fornisce informazioni sul rendimento del patrimonio totale del gruppo d'investimento e corrisponde all'utile complessivo rettificato più i costi di finanziamento espressi come percentuale del patrimonio totale medio del gruppo d'investimento.

I dettagli e le formule per i termini di cui sopra si basano sulla direttiva n. 1 della KGAST, calcolo e pubblicazione delle cifre chiave dei gruppi d'investimento immobiliare che investono direttamente in Svizzera.

IMPRESSUM

Realizzazione: Büro Format GmbH, Manuel Tiziani, San Gallo, www.bueroformat.ch

Foto: Barbara Kern Fotografie, Basilea, www.barbarakern.com

Traduzione: comtexto AG, Zurigo, www.comtexto.ch



ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari
Stockerstrasse 60, 8002 Zurigo
Telefono 044 202 49 44, office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch

