

RAPPORTO ANNUALE

2020|21

01.10.20-30.09.21

SOMMARIO

PREFAZIONE.....	3
RAPPORTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSCORE PLUS	5
PANORAMICA DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS	5
CONTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS	6
CONTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS	7
NOTA INTEGRATIVA AL CONTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS	8
RAPPORTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT	13
PANORAMICA DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT	13
RENDICONTO FINANZIARIO DEL GRUPPO DI INVESTIMENTO SUISSESELECT	14
BILANCIO ANNUALE - DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT	15
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT	16
CONTI AMMINISTRATIVI.....	19
NOTE INTEGRATIVE AL BILANCIO	20
1. PRINCIPI E ORGANIZZAZIONE	20
2. PRINCIPI DI PRESENTAZIONE DEI CONTI E VALUTAZIONE.....	22
3. MAGGIORI INFORMAZIONI	22
4. CONFERIMENTI IN NATURA.....	23
RELAZIONE DELL'UFFICIO DI REVISIONE	24
Rapporto della Direzione di ECOREAL ESTATE AG.....	25

PREFAZIONE

Gentili signore ed egregi signori

come già accaduto nell'ultimo periodo di riferimento, anche in questo esercizio la nostra vita quotidiana è stata segnata dalla pandemia di coronavirus. Purtroppo, non possiamo ancora prevedere quanto durerà la pandemia. Tuttavia, possiamo appurare che il mercato immobiliare svizzero è sopravvissuto sorprendentemente bene alla crisi fino ad oggi. La pressione degli investimenti continua e il mercato offre sempre buone opportunità di investimento, specialmente nel mercato immobiliare residenziale, resistente alla crisi. Anche ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento immobiliare ha avuto un esercizio movimentato, in cui sono state avviate novità e le attività già note hanno continuato a resistere alla prova del tempo.

Sviluppo organizzativo

Con l'obiettivo di guidare con successo ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento immobiliare nel futuro, il Consiglio della fondazione si è occupato intensamente delle questioni di successione. Per il proprio consiglio, si punta a un ringiovanimento, a un'espansione delle competenze professionali e fattuali e a un rafforzamento della diversità. I primi colloqui con potenziali candidati e candidate sono stati seguiti da valutazioni per restringere il campo, che sono state condotte con il supporto di uno specialista esterno. Non vediamo l'ora di presentare le personalità proposte dal Consiglio della fondazione alla prossima assemblea degli investitori.

A partire dal 1° gennaio 2021, ECOREAL ESTATE AG, che si è occupata con successo della gestione della Fondazione fin dalla sua nascita, ha riassunto la gestione completa degli immobili. Come previsto, la transizione non ha presentato difficoltà e la qualità dei servizi, che sono stati forniti con il coinvolgimento mirato di esperti esterni, corrisponde al solito alto livello.

Le accuse del fornitore di servizi incaricato in precedenza della gestione del portafoglio si sono rivelate ingiustificate e infondate. Al fine di chiarire completamente tutte le questioni e far cadere le accuse, sono stati immediatamente commissionati chiarimenti esterni da parte di uno studio legale indipendente. È stato pertanto dimostrato che non vi sono indicazioni di violazioni di Good Governance, di violazione degli interessi degli investitori, di cattiva condotta o di violazione degli obblighi contrattuali.

La crescita qualitativa in primo piano

Nelle riunioni di strategia, il Consiglio della fondazione ha disegnato gli scenari di crescita della fondazione, analizzando l'attuale contesto dei prezzi. La massima attenzione è rivolta alla crescita qualitativa, quella quantitativa è secondaria. Visto il mercato surriscaldato e il livello senza precedenti dei prezzi degli immobili, non è conveniente voler crescere a qualsiasi prezzo. Si proseguirà quindi seguendo la strategia di acquisizione prudente. Abbiamo le proprietà giuste per crescere nel portafoglio e migliorarlo aumentando ulteriormente la qualità delle proprietà. Questo è in linea con la strategia CORE/CORE Plus e dimostra ancora una volta il valore stabile del nostro portafoglio.

Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus: progetti edilizi di successo e acquisizioni interessanti

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

Il progetto edilizio «Wagonlits» a Schlieren (ZH) sarà completato nei prossimi giorni. La prima fase è già completamente affittata e i primi micro-appartamenti sono stati occupati dal 1° ottobre 2021. Si prevede che la seconda fase sarà completamente affittata entro la fine di quest'anno. Anche il tasso di occupazione del nuovo edificio «LivingFrames» a Basilea è molto soddisfacente. L'inusuale progetto, realizzato con lo studio d'architettura Miller & Maranta, è stato accolto molto bene.

Dopo l'acquisto di un terreno edificabile a Bellinzona, l'azienda è riuscita a conquistare un ulteriore punto d'appoggio in Ticino. A Canobbio/Lugano (TI) è stato acquisito un terreno edificabile sul quale si sta pianificando, insieme a specialisti locali, un progetto di costruzione di quattro appartamenti con un'eccezionale vista sul lago e sulle montagne. A Mendrisio (TI) è stato acquistato un ulteriore edificio con 40 appartamenti. Altre quattro acquisizioni sono state fatte nella Svizzera centrale e settentrionale e nell'Altopiano centrale. A Lucerna è stato acquistato un edificio a uso abitativo e lavorativo con garage. Nella posizione popolare e centrale di Kleinbasel, ECOREAL è diventato anche proprietario della proprietà che precedentemente ospitava l'Hotel Basilisk. Dopo una fase di utilizzo provvisorio, questo sarà convertito in un edificio residenziale con uso pubblico al piano terra. Un altro edificio residenziale e commerciale in una posizione ben sviluppata è stato acquistato a Olten, e un immobile a Muttenz (BL) è stato acquistato attraverso un conferimento in natura con una fondazione di previdenza professionale di Basilea.

Gruppo d'investimento SUISSESELECT: una performance stabile

Il portafoglio del gruppo d'investimento SUISSESELECT è stato ampliato di altri due immobili nell'anno di riferimento. A Rotkreuz (ZG), è stato acquistato un immobile pregiato in una buona posizione e con un'utilizzabilità variabile. Siamo stati in grado di acquistare una proprietà commerciale più grande con garage a Winterthur-Wülflingen (ZH), insieme a un altro edificio commerciale in una posizione ben sviluppata a Olten. Anche il gruppo d'investimento SUISSESELECT sta vivendo una vivace attività di costruzione. A Dulliken (SO), per esempio, si sta creando uno spazio commerciale ricercato per le PMI, che porterà a una valutazione significativamente più alta della proprietà. Anche il sito commerciale in Eichstrasse 44 a Glattbrugg (ZH) ha un grande potenziale di sviluppo, non da ultimo a causa degli sviluppi nella zona circostante il sito con la sua vicinanza all'aeroporto di Zurigo. Il gruppo d'investimento SUISSESELECT ha registrato anche in questo anno di riferimento una solida performance, dimostrando ancora una volta che gli immobili commerciali possono dare un significativo contributo di valore al portafoglio di una fondazione d'investimento. Non è quindi sorprendente che gli investitori siano ancora disposti a pagare prezzi elevati per le proprietà commerciali. ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento è stata superata alcune volte nella fase finale di una gara

d'appalto nello scorso anno finanziario. La direzione ha agito con esperienza e valutazione professionale, e assicura che i due elementi di qualità e prezzo coincidano in ogni contratto concluso per un immobile.

Mercato immobiliare solido in Svizzera

La Svizzera ha superato la crisi di coronavirus abbastanza bene economicamente. Le perdite sono state inferiori a quelle della maggior parte dei paesi in Europa e Nord America. Già nei mesi estivi del 2021, il prodotto interno lordo ha raggiunto nuovamente il livello pre-crisi. Anche se la variante delta ha indebolito un po' la ripresa economica alla fine dell'estate, la solida condizione delle imprese e delle economie domestiche ha assicurato la continuazione della tendenza al rialzo. Con l'eccezione di alcuni sotto-segmenti come l'industria alberghiera o la gastronomia, il settore immobiliare è stato solo marginalmente colpito dalla crisi. La domanda di appartamenti, in particolare, si è dimostrata robusta. Dopo undici anni di crescita ininterrotta, i tassi di sfritto sono sorprendentemente diminuiti durante la crisi. Anche se gli effetti particolari della pandemia di Covid-19 sono stati i principali responsabili della prematura inversione di tendenza del mercato immobiliare, anche nei prossimi anni si dovrebbero registrare tassi di sfritto più bassi. La pandemia ha innalzato lo status della casa. Si vogliono appartamenti migliori, più grandi e più belli. Inoltre, poiché già da diversi trimestri è stata osservata una certa limitazione della produzione di alloggi, il mercato immobiliare sta trovando di nuovo un equilibrio migliore tra domanda e offerta.

Anche se i mercati delle superfici commerciali stanno beneficiando della ripresa, si trovano ad affrontare sempre più sfide strutturali. La domanda di aree per uffici sarà probabilmente notevolmente più bassa in futuro a causa del passaggio massiccio all'home office dovuto alla pandemia. Lo sviluppo molto diverso dei luoghi del centro città rispetto a quelli qualitativamente meno buoni della periferia probabilmente si accentuerà, poiché le aziende cercheranno di attirare i loro dipendenti in ufficio soprattutto con spazi centrali. Nel mercato degli spazi commerciali, le cifre di fatturato sorprendentemente buone nel 2021 affossano il cambiamento strutturale. Con la ripresa, tuttavia, gli spostamenti dei consumi cesseranno e il cambiamento strutturale modellerà di nuovo lo sviluppo degli spazi commerciali. Di conseguenza, il mercato immobiliare offre sia sfide che opportunità legate alle tendenze accelerate dalla pandemia. Riconoscerle per tempo è attualmente il compito della gestione immobiliare. Questo in un ambiente macroeconomico che continua a promettere un ambiente di tassi d'interesse relativamente bassi in cui i rendimenti immobiliari rimangono molto attraenti.

Ringraziamento e prospettive

Il Consiglio della fondazione e la Direzione desiderano esprimere i loro sinceri ringraziamenti agli investitori per la loro continua fiducia. Insieme, faremo del nostro meglio per continuare a guidare e far navigare la ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento in ogni tipo di acque, siano esse calme o un po' burrascose, con la passione sfrenata per il settore immobiliare che ci caratterizza.

Jürg Häusler

Presidente del Consiglio di Fondazione
Zurigo, 30 settembre 2021

Hans Jürg Stucki

Direttore

RAPPORTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSCORE PLUS

PANORAMICA DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESCORE PLUS

DATI DI RIFERIMENTO	30.09.2021	30.09.2020
Patrimonio netto in CHF	1'062'802'372	951'671'995
Numero quote	6'195'933	5'890'997
Valore d'inventario per quota in CHF	171.53	161.55
Versamento per ciascuna quota in CHF ²⁾	0	0

CIFRE CHIAVE ¹⁾	30.09.2021	30.09.2020
Quota della perdita di reddito locativo (tasso di perdita di guadagno) ³⁾	6,55%	12,03%
Quota della perdita di reddito locativo (escluse nuove costruzioni, progetti di ristrutturazione) ³⁾	2,84%	7,98%
Rapporto di indebitamento (leverage)	0,00%	0,00%
Margine di profitto operativo (margine EBIT)	72,10%	71,40%
Quote spese operative (TERISA (GAV)) 0,37%	0,45%	
Quote spese operative (TERISA (NAV))	0,38%	0,46%
Rendimento del capitale proprio (ROE)	6,15%	3,36%
Rendimento del capitale investito (ROIC)	5,96%	3,26%
Rendimento distribuito ²⁾	0,00%	0,00%
Quota di distribuzione ²⁾	0,00%	0,00%
Rendimento degli investimenti 6,18%	3,38%	

SVILUPPO DEL RENDIMENTO DEGLI INVESTIMENTI AL 30.09.

Anno commerciale	Rendimento degli investimenti	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		

NUMERO DI VALORE

	N. di valore	ISIN
Gruppo d'investimento SUISSESCORE Plus	10852415	CH0108524155

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

²⁾ Tesaurizzato

³⁾ Compresa l'estinzione (anno in corso) e la costituzione (anno precedente) fondi Covid 19, vedi n. V.

**CONTO ANNUALE
DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS**

BILANCIO	Nota ¹⁾	30.09.2021	30.09.2020
		in CHF	in CHF
ATTIVI			
Capitale circolante			
Liquidità		13'785'015	53'489'337
Crediti a breve termine verso terzi	I	4'164'698	5'266'975
Magazzini / scorte di olio combustibile		331'337	442'082
Ratei e risconti attivi		129'860	59'384
Totale attivo circolante		18'410'910	59'257'778
Immobilizzazioni	II		
Terreni edificabili (inclusi gli immobili in demolizione)		26'649'630	24'828'114
Edifici in costruzione (inclusi i terreni)		140'975'436	76'971'209
Edifici finiti (incl. terreni)		901'471'000	813'190'000
Prestiti concessi		682'297	739'080
Totale immobilizzazioni		1'069'778'363	915'728'403
PATRIMONIO GLOBALE		1'088'189'273	974'986'181
PASSIVI			
Capitale di terzi			
Debiti a breve termine verso terzi	III	3'968'036	5'698'358
Debiti a breve termine conto amministrativo		211'316	61'660
Ratei e risconti passivi	IV	2'386'137	2'919'116
Accantonamenti	V	150'000	695'000
Imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari	VI	18'671'412	13'940'052
Totale capitale di terzi		25'386'901	23'314'186
PATRIMONIO NETTO		1'062'802'372	951'671'995
QUOTE IN CIRCOLAZIONE			
	VII		
Numero di quote in circolazione all'inizio del periodo di riferimento		5'890'997	5'702'025
Variazioni nell'anno di riferimento		304'936	188'972
Numero di quote alla fine del periodo di riferimento		6'195'933	5'890'997
Valore del capitale per quota		167.27	157.56
Utile netto dell'esercizio per quota		4.26	3.99
VALORE D'INVENTARIO PER QUOTA PRIMA DELLA DISTRIBUZIONE		171.53	161.55
Distribuzione ²⁾		0	0
VALORE D'INVENTARIO PER QUOTA DOPO LA DISTRIBUZIONE		171.53	161.55
Numero di quote disdetta alla data di chiusura		0	0
VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO			
Patrimonio netto all'inizio dell'esercizio		951'671'995	891'073'763
Sottoscrizioni		49'510'428	30'129'121
Riscatti		0	- 490'752
Distribuzioni ²⁾		0	0
Utile complessivo dell'esercizio		61'619'949	30'959'863
Patrimonio netto alla fine dell'esercizio		1'062'802'372	951'671'995

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⁾	01.10.2020 – 01.10.2019–	
		30.09.2021 in CHF	30.09.2020 in CHF
Reddito locativo nominale		39'242'081	38'676'006
. /. Perdita per locali sfitti		- 2'861'267	- 3'929'084
. /. Perdite su incassi per pigioni e spese accessorie		292'656	- 724'901
Altri proventi da immobili		594'276	667'165
Proventi netti da locazione	VIII	37'267'746	34'689'186
Manutenzione		4'135'723	3'768'128
Riparazione		807'024	1'861'358
Manutenzione immobili	IX	4'942'747	5'629'486
Spese di riscaldamento e spese accessorie nonché spese a carico del proprietario		895'475	823'811
Spese di riscaldamento e spese accessorie locali sfitti		487'484	584'727
Assicurazioni		348'183	308'769
Onorari amministrativi		1'219'661	1'147'201
Costi di locazione e inserzioni		179'624	117'129
Imposte e tributi		245'396	203'707
Altri oneri operativi		319'890	158'858
Oneri operativi	X	3'695'713	3'344'202
RISULTATO OPERATIVO		28'629'286	25'715'498
Interessi creditorî		73'265	106'803
Interessi negativi		- 59'893	- 28'716
Altri proventi		279'766	402'248
Proventi vari	XI	293'138	480'335
Canoni del diritto di superficie		50'000	50'000
Spese di finanziamento		50'000	50'000
Remunerazione per la gestione (incl. raccolta di capitale)		1'429'666	1'000'888
Costi di stima e revisione		177'542	148'819
Altre spese amministrative		1'200'698	2'088'757
Spese amministrative	XII	2'807'906	3'238'464
Partecipazione dei titolari di quote ai ricavi in corso		341'462	572'461
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi in corso		0	- 9'325
Proventi da mutazioni delle quote		341'462	563'136
PROVENTI NETTI		26'405'980	23'470'505
Perdite di capitale realizzate		0	- 37'279
RISULTATO REALIZZATO		0	23'433'226
Variatione di valore degli edifici in costruzione (incl. terreni)		2'500'000	0
Variatione di valore degli edifici finiti (incl. terreni)		37'445'329	9'327'950
Variatione delle imposte latenti		-4'731'360	- 1'801'313
Utîli di capitale non realizzati	XIII	35'213'969	7'526'637
UTILE COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO		61'619'949	30'959'863

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 4'164'698 (CHF 5'266'975) sono costituiti da spese di riscaldamento e costi accessori pagati pari a CHF 3'695'462 (CHF 4'764'804), da crediti per canoni di locazione in sospeso pari a CHF 172'453 (CHF 172'645) e da altri crediti pari a CHF 296'783 (CHF 329'526).

II IMMOBILIZZAZIONI

Acquisizioni di immobili nel periodo di riferimento

NPA	Località	Indirizzo
4057	Basilea (BS)	Klingentalstrasse 1 / 3
6952	Canobbio (TI)	Via alle Bollette 1
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 12
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 17 / 19 / 21
6004	Lucerna (LU)	Geissmattstrasse 23a / 25
6850	Mendrisio (TI)	Via Campagna Adorna 17
4132	Muttenz (BL)	Lutzertstrasse 2 / 4 + St. Jakobs-Strasse 148

Vendite di immobili nel periodo di riferimento

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

Terreni edificabili (incl. 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 (incl. il terreno)

NPA	Località	Indirizzo
4052	Basilea (BS)	Hardstrasse 43
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84 - 88b
8047	Zurigo (ZH)	Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19

Edifici finiti (incl. il terreno)

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
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)	Maulbeerstr. 14
4058	Basilea (BS)	Riehenstrasse 60
3014	Berna (BE)	Allmendstrasse 1 + Breitenrainstrasse 17 / 17a
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
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 – 8g
4900	Langenthal (BE)	Wuhrgasse 21
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 12
4410	Liestal (BL)	Kesselweg 17 / 19 / 21
6004	Lucerna (LU)	Geissmattstrasse 23a / 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 3, 5, 7, 9 & Rue Robert de Vigier 4, 4a, 6, 6a, 6b
8105	Regensdorf (ZH)	Feldstrasse 20 – 34
8590	Romanshorn (TG)	Bahnhofstrasse 52/52a & Hueber Rebgarten 2 / 4 / 6
4914	Roggwil (BE)	St. Urbanstrasse 36 – 36e
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 5 / 7 / 7a / 9 + Kirchstrasse 26
8200	Schaffhausen (SH)	Im Freien 14 – 24
5012	Schönenwerd (SO)	Bahnhofstrasse 11 – 47
5012	Schönenwerd (SO)	Baumstrasse 22 + Bahnstrasse 43
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 13 - 15
5012	Schönenwerd (SO)	Gösgerstrasse 18 – 24 + Baumstrasse 35
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 10 – 20
5012	Schönenwerd (SO)	Parkstrasse 43
4500	Soletta (SO)	Gerbergasse 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)	Stäpfetlistrasse 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 728 milioni (CHF 690 milioni) alla data di chiusura del bilancio.

Valori di mercato degli immobili

In linea generale, tutte le stime immobiliari si basano sullo standard Swiss Valuation (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 4,4% (4,8%), il rendimento locativo netto è pari al 3,2% (3,4%). I valori di mercato degli edifici completati rilevati al 30 settembre 2021 ammontano a CHF 901.5 milioni (CHF 813,2 milioni).

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

In base all'art. 3 n. VIII del Regolamento di fondazione, i terreni edificabili e gli edifici in corso di costruzione vengono stimati al costo effettivo al netto delle svalutazioni necessarie o aggiungendo gli aumenti di valore previsti.

Obblighi contratti non iscritti a bilancio

Al 30 settembre 2020 sussistono i seguenti obblighi non iscritti a bilancio da lavori in corso:

NPA	Località	Indirizzo	Progetto	Periodo	Obblighi aperti	
4052	Basilea (BS)	Hardstrasse 43	Nuova costruzione	2021 – 2022	CHF	9 milioni
4057	Basilea (BS)	Klingentalgraben 7	Ristrutturazione	2021 – 2024	CHF	4 milioni
6500	Bellinzona (TI)	Via S. Gottardo 14	Nuova costruzione	2021 – 2024	CHF	30 milioni
3014	Berna (BE)	Allmendstrasse 1 Breitenrainstrasse 17 / 17a	Ristrutturazione	2021 – 2022	CHF	2 milioni
3014	Berna (BE)	Moserstrasse 27	Ristrutturazione	2021 – 2022	CHF	2 milioni
6952	Canobbio (TI)	Via alle Bollette 1	Nuova costruzione	2021 – 2024	CHF	26 milioni
6004	Lucerna (LU)	Geissmattstrasse 23a / 25	Ristrutturazione	2021 – 2023	CHF	2 milioni
9400	Rorschach (SG)	Signalstrasse 9.	Innalzamento	2021 – 2022	CHF	4 milioni
8952	Schlieren (ZH)	Badenerstrasse 84-88b	Nuova costruzione	2021 – 2022	CHF	11 milioni
8047	Zurigo (ZH)	Freilagerstrasse 5 / 9 / 11 / 19	Nuova costruzione	2021 – 2024	CHF	40 milioni
Totale					CHF	130 milioni

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.

Prestito attivo

Il prestito attivo di CHF 682'297 (CHF 739'080) rappresenta due ampliamenti da parte dei locatari prefinanziati nella Feldstrasse 20 – 34 a Regensdorf (ZH). I due prestiti sono soggetti a tassi d'interesse, vengono ammortizzati su base continuativa e hanno una durata residua di uno e 13 anni.

III DEBITI A BREVE TERMINE VERSO TERZI

I debiti a breve termine pari a CHF 3'968'036 (CHF 5'698'358) sono costituiti da acconti non ancora fatturati per costi accessori pari a CHF 3'873'778 (CHF 4'999'344) nonché da fatture di fornitori e altri debiti dell'importo di CHF 94'258 (CHF 699'014).

IV RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi per un totale di CHF 2'386'137 (CHF 2'919'116) sono costituiti da incassi su pigione prepagati alla data di chiusura del bilancio pari a CHF 1'888'729 (CHF 1'679'354), da ratei e risconti materiali pari a CHF 190'214 (CHF 946'745) e da costi di manutenzione e sostituzione di contatori di calore, serbatoi e caldaie pari a CHF 307'194 (CHF 293'017).

V ACCANTONAMENTI

Gli accantonamenti ammontano a CHF 150'000 (CHF 695'000). 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.

Sulla base della decisione parlamentare del dicembre 2020 di non creare una base legale per la rinuncia all'affitto dovuta alla pandemia, l'accantonamento di CHF 545'000 creato nell'anno precedente è stato completamente estinto nell'esercizio in corso.

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 18'671'412 (CHF 13'940'052). 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.

VII UTILI IN CIRCOLAZIONE

Nel periodo in esame sono stati emessi 304'936 (192'101) nuovi utili per un importo di CHF 49.8 milioni (CHF 30.7 milioni), di cui CHF 0.3 milioni (CHF 0.6 milioni) sono stati contabilizzati nei proventi in corso. Nell'anno precedente, invece, sono stati riscattati 3'129 utili per un importo di CHF 0.5 milioni, nell'anno in corso non sono previsti riscatti. Alla data di chiusura del bilancio, gli investitori hanno sottoscritto un capitale di CHF 763 milioni (CHF 738 milioni). Alla data di chiusura del bilancio non vi sono sottoscrizioni di capitale non utilizzate (CHF 25 milioni).

Conto economico del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus

VIII PROVENTI NETTI DA LOCAZIONE

I proventi netti da locazione sono aumentati di CHF 2'578'560 rispetto all'anno precedente salendo a CHF 37'267'746.

L'estinzione dell'accantonamento in relazione alla legge sulle locazioni commerciali COVID-19 per un importo di CHF 545'000 ha portato a una riduzione positiva delle perdite d'incasso di CHF 292'656 (anno precedente perdita d'incasso di CHF 724'901).

La riduzione dello star del credere di CHF 11'100 (CHF 4'800) è contabilizzata anche nel conto delle perdite d'incasso. Lo star del credere 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. La quota della perdita di reddito locativo è del 6,6% (12%), che corrisponde a un importo assoluto di CHF 2'568'611 (CHF 4'653'985). La riduzione è dovuta da una parte alla riduzione dei locali sfitti, che si riflette in un tasso inferiore del 7,3% (10,2%). Dall'altra parte, l'estinzione dell'accantonamento COVID ha un effetto positivo sulla quota della perdita di reddito locativo.

IX MANUTENZIONE IMMOBILI

Nell'anno di riferimento è stato speso un importo di CHF 4'942'747 (CHF 5'629'486) per la manutenzione degli immobili. In relazione al reddito locativo nominale significa un tasso del 12,6% (14,6%). La maggior parte del lavoro è stata effettuata in relazione ai cambiamenti di inquilini e agli interventi specifici degli stessi.

X ONERI OPERATIVI

Gli oneri operativi degli immobili sono stati pari a CHF 3'695'713 (CHF 3'344'202). Ciò corrisponde – in relazione al reddito locativo nominale – a un tasso del 9,4% (8,6%). L'incremento è dovuto principalmente al leggero aumento delle spese di riscaldamento e accessorie, nonché alle spese aggiuntive per le locazioni successive.

XI ALTRI PROVENTI

Gli altri proventi, pari a CHF 293'138, sono diminuiti rispetto al periodo precedente (CHF 480'335). Nel periodo in esame sono state ricevute meno commissioni di emissione e di riscatto. Le minusvalenze contabilizzate come interessi negativi ammontano a CHF 59'893 e sono aumentate rispetto all'anno precedente (CHF 28'716).

XII SPESE AMMINISTRATIVE

Il totale delle spese amministrative è diminuito di CHF 430'558 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente scendendo a CHF 2'807'906.

La remunerazione per la gestione è aumentata di CHF 428'778 salendo a CHF 1'429'666. Di questo importo, CHF 219'600 (CHF 214'800) 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).

A causa del rinnovato mandato di gestione globale e del relativo aumento del personale di gestione, il tasso di commissione sul valore degli edifici completati è stato aumentato da 0,095 % a 0,15 % a partire dal 1.1.2021. A partire da questa data, sono state messe a disposizione risorse aggiuntive per intraprendere nuove attività operative nelle aree di sviluppo del business con particolare attenzione alla digitalizzazione, alla sostenibilità, all'ottimizzazione degli strumenti di reporting e controlling, al supporto nella riduzione dei posti vacanti e alla gestione e al supporto dei fornitori di servizi esterni.

Le restanti spese amministrative ammontano a CHF 1'200'698 e sono diminuite di CHF 888'059 (CHF 2'088'757). Grazie alla riorganizzazione e allo snellimento dell'organizzazione a partire dal 1° gennaio 2021, il risparmio deriva principalmente da minori costi per i servizi di gestione e acquisizione di immobili, che sono diminuiti di CHF 1'258'502 scendendo a CHF 289'477.

Inoltre, le restanti spese amministrative consistono principalmente in costi amministrativi da ripartire CHF 488'000 (CHF 149'500), spese di contabilità e di amministrazione generale CHF 182'213 (CHF 161'461), commissioni della banca depositaria CHF 107'575 (CHF 90'629) e rettifiche dell'imposta precedente CHF 86'140 (CHF 124'276).

Nel periodo di riferimento, i membri del Consiglio di fondazione e della Commissione d'investimento hanno addebitato al gruppo d'investimento SUISSECORE Plus prestazioni supplementari pari a CHF 4'350 (CHF 14'139), in aggiunta agli onorari normalmente concordati in base al Regolamento dei costi.

XIII UTILE DI CAPITALE NON REALIZZATO

L'utile di capitale non realizzato ammonta a CHF 35'213'969 (CHF 7'526'637) ed è composto da rettifiche di valore su edifici in costruzione e su edifici completati nonché dall'adeguamento dell'accantonamento per l'imposta differita sugli utili immobiliari. La rivalutazione dei valori di mercato sugli edifici in costruzione e completati ammonta a CHF 39'945'329 (CHF 9'327'950), mentre l'accantonamento per imposte differite sugli utili immobiliari è stato aumentato di CHF 4'731'360 (CHF 1'801'313).

Il livello costantemente basso dei tassi d'interesse e la sua influenza sulla tendenza al calo dei tassi di sconto ha un impatto positivo sulle stime. Anche la gestione immobiliare proattiva e i conseguenti progetti di rinnovamento e ristrutturazione degli immobili esistenti, rilocabili a condizioni migliori dopo il completamento, contribuiscono in modo significativo agli utili non realizzati derivanti dalla rivalutazione. Alcune prime rivalutazioni parziali sono state prese in considerazione nel periodo di riferimento anche su nuovi progetti di costruzione in fase finale.

RAPPORTO ANNUALE DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

PANORAMICA DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

DATI DI RIFERIMENTO	30.09.2021	30.09.2020
Patrimonio netto in CHF	484'483'904	456'060'565
Numero quote	2'926'706	2'908'247
Valore d'inventario per quota in CHF	165.54	156.82
Versamento per ciascuna quota in CHF ²⁾	0	0

CIFRE CHIAVE ¹⁾	30.09.2021	30.09.2020
Quota della perdita di reddito locativo (tasso di perdita di guadagno) ³⁾	8,57%	14,56%
Rapporto di indebitamento (leverage)	2,00%	2,33%
Margine di profitto operativo (margine EBIT)	78,51%	77,08%
Indice dei costi operativi (TERISA CLA)	0,46%	0,55%
Indice dei costi operativi (TERISA NAV)	0,49%	0,58%
Rendimento del patrimonio netto (ROE)	5,56%	4,36%
Rendimento del capitale investito (ROIC)	5,28%	4,20%
Rendimento distribuito ²⁾	0,00%	0,00%
Quota di distribuzione ²⁾	0,00%	0,00%
Rendimento degli investimenti	5,56%	4,36%

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

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⁾ Tesaurizzato

³⁾ Compreso il rilascio (anno in corso) e la creazione (anno precedente) dell'accantonamento Covid-19, vedi n. VI.

RENDICONTO FINANZIARIO DEL GRUPPO DI INVESTIMENTO SUISSESELECT

DICHIARAZIONE DELLE ATTIVITÀ	Nota ¹⁾	30.09.2021 in CHF	30.09. 2020 in CHF
ATTIVI			
Capitale circolante			
Liquidità		551'070	1'008'630
Crediti a breve termine verso terzi	I	2'050'139	3'095'878
Magazzini / scorte di olio combustibile		180'418	230'925
Ratei e risconti attivi		140'286	44'084
Totale capitale circolante		2'921'913	4'379'517
Immobilizzazioni	II		
Edifici finiti (incl. terreni)		500'532'000	472'745'000
Totale immobilizzazioni		500'532'000	472'745'000
PATRIMONIO GLOBALE		503'453'913	477'124'517
PASSIVI			
Capitale di terzi			
Debiti a breve termine verso terzi	III	1'874'864	2'997'840
Diritti a breve termine conto amministrativo		189'059	82'230
Ratei e risconti passivi	IV	1'031'515	1'514'971
Prestiti fruttiferi a breve termine	V	10'000'000	11'000'000
Accantonamenti	VI	150'000	1'120'000
Imposte differite sugli utili da sostanze immobiliari	VII	5'724'571	4'348'911
Totale capitale di terzi		18'970'009	21'063'952
PATRIMONIO NETTO		484'483'904	456'060'565
QUOTE IN CIRCOLAZIONE VIII			
Numero di quote in circolazione all'inizio del periodo di riferimento		2'908'247	2'779'696
Variazioni nell'anno di riferimento		18'459	128'551
Numero di quote alla fine del periodo di riferimento		2'926'706	2'908'247
Valore del capitale per quota		158.16	150.25
Utile netto dell'esercizio per quota		7.38	6.57
VALORE D'INVENTARIO PER QUOTA PRIMA DELLA DISTRIBUZIONE		165.54	156.82
Distribuzione ²⁾		0	0
VALORE D'INVENTARIO PER QUOTA DOPO LA DISTRIBUZIONE		165.54	156.82
Numero di quote disdetto alla data di chiusura		0	0
VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO			
Patrimonio netto all'inizio dell'esercizio		456'060'565	417'693'476
Sottoscrizioni		2'897'879	19'797'657
Riscatti		0	- 484'095
Distribuzioni ²⁾		0	0
Utile complessivo dell'esercizio		25'525'460	19'053'527
Patrimonio netto alla fine dell'esercizio		484'483'904	456'060'565

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

**BILANCIO ANNUALE -
DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT**

CONTO ECONOMICO	Nota ¹⁾	01.10.2020 – 30.09.2021 in CHF	01.10.2019 — 30.09.2020 in CHF
Reddito locativo nominale		31'112'599	29'371'961
. /. Perdita per locali sfitti		- 3'280'534	- 2'966'150
. /. Perdite su incassi per pigioni e spese accessorie		615'344	- 1'309'995
Altri ricavi da immobili		279'972	314'025
Proventi netti da locazione	IX	28'727'381	25'409'841
Manutenzione		1'489'669	1'269'381
Riparazione		993'727	976'375
Manutenzione immobili	X	2'483'396	2'245'756
Spese di riscaldamento e spese accessorie nonché spese a carico del proprietario		580'987	460'947
Spese di riscaldamento e spese accessorie locali sfitti		366'366	368'614
Assicurazioni		264'434	255'738
Onorari amministrativi		848'368	798'580
Costi di locazione e inserzioni		161'881	93'782
Imposte e tributi		224'647	239'267
Altri oneri operativi		232'611	90'135
Oneri operativi	XI	2'679'294	2'307'063
RISULTATO OPERATIVO		23'564'691	20'857'022
Altri ricavi		42'359	126'481
Ricavi vari		42'359	126'481
Interessi ipotecari		1'506	92
Altri interessi debitori		52'720	85'927
Canoni del diritto di superficie		581'986	584'231
Spese di finanziamento		636'212	670'250
Remunerazione per la gestione (incl. raccolta di capitale)		707'379	527'304
Costi di stima e revisione		100'062	78'733
Altre spese amministrative		656'679	1'183'088
Spese amministrative	XII	1'464'120	1'789'125
Partecipazione dei titolari di quote ai ricavi in corso		102'263	602'863
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi in corso		0	- 15'954
Ricavi da mutazioni delle quote		102'263	586'909
RICAVI NETTI		21'608'981	19'111'037
RISULTATO REALIZZATO		21'608'981	19'111'037
Variazione di valore degli edifici finiti (incl. terreni)		5'292'139	58'665
Variazione delle imposte differite		-1'375'660	- -116'175
Utili di capitale non realizzati	XIII	3'916'479	-57'510
UTILE COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO		25'525'460	19'053'527

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 BILANCIO DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

Conto patrimoniale del gruppo d'investimento SUISSESELECT

I CREDITI A BREVE TERMINE VERSO TERZI

I crediti a breve termine di CHF 2'050'139 (CHF 3'095'878) sono costituiti da spese di riscaldamento e costi accessori pagati pari a CHF 1'778'089 (CHF 2'610'005), da crediti per canone di locazione in sospeso pari a CHF 149'364 (CHF 469'964) e da altri crediti pari a CHF 122'686 (CHF 15'909).

II IMMOBILIZZAZIONI

Acquisizioni di immobili nel periodo di riferimento

NPA	Località	Indirizzo
4600	Olten (SO)	Rötzmattweg 5
6343	Rotkreuz (ZG)	Grundstrasse 20
8408	Winterthur (ZH)	Schlosstalstrasse 210

Vendite di immobili nel periodo di riferimento

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

Edifici finiti (incl. il terreno)

NPA	Località	Indirizzo
8910	Affoltern a. A. (ZH)	Industriestrasse 5
4057	Basilea (BS)	Schäferweg 16 / 18 / 20
3013	Berna (BE)	Birkenweg 61
2502	Bienne (BE)	Bahnhofstrasse 34
4127	Birsfelden (BL)	Rührbergstrasse 15 – 17
3400	Burgdorf (BE)	Oberburgstrasse 8 – 12a + 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)	Zrydsbrügg 2e
3273	Kappelen (BE)	Weststrasse 11
5314	Kleindöttingen (AG)	Gewerbestrasse 115
6600	Locarno (TI)	Via Serafino Balestra 11
4142	Münchenstein (BL)	Genuastrasse 15
4142	Münchenstein (BL)	Frankfurtstrasse 82
8956	Oberhasli (ZH)	Grabenackerstrasse 27
4600	Olten (SO)	Rötzmattweg 5
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
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	Siewerdstrasse 65 / 65a / 69 / 71

Il totale dei valori assicurativi degli edifici ammonta a CHF 496 milioni (CHF 475 milioni) alla data di chiusura del bilancio.

Valori di mercato degli immobili

In linea generale, tutte le stime immobiliari si basano sullo standard Swiss Valuation (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 6,3% (6,5%), il rendimento locativo netto è pari al 4,8% (4,6%). I valori di mercato degli edifici completati determinati al 30 settembre 2021 ammontano a CHF 500,5 milioni (CHF 427,7 milioni). Gli intervalli di oscillazione dei tassi di capitalizzazione lordi si attestano tra il 3,4% e il 13,6% (3,4% e 15,6%).

Obblighi contratti non iscritti a bilancio

Al 30 settembre 2020 sussistono i seguenti obblighi non iscritti a bilancio da lavori in corso:

NPA	Località	Indirizzo	Progetto	Periodo	Obblighi aperti	
4657	Dulliken (SO)	Bodenackerstrasse 69	Ristrutturazione	2021 – 2022	CHF	3 milioni
8152	Glattbrugg (ZH)	Eichstrasse 44 / 48 / 50	Nuova costruzione	2021 – 2025	CHF	38 milioni
Totale					CHF	41 milioni

Immobili in diritto di superficie

Tre immobili sono stati costruiti in diritto di superficie. I contratti di diritto di superficie di entrambi gli immobili a Münchenstein (BL) sono a lungo termine, quello di Birsfelden (BL) fino alla fine del 2030. Le condizioni sono quelle abituali del settore.

III DEBITI A BREVE TERMINE VERSO TERZI

I debiti a breve termine di CHF 1'874'864 (CHF 2'997'840) sono costituiti da acconti non fatturati per spese accessorie pari a CHF 1'811'950 (CHF 2'676'940), nonché da fatture di fornitori in sospeso e altri debiti dell'importo di CHF 62'914 (CHF 320'900).

IV RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi per un totale di CHF 1'031'515 (CHF 1'514'971) sono costituiti da incassi su pigione prepagati alla data di chiusura del bilancio pari a CHF 721'359 (CHF 916'144), da ratei e risconti effettivi pari a CHF 188'174 (CHF 496'358) e da costi relativi alla manutenzione e sostituzione di contatori di calore, serbatoi e caldaie pari a CHF 121'982 (CHF 102'469).

V PRESTITI FRUTTIFERI A BREVE TERMINE

Il prestito a breve termine di CHF 10 milioni (CHF 11 milioni) rappresenta un anticipo fisso presso la Banca cantonale di Basilea. L'anticipo ha un interesse dello 0,25% ed è stato completamente ammortizzato il 6 ottobre 2021.

VI ACCANTONAMENTI

Gli accantonamenti ammontano a CHF 150'000 (CHF 1'120'000). L'importo di CHF 150'000 (CHF 150'000) rappresenta un pagamento successivo effettuato dal venditore in relazione a un immobile rilevato nella 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.

Sulla base della decisione parlamentare del dicembre 2020 di non creare una base legale per la rinuncia all'affitto dovuta alla pandemia, l'accantonamento di CHF 970'000 creato nell'anno precedente è stato completamente estinto nell'esercizio in corso.

VII IMPOSTE DIFFERITE SUGLI UTILI DA SOSTANZE IMMOBILIARI

Le imposte differite derivanti da liquidazione calcolate alla data di chiusura del bilancio ammontano a CHF 5'724'571 (CHF 4'348'911). 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 UTILI IN CIRCOLAZIONE

Nel periodo in esame sono stati emessi 18'459 (131'774) nuovi utili per un importo di CHF 3 milioni (CHF 20.4 milioni), di cui CHF 0.1 milioni (CHF 0.6 milioni) sono stati contabilizzati nei proventi in corso. Nell'anno precedente, invece, sono stati riscattati 3'223 utili per un importo di CHF 0.5 milioni, nell'anno in corso non sono previsti riscatti. Alla data di chiusura del bilancio, gli investitori hanno sottoscritto un capitale di CHF 347.3 milioni (CHF 339.3 milioni), di cui CHF 5 milioni non sono ancora stati utilizzati (niente nell'anno precedente).

Conto economico del gruppo d'investimento SUISSESELECT

IX PROVENTI NETTI DA LOCAZIONE

I proventi netti da locazione sono aumentati di CHF 3'317'540 rispetto all'anno precedente salendo a CHF 28'727'381.

L'estinzione dell'accantonamento in relazione alla legge sulle locazioni commerciali COVID-19 per un importo di CHF 970'000 ha portato a una riduzione positiva delle perdite d'incasso di CHF 615'344 (anno precedente perdita d'incasso di CHF 1'309'995).

L'aumento dello star del credere di CHF 68'500 (CHF 121'900) è contabilizzato anche nel conto delle perdite d'incasso. Lo star del credere 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. La quota della perdita di reddito locativo è pari all'8,6% (14,6%), che corrisponde a un importo assoluto di CHF 2'665'190 (CHF 4'276'145). La diminuzione è dovuta principalmente all'estinzione dell'accantonamento COVID.

La perdita di reddito locativo dovuta agli immobili sfitti è aumentata rispetto all'anno precedente e si riflette in un leggero aumento della percentuale di immobili sfitti pari al 10,5% (10,1%).

X MANUTENZIONE IMMOBILI

Nel periodo in esame sono state sostenute spese per la manutenzione degli immobili per un importo pari a CHF 2'483'396 (CHF 2'245'756). In relazione al reddito locativo nominale questo significa un tasso dell'8% (7,7). 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 2'679'294 (CHF 2'307'063). Ciò corrisponde – in relazione al reddito locativo nominale – a un tasso dell'8,6% (7,9%). L'incremento è dovuto principalmente al leggero aumento delle spese di riscaldamento e accessorie, nonché alle spese aggiuntive per le locazioni successive.

XII SPESE AMMINISTRATIVE

Nel periodo di confronto, il totale delle spese amministrative è diminuito di CHF 325'005 scendendo a CHF 1'464'120.

La commissione di gestione è aumentata di CHF 180'075 salendo a CHF 707'379. Di questo importo, CHF 19'500 (CHF 81'600) sono da attribuire alle prestazioni in relazione alla raccolta di capitali e al collocamento successivo di utili (art. 3 del Regolamento degli onorari e dei costi).

A causa del rinnovato mandato di gestione globale e del relativo aumento del personale di gestione, il tasso di commissione sul valore degli edifici completati è stato aumentato da 0,095% a 0,15% a partire dal 1.1.2021. A partire da questa data, sono state messe a disposizione risorse aggiuntive per intraprendere nuove attività operative nelle aree di sviluppo del business con particolare attenzione alla digitalizzazione, alla sostenibilità, all'ottimizzazione degli strumenti di reporting e controlling, al supporto nella riduzione dei posti vacanti e alla gestione e al supporto dei fornitori di servizi esterni.

Le altre spese amministrative ammontano a CHF 656'679 e sono diminuite di CHF 526'409 (CHF 1'183'088). A causa della riorganizzazione e dello snellimento dell'organizzazione a partire dal 1° gennaio 2021, questi risparmi derivano principalmente da minori costi per i servizi di gestione e acquisizione di immobili, che sono diminuiti di CHF 734'782 scendendo a CHF 141'846.

Inoltre, le altre spese amministrative consistono principalmente in accantonamenti al conto amministrativo CHF 244'000 (CHF 80'500), spese di contabilità e di amministrazione generale CHF 102'193 (CHF 91'516), commissioni della banca depositaria CHF 50'035 (CHF 42'988) e rettifiche dell'imposta precedente CHF 47'730 (CHF 69'944).

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 475'694 (CHF 195'731). 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 hanno addebitato al gruppo d'investimento SUISSESELECT prestazioni supplementari pari a CHF 177 (CHF 5'948), oltre agli onorari normalmente concordati in base al Regolamento dei costi.

XIII UTILE/PERDITA DI CAPITALE NON REALIZZATI

L'utile di capitale non realizzato ammonta a CHF 3'916'479 (perdita di capitale dell'anno precedente di CHF 57'510) ed è composta da rettifiche di valore sugli edifici finiti e dall'adeguamento dell'accantonamento per imposte differite sugli utili immobiliari. La rivalutazione netta dei valori di mercato sugli edifici in corso e sugli edifici completati ammonta a CHF 5'292'139 (CHF 58'665), mentre l'accantonamento per imposte differite sugli utili immobiliari è stato aumentato di CHF 1'375'660 (CHF 116'175).

CONTI AMMINISTRATIVI

BILANCIO (CAPITALE INVESTITO)	30.09.2021	30.09.2020
	in CHF	in CHF
ATTIVI		
Liquidità 61'745 55'587		
Gruppo d'investimento dei crediti SUISSECORE Plus 211'316 61'660		
Gruppo d'investimento crediti SUISSESELECT	189'059	82'230
Altri crediti	3'315	61'394
Patrimonio circolante totale	465'435	260'871
TOTALE ATTIVI 465'435 260'871		
PASSIVI		
Debiti verso terzi	73'485	24'964
Altri debiti	154'877	0
Ratei e risconti passivi	50'300	54'000
Totale capitale di terzi	278'662	78'964
Capitale di dotazione	100'000	100'000
Riporto di utili	81'907	75'281
Utile netto ¹⁾	4'866	6'626
Totale capitale della fondazione	186'773	181'907
TOTALE PASSIVI 465'435 260'871		
CONTO ECONOMICO (CAPITALE INVESTITO)		
	01.10.2020–	01.10.2019–
	30.09.2021	30.09.2020
	in CHF	in CHF
Rendimento		
Contributi del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus	488'000	149'500
Contributi del gruppo d'investimento SUISSESELECT	244'000	80'500
Altri proventi	6'826	7'539
Totale proventi	738'826	237'539
ONERI		
Organi	187'312	102'529
Spese di revisione, sorveglianza OAK BV, KGAST	49'714	40'114
Spese amministrative	496'013	88'270
Interessi	921	0
Oneri totali	733'960	230'913
UTILE NETTO 4'866 6'626		

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

Costi amministrativi

L'aumento delle spese amministrative rispetto all'anno precedente è dovuto a oneri per un importo di CHF 256'054 in relazione alle indagini sulle accuse mosse dall'ex società di gestione del portafoglio e comprende i costi di consulenza legale e di comunicazione, nonché le spese aggiuntive sostenute dal Consiglio di fondazione. Inoltre, sono stati contabilizzati CHF 42'703 per il reclutamento in relazione all'ampliamento del Consiglio di fondazione e per gli arretrati di CHF 17'838 derivanti da una verifica dell'IVA per gli anni dal 2016 al 2019. Ulteriori costi aggiuntivi sono dovuti principalmente alle spese per la riunione virtuale degli investitori, alla procedura di certificazione della best board practice fornita da SQS e a un evento di una giornata con tutte le società di gestione immobiliare della fondazione d'investimento.

Nel periodo di riferimento, i membri del Consiglio di fondazione e della Direzione hanno fatturato al conto amministrativo prestazioni supplementari per un importo di CHF 87'434 (nell'anno precedente nessun compenso), in aggiunta agli onorari regolari concordati secondo il Regolamento dei costi.

NOTE INTEGRATIVE AL BILANCIO

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, SUISSCORE Plus e SUISSSELECT. 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 atti e regolamenti:

- Statuti e Regolamento della fondazione (entrati in vigore attraverso l'assemblea degli investitori il 09.12.2019, approvati con provvedimento di CAV PP del 19.12.2019)
- Regolamento organizzativo (entrato in vigore attraverso il Consiglio di fondazione il 14.03.2013, modificato il 22.08.2017)
- Regolamento delle tasse e dei costi (entrato in vigore attraverso il Consiglio di fondazione il 14.03.2013, modificato il 15.06.2020)
- Direttive d'investimento Gruppo d'investimento SUISSCORE Plus (entrate in vigore attraverso il Consiglio di fondazione il 28.10.2011, modificate il 27.10.2014)
- Direttive d'investimento Gruppo d'investimento SUISSSELECT (entrate in vigore attraverso il 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 (entrate in vigore attraverso il 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 dei revisori dei conti
- Presa visione della relazione dei revisori 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 domande all'autorità di vigilanza per lo scioglimento o la fusione della fondazione
- Discarico 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.

I membri

Jürg Häusler, Presidente, Revisore dei conti, Häusler Consulting & Coaching GmbH

Bruno Christen, Revisore dei conti

Riccardo Wahlenmayer, lic. iur.

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

Delega di firma di tutti i membri del Consiglio di fondazione: firma congiunta 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 delega 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 SUISSCORE Plus e SUISSSELECT è composta come segue (informazioni dettagliate sui membri sono disponibili su www.ecoreal.ch):

Rolf Bossert, Presidente, Master of Advanced Studies in R.E.M., Responsabile della gestione immobiliare, Banca cantonale d'Argovia

Dr. sc. Sabine Friedrich, Progettista urbanistica e territoriale FSU, KEEAS Raumkonzepte

Fredy Hasenmaile, Economista esperto in economia politica, Head Real Estate Analysis, Credit Suisse

Yonas Mulugeta, MRICS, CEO CSL Immobilien AG

Jürg Häusler, Presidente Consiglio degli Stati (senza diritto di voto), Häusler Consulting & Coaching GmbH

DELEGA DELLA DIREZIONE

In base all'art. 11 e all'art. 19 del Regolamento di fondazione, il Consiglio di fondazione delega a terzi la gestione degli affari, l'investimento del patrimonio e la supervisione delle stime degli immobili.

DIREZIONE E RACCOLTA FONDI

Il Consiglio di fondazione ha stipulato con ECOREAL ESTATE AG (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 a firmare congiuntamente 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 AG.

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

Il revisore legale dei conti è la MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG, Zurigo.

ESPERTI DI STIME ACCREDITATI

Wüest Partner AG, Zurigo Ri Immo AG, Volketswil
CBRE (Zurigo) AG, Zurigo B&O Immo GmbH, Pfäffikon SZ

BANCA DEPOSITARIA

Banca J. Safra Sarasin Ltd, 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 e le direttive KGAST. 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 (ICS), 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 con successo a fine gennaio 2021.

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 agli articoli 38 e seguenti dell'Ordinanza sulle fondazioni d'investimento (Ofond) in combinato disposto con gli articoli 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 dei fabbricati ultimati viene effettuata da periti esterni indipendenti ai sensi dell'art. 3 n. VII e seguenti e l'art. 14 del Regolamento di fondazione.

ARTICOLAZIONE

L'articolazione del conto patrimoniale e del conto economico si basa principalmente sui requisiti della KGAST - Linea guida n. 1 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.

DEBITI IPOTECARI

I prestiti ipotecari sono iscritti in bilancio all'importo del prestito meno i rimborsi effettuati.

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 presa a carico. A parte le indennità segnalate (vedi spese amministrative nella nota integrativa al conto annuale del rispettivo gruppo d'investimento), non sono state riscosse o pagate indennità di distribuzione.

COMMISSIONI PER L'EMISSIONE E IL RISCATTO DI UTILI E IL LORO RICOLLOCAMENTO

In base all'art. 18 n. 1 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. Le entrate delle commissioni sono utilizzate per compensare le spese per la raccolta di capitale. Il tasso della commissione di ritorno è attualmente dell'1,0%. Per il ricollocamento degli utili, 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 ora riscossa una commissione forfettaria di CHF 5000.

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 90,2 milioni (CHF 86,6 milioni), supera attualmente questo limite del 2,9% circa (3,2%). 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. Si presume che lo sfioramento possa essere completamente eliminato entro la fine del 2022. 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, le obbligazioni ipotecarie per un valore di CHF 14.3 milioni (CHF 14.3 milioni) sono costituite in pegno a garanzia delle cartelle ipotecarie di CHF 30 milioni (CHF 30 milioni) presso la Banca cantonale di Basilea, per cui il potenziale di finanziamento attuale ammonta a CHF 13.2 milioni (CHF 13.2 milioni). Presso la Banca cantonale di Lucerna è in vigore un contratto di credito quadro con un limite di credito di CHF 50 milioni. Attualmente sono in pegno cartelle ipotecarie per un importo di CHF 83.8 milioni e il potenziale di finanziamento attuale è di CHF 50 milioni.

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 milioni. Attualmente sono in pegno cartelle ipotecarie per un importo di CHF 95 milioni e il potenziale di finanziamento attuale è di CHF 50 milioni. Sussiste inoltre un contratto di credito quadro presso la Banca cantonale di Lucerna con un limite di credito di CHF 30 milioni.

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

RINUNCIA ALLE GARANZIE

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

4. CONFERIMENTI IN NATURA

Dal 1° gennaio 2021 è stato regolato un conferimento in natura con una fondazione di previdenza professionale, con il quale è stato conferito al gruppo d'investimento SUISSECORE Plus un immobile con un valore equivalente di CHF 9,9 milioni.

RELAZIONE DELL'UFFICIO DI REVISIONE

Zurigo, 29 ottobre 2021

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 verificato il conto annuale allegato di **ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari**, che comprende il conto patrimoniale, il conto economico e le note integrative ai conti dei gruppi d'investimento SUISSCORE Plus e SUISSSELECT, il bilancio e il conto economico del capitale investito, le cifre chiave ¹⁾ e la nota integrativa, per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021.

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 del revisore

La nostra responsabilità consiste nell'esprimere un giudizio sul conto annuale in base alle nostre verifiche. Abbiamo effettuato la nostra verifica conformemente alla legge svizzera ed agli standard svizzeri di revisione, i quali richiedono che la stessa venga pianificata ed effettuata in maniera tale da ottenere sufficiente sicurezza che il conto annuale sia privo di inesattezze 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 2021 è conforme alla legge svizzera, allo statuto 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) ed 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 SUISSSELECT (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.

MOORE STEPHENS EXPERT (ZURICH) AG

Claudia Suter

Perito revisore abilitato

Revisore responsabile

Daniel Mijic

Perito revisore abilitato

¹⁾ Cifre chiave secondo la linea guida KGAST n. 1, in vigore dal 1° settembre 2016

Rapporto della Direzione di ECOREAL ESTATE AG

INDICE

INFORMAZIONI GENERALI SULL'ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO	26
PUNTI CHIAVE NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	26
SOSTENIBILITÀ	26
DATA WAREHOUSE	27
MARKETING / SOCIAL MEDIA	28
INVESTIMENTI IN IMMOBILI E FORME DI ALLOGGIO ORIENTATE AL FUTURO	28
L'OTTIMIZZAZIONE DIGITALE COME FATTORE DI SUCCESSO FUTURO	28
LOCALI SFITTI VS. STRATEGIA D'INVESTIMENTO	29
PANDEMIA DA COVID-19	29
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	29
FINANZIAMENTO DI TERZI	29
CAPITALIZZAZIONE/REINVESTIMENTI	29
CRESCITA	29
CONFERIMENTI IN NATURA	30
ORGANIZZAZIONE DELLA DIREZIONE DI Ecoreal Estate AG	30
REVIEW	30
PROPERTY MONITORING	31
PANORAMICA DELL'ANDAMENTO STORICO DEI RENDIMENTI DEI GRUPPI D'INVESTIMENTO	
GRUPPI D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS E SUISSESELECT	32
GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS	33
POLITICA D'INVESTIMENTO	33
KEY FACTS	33
CERCHIA D'INVESTITORI	33
INVESTIMENTI, PROGETTI EDILIZI	34
LOCALI SFITTI, QUOTA DI PERDITA DI REDDITO LOCATIVO	36
SOSTENIBILITÀ	36
PROSPETTIVE D'INVESTIMENTO	36
VALORI DI RIFERIMENTO DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS	37
RENDIMENTI LORDI / TASSO DI SCONTO	38
GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT	39
POLITICA D'INVESTIMENTO	39
KEY FACTS	39
CERCHIA D'INVESTITORI	40
INVESTIMENTI, DISINVESTIMENTO, PROGETTI EDILIZI	40
LOCALI SFITTI, QUOTA DELLA PERDITA DI REDDITO LOCATIVO	41
SOSTENIBILITÀ	42
PROSPETTIVE D'INVESTIMENTO	42
VALORI DI RIFERIMENTO DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT	43
RENDIMENTI LORDI / TASSO DI SCONTO	44

INFORMAZIONI GENERALI SULL'ATTIVITÀ D'INVESTIMENTO

PUNTI CHIAVE NELL'ANNO DI RIFERIMENTO

Nello scorso esercizio ECOREAL si è concentrata sui seguenti temi chiave per poter essere preparata al meglio per le sfide future nel dinamico mercato degli investimenti. Innovazione nei processi di sviluppo come, per esempio, l'uso dell'intelligenza artificiale nello sviluppo dei progetti, digitalizzazione nell'area della gestione dei dati e la preparazione e l'introduzione del nuovo software di gestione immobiliare GARAIO REM, utilizzato con successo dal 1° ottobre 2021. La Direzione ha rivisto completamente il concetto di sostenibilità della fondazione, concentrandosi su ESG e linee guida per la riduzione di CO2. Si è posta attenzione sull'orientamento pratico del concetto di sostenibilità al fine di garantire un'attuazione efficace da parte degli organi competenti. Si sono svolti colloqui e riunioni con architetti, custodi e amministratori di immobili. Le loro opinioni, essenziali per la rilevanza pratica, sono state incorporate nello sviluppo della strategia di sostenibilità. Il rapporto sulla sostenibilità al 30 settembre 2021 può essere scaricato dal sito web www.ecoreal.ch.

ECOREAL ha introdotto ancora una volta impulsi completamente nuovi nella commercializzazione. Per esempio, per la prima volta in Svizzera, un'agenzia immobiliare ha usato degli influencer, in questo caso Hamza Raya e Sara Bachmann, per promuovere i micro-appartamenti per i primi inquilini del progetto Wagonlits a Schlieren. Il coraggio di provare qualcosa di nuovo è stato ricompensato. Mentre stiamo scrivendo questo rapporto la prima fase è già completamente affittata, e i viaggiatori o, per meglio dire gli inquilini, pieni di aspettative, si sono trasferiti nelle loro carrozze o micro-appartamenti dal 1° ottobre 2021. La seconda fase dovrebbe essere completamente affittata entro la fine di quest'anno.

Al passo con i tempi, anche il social network Instagram improntato su contenuti visivi, è stato ampiamente utilizzato come piattaforma per gli affitti. Grazie alla tracciabilità dei clic, si possono coinvolgere gli interessati in modo mirato e raccogliere le esperienze da incorporare con profitto nelle attività di ECOREAL.

Con l'introduzione del software immobiliare GARAIO REM creiamo un requisito centrale per i futuri processi di gestione digitalizzati con un data warehouse per la fondazione d'investimento. Questo strumento di lavoro centrale si adatta in modo ottimale all'organizzazione globale di ECOREAL con diversi fornitori di servizi e stakeholder.

I progetti edilizi in corso hanno un andamento positivo nonostante le circostanze avverse dovute al Covid-19. In questo caso bisogna rimarcare che l'attenta selezione degli artigiani è un compito centrale della Direzione del progetto. I cantieri sono stati ispezionati diverse volte durante la pandemia dalle autorità di controllo statali e nei cantieri ECOREAL non si è verificata neanche una contestazione. Per ragioni tattiche, la minaccia di un lockdown nei cantieri è stata contrastata a suo tempo svolgendo i lavori a piccole tappe. Fortunatamente, non c'è stata alcuna chiusura dei cantieri durante la crisi pandemica. Come è stato spiegato nell'ultima riunione degli investitori, la Direzione ha lavorato in sinergia con gli esperti locali. In particolare in questo periodo difficile, è diventato lampante che la competenza e la rappresentanza locale sono elementi essenziali della ricetta per il successo di ECOREAL.

I nuovi sviluppi di progetti (ad es. il terreno edificabile Canobbio/Lugano, il cluster Schönenwerd, lo sviluppo dell'area Eichstrasse a Glattbrugg) hanno dimostrato ancora una volta che, invece delle procedure concorsuali, si possono tenere workshop insieme a sviluppatori e progettisti per creare valori aggiunti allettanti, convenienti e mirati alla fondazione d'investimento.

È stato apprezzato anche lo scambio attivo e costruttivo con la Commissione d'Investimento che esamina criticamente le proposte immobiliari e di progetto e svolge perfettamente la propria funzione consultiva. Ed è sulla base di questo organismo che la strategia organizzativa di ECOREAL si presenta come unique selling proposition con un grande vantaggio rispetto ad altre fondazioni d'investimento. Consideriamo la composizione eterogenea della Commissione d'investimento, con un esponente di diversi settori, un fattore strategico di successo per ECOREAL. I progetti sono valutati e analizzati criticamente da diverse prospettive settoriali (marketing, edilizia, pianificazione urbanistica, economia, ecc.).

SOSTENIBILITÀ

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

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

Nello scorso esercizio finanziario abbiamo lavorato da una parte con due società specializzate, al fine di aggiornare in modo esaustivo la nostra strategia di sostenibilità e per identificare il potenziale futuro, e dall'altra è stato conferito il mandato di sviluppare il monitoraggio sulla base dei dati esistenti. È stata creata e definita una roadmap per l'efficienza energetica e per l'energia con emissione di CO2.

Viene data grande importanza a una direzione efficiente dal punto di vista energetico e del risparmio delle risorse dei progetti immobiliari nei quali la collaborazione con le amministrazioni locali garantisce una gestione localizzata, specialistica e attenta.

Tutti i progetti di ristrutturazione e di nuova costruzione di ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento tengono conto della raccomandazione SIA 112/1 (2017) «Costruzione sostenibile – Edilizia – Norma interpretativa SIA 112».

Living Frames è un bell'esempio di come lo spazio abitativo urbano possa diventare un luogo d'incontro. Anche per questo progetto l'attenzione si è concentrata sulla ricerca di architetti che capiscano il luogo e possano comprendere con precisione le esigenze del cliente. Gli edifici sono il risultato della qualità dell'ubicazione (macro e micro). In questo caso si doveva riuscire a mettere insieme soprattutto lo spazio urbano, le strutture cresciute con il tempo e le connessioni: vecchio e nuovo, vivere e lavorare, giovani e vecchi, dentro e fuori, residenti e passanti. La sostenibilità non deve essere considerata solo da una prospettiva ecologica. Living Frames riesce anche a dare un contributo sociale al quartiere Gellert di Basilea, dove, per esempio, è previsto un mercato.

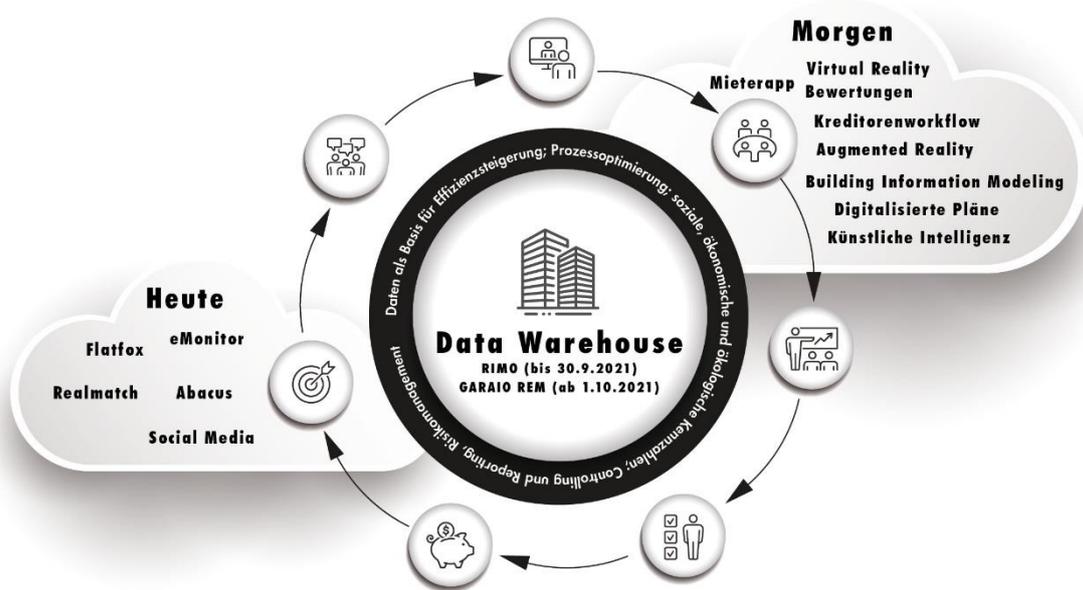
Il portafoglio ECOREAL si sta allontanando dai sistemi di riscaldamento a combustibile fossile attraverso risanamenti mirati e i conseguenti aggiornamenti della tecnologia energetica. Stiamo dando un importante contributo alla riduzione di CO2 attraverso le ristrutturazioni di edifici parzialmente obsoleti. Grazie al livello di canoni di locazione piuttosto basso e ai costi di ristrutturazione correttamente valutati nei valori di stima, c'è la possibilità di rendere questi investimenti redditizi.

La misurazione dell'energia e della CO2 avrà luogo su base annuale nell'ambito di un progetto pilota. L'Agenzia dell'energia per l'economia (EnAW - AEnEC) sta attualmente implementando il prodotto «Accordo sugli obiettivi per gli immobili» con un focus sui target di energia e di CO2, in particolare per gli edifici residenziali. Si sta programmando un tool per la valutazione dei dati indicativi di energia e CO2 dei portafogli. Il tool è disponibile in una prima versione. Nell'ambito del lancio del prodotto e del tool, l'EnAW permette a un piccolo numero di proprietari di partecipare alla fase pilota. ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari appartiene a questa cerchia ristretta di prescelti. Fornendo i dati sui propri portafogli, contribuisce alla configurazione del prodotto attraverso il feedback. In cambio, ECOREAL è una delle prime aziende del settore a poter utilizzare il prodotto EnAW per mappare il proprio portafoglio.

In futuro, i dati dovranno essere messi a disposizione anche della REIDA (Real Estate Investment Data Association) per ottenere la comparabilità del portafoglio, per far emergere il potenziale di ottimizzazione e per ottenere una valutazione dell'efficienza del portafoglio.

DATA WAREHOUSE

«I dati sono il nuovo oro!», si potrebbe dire. Gestire ed elaborare correttamente i preziosi dati è una grande sfida per tutti i fornitori di servizi.



Un data warehouse centralizza e consolida grandi quantità di dati provenienti da più fonti, consentendo di ricavare dai dati preziose informazioni aziendali per migliorare le decisioni e ottimizzare i servizi. Dal 2014, ECOREAL ha la sovranità su tutti i dati immobiliari. Il nuovo software immobiliare GARAI0 REM sarà in funzione dall'autunno 2021. Oltre alle varie funzioni di analisi, il controllo e la flessibilità sono fattori particolarmente importanti nel data warehouse.

La sovranità dei dati diventa ancora più importante nel contesto dei requisiti ESG – specialmente per quanto riguarda l'analisi sociale. Le valutazioni del consumo energetico individuale, il mix di inquilini con un focus sulla mescolanza, le percentuali di alloggi senza barriere o la

distribuzione per uso commerciale o residenziale, sono solo alcuni esempi delle possibili applicazioni. Qui di seguito sono elencati gli altri vantaggi del data warehouse.

- Tutti gli amministratori di immobiliari possono accedere allo stesso sistema e registrare i dati a livello centrale
- I dati vengono elaborati in giornata e possono essere richiamati in giornata
- Le cifre chiave paragonabili possono essere valutate con precisione e nel più breve tempo possibile
- Massima trasparenza dei costi nel portafoglio immobiliare
- Documenti di chiusura uniformi per tutto il portafoglio
- Cifre chiave paragonabili
- Reporting su misura per ECOREAL
- Qualità dei dati elevata e aggiornata
- Accesso indipendente da orario e luogo
- Archiviazione centralizzata di dati e documenti
- Know-how specialistico a 360°
- Interfacce chiare, funzionali e ridotte al minimo

L'espansione costante del data warehouse offre anche vantaggi per gli inquilini, rendendo più efficienti e a misura di cliente tutte le fasi del rapporto di locazione. Una collaborazione efficiente tra il manager immobiliare, l'amministrazione, il custode, gli inquilini e i proprietari crea percorsi brevi e decisioni rapide – orientate al soggetto, integrate, permanenti e in funzione del tempo. Intorno a questa base di GARAO REM (vedi grafico) vengono definiti ulteriori progetti e approcci mirati. È importante che le interdipendenze e le intersezioni delle singole stazioni siano messe a confronto e che quindi si possa sviluppare un «quadro generale» digitale.

MARKETING / SOCIAL MEDIA

Il sito web di ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento è stato rinnovato. Abbiamo anche aperto nuove strade in termini di marketing. ECOREAL è la prima società immobiliare a utilizzare diversi influencer della scena dei social media svizzera per affittare micro-appartamenti con il progetto Wagonlits appena completato a Schlieren. Il successo della campagna di marketing è gratificante e dimostra che ECOREAL è in grado di porre accenti nuovi e contemporanei nel mercato immobiliare con coraggio e innovazione.

Con le sue attività su Instagram, ECOREAL è una delle prime fondazioni d'investimento immobiliare a fare un uso attivo dei social media per avvicinare la fondazione ad altri potenziali investitori e fornitori di servizi. ECOREAL opera all'insegna dell'antico detto: «Fai una cosa senza tralasciare l'altra». Così facendo, la Direzione non si concentra solo sulle cose nuove, ma si dedica anche a quelle già sperimentate come il classico lavoro di PR o la pubblicità per attirare nuovi investitori.

INVESTIMENTI IN IMMOBILI E FORME DI ALLOGGIO ORIENTATE AL FUTURO

Si può supporre che in futuro i criteri d'investimento diventeranno ancora più specifici per molti investitori. C'è già un ampio consenso sul fatto che i principi etici e i temi ESG (sostenibilità in senso globale) siano fattori decisivi negli investimenti. Molti veicoli d'investimento si concentrano, giustamente, sulle questioni ecologiche. La Direzione vuole anche dare l'esempio per quanto riguarda gli aspetti sociali. I progetti abitativi Living Frames a Basilea e Wagonlits a Schlieren sono solo due esempi di come si possa creare spazi abitativi gradevoli e pratici per persone anche con ridottissimi budget per nucleo familiare, o come un altro eccezionale gioiello architettonico possa nascere nella città di Basilea. La Direzione vuole dare un tocco speciale ECOREAL a tutti i progetti, evitando di realizzare iniziative banali e sciatte, ed è sempre felice di condividere la propria esperienza con investitori e partner commerciali attraverso workshop.

L'OTTIMIZZAZIONE DIGITALE COME FATTORE DI SUCCESSO FUTURO

Uno degli aspetti principali per l'allestimento di un nuovo progetto di sviluppo a Canobbio/Lugano (gruppo d'investimento SUISSECORE Plus), era quello di poter offrire agli inquilini la migliore vista possibile (vista lago e/o vista montagna).

Nel caso Canobbio/Lugano, ECOREAL ha potuto fare un confronto utilizzando tre approcci di pianificazione.

- Procedura classica di pianificazione secondo il SIA – 1. Fase di pre-studio: Coordinate e pianificazione vettoriale
- Posizionamenti di volume basati su video
- Ottimizzazione digitale (uso dell'intelligenza artificiale)

L'ottimizzazione digitale, ovvero l'uso dell'intelligenza artificiale, offre risultati inaspettati e questo, da sottolineare, a basso costo e in tempi record di pochi giorni. Per esempio, con l'ottimizzazione digitale si può ottenere un incremento della visibilità anche del 20% di visibilità e forse anche un po' di spazio in più. Allo stesso tempo, diventa evidente che, per esempio, le strutture edilizie devono essere inclinate ad angolo per questo scopo, il che potrebbe disturbare l'estetica. In definitiva, l'ottimizzazione delinea precisamente due o più opzioni, permettendo di scegliere a seconda delle priorità.

Tuttavia siamo solo all'inizio di questo sviluppo. In questo contesto, appuriamo continuamente che, per esempio, le autorità, gli organi decisionali e le commissioni della concorrenza sono ancora piuttosto critici nei confronti dell'idea di ottimizzazione digitale. Non è così per gli organi e gli esponenti di ECOREAL.

La commissione d'investimento, per esempio, motiva e sostiene la Direzione nel perseguimento di questi progetti lungimiranti.

LOCALI SFITTI VS. STRATEGIA D'INVESTIMENTO

Diciamolo qui ancora una volta con la massima chiarezza: i locali sfitti FANNO PARTE DELLA NOSTRA STRATEGIA D'INVESTIMENTO CORE Plus (SUISSECORE Plus) e Opportunistic (SUISSESELECT) e offrono ai nostri investitori l'opportunità di accaparrarsi utili di sviluppo!

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

Facciamo l'esempio dei tassi di locali sfitti ai minimi nel gruppo d'investimento SUISSECORE Plus: se i locali sfitti del gruppo d'investimento SUISSECORE Plus vengono suddivisi per appartamenti, al 30 settembre 2021, solo 14 dei 98 appartamenti sfitti vengono pubblicizzati per l'affitto; vale a dire che, a causa della normale fluttuazione, c'è una percentuale di locali sfitti inferiore all'1% in termini di portafoglio totale!

Questo indica che la percentuale di locali sfitti non può essere letta come freddi numeri sullo sfondo delle strategie. Bisogna sempre avere una visione differenziata delle quote.

PANDEMIA DA COVID-19

Grazie alla task force istituita dalla Direzione all'inizio della pandemia, si è potuto garantire il funzionamento del portafoglio in qualsiasi momento. Le società di gestione sono state sorvegliate da vicino in modo da poter intervenire immediatamente in caso di emergenza. Nel caso di complessi edilizi più grandi, sono stati nominati dei responsabili che potevano fungere da interlocutori nel caso la situazione fosse peggiorata. Alle società di gestione è stato detto di contattare gli inquilini per telefono. Con queste misure e la task-force si è riusciti a garantire che tutte le informazioni confluissero nella direzione.

Inoltre, grazie alla task force prontamente messa a disposizione dalla Direzione con il coinvolgimento di tutti i fornitori di servizi interessati, è stato possibile mantenere basso l'impatto della pandemia da COVID-19 su entrambi i gruppi d'investimento SUISSECORE Plus e SUISSESELECT. Gli sconti sui canoni di locazione sono stati concessi solo in combinazione con le trattative contrattuali e le stipule corrispondenti. L'impatto di queste diminuzioni è stato marginale per entrambi i gruppi d'investimento, al di sotto dell'1% del reddito locativo nominale. Per il momento, la situazione si è calmata, ed è per questo che gli accantonamenti COVID sono stati completamente estinti dal 30 settembre 2021.

Tuttavia, l'impatto effettivo della pandemia da COVID-19 diventerà probabilmente evidente solo nel medio termine.

L'approccio attuato già prima della pandemia dell'Active Ownership e della gestione locale degli immobili è stato determinante per superare la crisi dovuta al COVID-19 con consapevolezza e responsabilità fiduciaria.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le proprietà sono attualmente valutate in quattro trimestri durante l'esercizio finanziario. Attualmente, la maggior parte delle proprietà viene valutata da Wüest Partner AG, Zurigo e CBRE, 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.

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.

FINANZIAMENTO DI TERZI

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. Tali prestiti a breve termine di capitali di terzi per finanziare un acquisto sono possibili in qualsiasi momento, grazie a limiti di credito quadro di circa CHF 100 milioni.

CAPITALIZZAZIONE/REINVESTIMENTI

Alla fine dell'esercizio finanziario, gli utili vengono reinvestiti in entrambi i gruppi d'investimento secondo la decisione del Consiglio di fondazione, con il vantaggio che possiamo reinvestire i proventi per scopi di ristrutturazione o ulteriori acquisti per l'investitore in modo da generare redditività.

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.

CRESCITA

Il volume degli investimenti di entrambi i gruppi d'investimento, insieme agli obblighi non iscritti a bilancio, ammonta attualmente a oltre CHF 1,7 miliardi.

Nell'anno di riferimento si è continuato a investire con prudenza e cautela a causa della persistente situazione di mercato tesa e dei rendimenti d'acquisto talvolta estremamente bassi.

Geograficamente, il focus è posto sugli agglomerati dei grandi centri, sull'Altopiano centrale, sulla Svizzera nord-occidentale e, dal 2020, sempre più sul Ticino. Anche se il Ticino sta vivendo un'attività edilizia intensa che comporta inevitabilmente un aumento dei locali sfitti, nelle località urbane si possono ancora trovare ed edificare terreni molto interessanti. Nel fare ciò, ECOREAL si concentra su prodotti che non esistono (ancora) nel contesto immobiliare, e che quindi hanno una straordinaria unique selling proposition.

Il costruito di ECOREAL di per sé offre interessanti opportunità di sviluppo in grado in futuro di generare automaticamente una crescita organica e quindi di ottimizzare ulteriormente la qualità del portafoglio. Acquistando un terreno per lo sviluppo di progetti, il costruito viene automaticamente ringiovanito e migliorato in modo sostenibile in base allo stile d'investimento.

I proventi delle vendite vengono prontamente reinvestiti, come dimostrato in questo esercizio finanziario, con l'avvio della vendita di un immobile commerciale (gruppo d'investimento SUISSESELECT) nella Rührbergstrasse 15-17 a Birsfelden che ha generato un alto rendimento, benché con un rischio estremamente elevato dovuto al fatto che l'immobile era gravato da diritti di superficie. La data di vendita (dal 1° ottobre 2021) nove anni prima della reversione può essere considerata ideale dal punto di vista strategico.

Nel gruppo d'investimento SUISSECORE Plus sono in corso diversi progetti edilizi – due grandi progetti (a Basilea e Schlieren) sono in fase di completamento. È gratificante vedere come questi progetti si siano sviluppati positivamente e come si sia potuto creare del valore aggiunto (utili di sviluppo) a beneficio dei nostri investitori. Questo dimostra come si possa generare una crescita interna sostenibile con l'approccio CORE Plus grazie a team di progetto creativi guidati e sviluppati dalla Direzione. Nell'attuale fase di tassi bassi d'interesse, tale approccio permette al management di attendere le opportunità del mercato e di non cercare necessariamente una crescita incondizionata attraverso acquisti supplementari.

Anche nel gruppo d'investimento SUISSESELECT è presente un'attività edilizia intensa. Per esempio, a Dulliken verrà creato uno spazio commerciale allettante per le PMI che comporterà una stima più alta degli immobili. Anche l'area industriale nella Eichstrasse 44 a Glattbrugg offre un grande potenziale di sviluppo grazie alla sua posizione. In questo caso giocano un ruolo decisivo i grandi cambiamenti nei dintorni della zona (aeroporto di Zurigo). A causa di nuove prospettive legate a ulteriori destinazioni d'uso, è stato disposto un arresto temporaneo e si è discusso con la Commissione d'investimento un uso a prezzi più alti.

L'attenzione si concentra sulla logistica urbana o sul concept Capsule Parking sviluppato da ECOREAL ESTATE AG, di cui si parlerà in dettaglio al prossimo incontro con gli investitori.

CONFERIMENTI IN NATURA

L'investitore può partecipare a un gruppo d'investimento in modo semplice e conveniente per mezzo di conferimenti in natura. Dalla sua creazione, ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento ha acquisito un'esperienza approfondita nei trasferimenti in conto capitale attraverso vari conferimenti in natura ed è in grado di gestire e compiere il processo completo di conferimento in natura. La Direzione offre agli investitori un servizio a 360° facendosi carico dell'intero coordinamento del conferimento in natura, accompagnando l'investitore nel chiarimento dell'imposta sugli utili di sostanza immobiliare, nel tax ruling e in tutte le altre questioni relative alla transazione.

Nell'anno di riferimento sono stati verificati complessivamente tre conferimenti in natura. Due conferimenti in natura sono stati ritirati dal titolare poco prima della conclusione del contratto di conferimento, poiché venivano offerte soluzioni vicine alla cassa. Un conferimento in natura è stato concluso con successo.

ORGANIZZAZIONE DELLA DIREZIONE ECOREAL ESTATE AG

Dopo l'uscita del portfolio manager esterno alla fine del 2020, le aree di responsabilità sono state ridistribuite in modo efficiente. In primo piano è stata posta la collaborazione con gli esperti locali e le amministrazioni immobiliari. L'obiettivo stabilito era che la gestione dei dati (i dati degli esperti) avvenisse esclusivamente all'interno della fondazione (data warehouse). La Direzione ha implementato con successo questo obiettivo di sovranità dei dati alla ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento dal 2012.

Le società di servizi esterne lavorano sui server della fondazione d'investimento – i nomi e le pagine web, i numeri di telefono ecc. sono di proprietà della fondazione. Come ha dimostrato l'uscita del portfolio manager, il passaggio di consegne è diventato operativo nel giro di pochissimo tempo. Per esempio, le password e i codici vengono memorizzati in un ufficio a livello centrale e possono essere modificati in pochi minuti da un ufficio autorizzato.

REVIEW

ECOREAL ha alle spalle più di dieci anni di attività d'investimento di successo. Nel 2010 i rendimenti netti sono stati superiori al 5%. La struttura dei due gruppi d'investimento era caratterizzata da una certa limitazione dei volumi d'investimento dovuta, in particolare, all'inattesa compressione dei rendimenti a partire dal 2016, nonché all'introduzione a lungo termine di tassi d'interesse negativi. Gli operatori del settore immobiliare avevano ancora in mente il crollo immobiliare del 1989–1992. Allora si constatò che oggetti d'investimento con volumi più piccoli sono stati molto meno colpiti dalla svalutazione rispetto a quelli con «grandi volumi».

Con il senno di poi si sarebbe potuti essere un po' più coraggiosi e sfacciati negli acquisti a partire dal 2017 e aspettarsi rendimenti d'acquisto più bassi.

Questo vale anche per gli immobili commerciali per le PMI. Come dimostra l'ottima performance del gruppo d'investimento SUISSESELECT, in questo settore si è acquistato con ottimi rendimenti. Per quanto riguarda gli sviluppi dei progetti i seguenti risultati sono degni di nota: I progetti che la Direzione ha realizzato in modo convenzionale (gestione della Direzione, con il coinvolgimento di architetti, artigiani, ecc.) sono di qualità superiore a quelli realizzati con un imprenditore generale.

Inoltre, nel caso degli sviluppi di progetti «auto-implementati», si è potuto aggiungere l'utile dello sviluppo direttamente al veicolo d'investimento. Il rischio di eccedenze nei costi viene contrastato dal fatto che circa l'80% dei lavori è già stato appaltato e assegnato prima dell'inizio della costruzione.

Le carenze qualitative sono particolarmente evidenti negli edifici eseguiti da un imprenditore generale, soprattutto nei dettagli nascosti delle giunzioni di collegamento e nelle bordature, negli elettrodomestici della cucina e nella scelta dei sistemi di produzione di energia, in

particolare nel contracting. Spesso, il problema risiede anche nella scarsa trasparenza sui dettagli e nei risultati delle trattative con le imprese esecutrici.

Nel caso in futuro si costruisse ancora con un imprenditore generale, quest'ultimo deve assumersi le proprie responsabilità. Da un lato, quest'ultimo è tenuto a rispettare la raccomandazione SIA 112/1 (2017) «Costruzione sostenibile – Edilizia – Norma interpretativa SIA 112» e deve anche essere in grado di dimostrare una strategia di controllo efficace.

Un altro esempio degno di nota è il progetto abitativo Rossfeld con 45 appartamenti completato a Berna. Il progetto pilota (Costruire per persone con disabilità) ci ha mostrato a cosa si deve prestare più attenzione in futuro nella pianificazione e nella locazione di questi progetti straordinari. Architetti, ingegneri, project manager ecc. devono essere molto più responsabilizzati nel pensare all'esercizio successivo di un immobile. Siamo rimasti sorpresi dalla superficialità con cui alcuni architetti, ma anche le autorità, affrontano questi temi critici come le esigenze delle persone con disabilità.

PROPERTY MONITORING

Su richiesta, gli investitori riceveranno una copia del Property Monitoring dei due gruppi d'investimento SUISSECORE Plus e SUISSESELECT. 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.

**PANORAMICA DELL'ANDAMENTO STORICO DEI RENDIMENTI DEI GRUPPI D'INVESTIMENTO
GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS**

Anlagegruppe SUISSECORE Plus

GJ per	Total Anlage-rendite	Cashflow-Rendite Basis Netto-ertrag ¹⁾	Basis nicht real. Ertrag	Bilanzsumme/ Brutto- vermögen	Hypothekendarlehen	Fremdfinanzierung	Phasen
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 %	Start Projektentwicklung
30.09.2013	3.85 %	2.80 %	1.05 %	421'706'798	815'000	0.2 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2014	4.01 %	2.54 %	1.47 %	527'282'765	755'000	0.1 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2015	4.70 %	3.14 %	1.56 %	577'678'405	695'000	0.1 %	Reduzierte Bautätigkeit
30.09.2016	5.56 %	2.91 %	2.65 %	669'128'060	5'135'000	0.8 %	Konsolidierung
30.09.2017	4.30 %	3.22 %	1.08 %	797'266'686	-	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2018	3.40 %	2.97 %	0.43 %	869'976'365	-	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2019	3.84 %	3.02 %	0.82 %	911'963'009	-	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2020	3.38 %	2.55 %	0.83 %	974'986'181	-	0.0 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2021	6.18 %	2.64 %	3.54 %	1'088'189'274	-	0.0 %	Konsolidierung
Durchschnitt seit Gründung	4.70 %	3.06 %	1.64 %				

Anlagegruppe SUISSESELECT

GJ per	Total Anlagerendite	Cashflow-Rendite Basis Netto-ertrag ¹⁾	Basis nicht real. Ertrag	Bilanzsumme/ Brutto- vermögen	Hypothekendarlehen	Fremdfinanzierung	Phasen
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 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2017	5.02 %	4.47 %	0.55 %	354'107'745	46'587'500	13.2 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2018	4.69 %	4.14 %	0.55 %	401'858'296	22'437'500	5.6 %	Aktive Bautätigkeit
30.09.2019	6.26 %	4.91 %	1.34 %	426'055'737	-	0.0 %	Konsolidierung
30.09.2020	4.36 %	4.37 %	-0.01 %	477'124'517	11'000'000	2.3 %	Covid-19-Pandemie
30.09.2021	5.56 %	4.71 %	0.85 %	503'453'913	10'000'000	2.0 %	Konsolidierung
Durchschnitt seit Gründung	5.45 %	4.98 %	0.47 %				

**Il rendimento del cashflow è stato calcolato sulla base dei proventi netti dell'esercizio. Per motivi di comparabilità continua, gli utili di capitale straordinari realizzati dalla vendita di immobili e le transazioni in relazione agli investimenti immobiliari indiretti all'interno della fondazione vengono considerati come non rilevanti per il cashflow.*

GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS

POLITICA D'INVESTIMENTO

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

Strategia d'investimento ibrida

Le proprietà sono ben diversificate in termini di dimensioni, classi d'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 ringiovanito con un'attività commerciale mirata.

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 di reddito medio-basso. Di conseguenza, quando si selezionano gli immobili, si presta attenzione alle pigioni moderate che permettono la traslazione di eventuali ristrutturazioni.

Profilo immobiliare

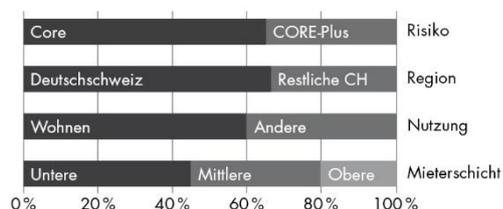
Acquisizione di oggetti esistenti con ricavi stabili (CORE) e di immobili da ristrutturare o che creano valori aggiunti (CORE Plus).

Locali sfitti

A causa della strategia d'investimento ibrida, la percentuale di locali 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 locali sfitti a causa di risanamenti e sviluppi.

Obiettivo di redditività dal 2,5% al 3,5% (performance NAV)

Ripartizione approssimativa del rischio



CERCHIA D'INVESTITORI

Alla data di chiusura del bilancio, il gruppo d'investimento SUISSECORE Plus conta 112 (106) investitori. Il capitale non utilizzato è aumentato da CHF 713.2 milioni a CHF 763 milioni e il capitale sottoscritto da CHF 738.2 milioni a CHF 763 milioni.

INVESTIMENTI, PROGETTI EDILIZI

Nell'esercizio finanziario passato sono stati acquistati, grazie all'eccellente networking, diverse proprietà residenziali interessanti e un lotto di terreno per lo sviluppo di 4 edifici di appartamenti. Gli oggetti erano accessibili solo a una piccola cerchia di investitori o erano accessibili attraverso relazioni e «cold-calling».

Investimenti

4 condomini Kesselweg 12, 17-21, 4410 Liestal (BL)

Immobili costruiti nel 1961 (ristrutturati nel 2002) e 52 appartamenti in buone condizioni di manutenzione
Buona posizione, immobili belli e interessanti (CORE)

Condominio Geissmattstrasse 23a/25, 6004 Lucerna (LU)

Una proprietà costruita nel 1910 con 9 appartamenti, uno studio residenziale (anno di costruzione 2012)
Posizione al top, proprietà inclusa nell'inventario degli edifici degni di protezione (CORE PLUS)
Ristrutturazione totale (CORE PLUS)

Condominio via Campagna Adorna 17, 6850 Mendrisio (TI)

Una proprietà costruita nel 1973 con 40 appartamenti
Buona posizione, ubicazione consolidata, belle planimetrie e balconi (CORE)

Edificio residenziale e commerciale Klingentalstrasse 1/3, 4057 Basilea (BS)

Un immobile costruito nel 1894, attualmente ad utilizzo temporaneo come ristorante e hotel o CO-Living con 46 unità
Posizione al top, studio di progetto per demolizione/nuova costruzione, conversione ecc. (CORE PLUS)

Condominio ed edificio a uso commerciale, Lutertstrasse 2+4 e St. Jakob-Strasse 148, 4132 Muttenz (BL) (conferimento in natura)

Proprietà ubicata in buona posizione, costruita nel 1969, 12 appartamenti e 1'485 m2 di superficie commerciale
Buona posizione nell'asse stradale principale Muttenz/Basilea (CORE)

Terreno Via alle Bollette 1, 6952 Canobbio / Lugano (TI)

Terreno edificabile sviluppato con un piano regolatore, immediatamente edificabile
Sono previsti 4 condomini con circa 76 appartamenti, per lo più di 2,5 o 3,5 locali Appartamenti
Richiesta di autorizzazione a costruire fine 2021 (CORE)

Progetti edilizi

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

Oggetto	Uso corrente	Investment Case Orizzonte temporale	Opportunità / Rischi
8952 Schlieren (ZH) Badenerstrasse 84-88b	Appartamenti	173 micro-appartamenti Consegna da fine 2021 Costi di costruzione: circa CHF 43 milioni	Serviced Appartments nel segmento di prezzo conveniente / Assorbimento
4052 Basilea (BS) Hardstrasse 43	Progetto di costruzione in corso	70 appartamenti, superficie commerciale Consegna dalla fine del 2021 Costi di costruzione: circa CHF 25 milioni	Assorbimento
3014 Berna (BE) Allmendstrasse 1 Breitenrainstr. 17 / 17a Moserstrasse 27	Residenziale / Ufficio / Commerciale / Magazzino / PP	Risanamento / Ampliamento soffitta 74 appartamenti, superficie commerciale Consegna dal 1° novembre 2021 Costi di costruzione: circa CHF 11 milioni	Assorbimento
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 9	Vendita al dettaglio / commerciale / residenziale	Innalzamento, 16 appartamenti, vendita al dettaglio Costi di costruzione: circa CHF 5 milioni Consegna metà del 2022	Assorbimento

8047 Zurigo (ZH) Freilagerstrasse 5/9/11/19	Residenziale / Ufficio / Commerciale / Magazzino / PP	Nuovi edifici sostitutivi con 82 appartamenti, 8 unità commerciali Costi di costruzione: circa CHF 38 milioni Inizio costruzione inizio 2021	Grande richiesta Permesso di costruzione disponibile / Costi per la bonifica dei siti contaminati
6500 Bellinzona (TI) V. San Gottardo 14	Progetto di costruzione	Progetto di nuova costruzione 85 appartamenti Capannone commerciale Costi di costruzione circa CHF 32 milioni Inizio della costruzione nov. 2021	Mini-appartamenti adatti anche ai pendolari Rincarì e problemi di consegna, Assorbimento
Canobbio	Terreno edificabile / Progetti di costruzione in programma	Progetto di nuova costruzione circa 76 appartamenti Costi di costruzione circa CHF 26 milioni Licenza edilizia fine 21	Bel panorama interessante, facilmente accessibile, piano d'edificabilità in vigore / Obiezioni, assorbimento
8134 Adliswil (ZH) Soodring 25, Sihltalstr. 58	Terreno edificabile / PP / Magazzino	Sviluppo area Piano generale elaborato Contratto d'uso intermedio concluso con il venditore al dettaglio per 10 anni	Cambiamento di destinazione della zona, uso residenziale / Approvazione pianificazione direttrice cantonale
4702 Oensingen (SO) Im Staadacker 5	Abitare	Risanamento su larga scala 2021/22, generazione di calore a zero emissioni di CO2 Costi di costruzione: circa CHF 1.7 milioni	Sfruttamento del potenziale del canone d'affitto / Assorbimento
5012 Schönenwerd (SO) Gösgerstrasse 13/15 Gösgerstrasse 18-24 Baumstr. 22, Bahnstr. 43 (Cluster Bally)	Nuova ripartizione Abitare e lavorare	Accompagnamento della revisione del piano locale (4° onere/ 3a obiezione) Preparazione del progetto per la conversione	Nuovo con la parte residenziale, il collegamento della stazione FFS viene ampliato con il collegamento diretto alla stazione centrale di Zurigo/ Ritardo nell'approvazione della revisione del piano locale
4057 Basilea (BS) Klingentalgraben 7	Abitare	Risanamento su larga scala Dal 2022 al 2023, generazione di calore a zero emissioni di CO2 Costi di costruzione: circa CHF 4 milioni	Aumento dell'attrattiva, sfruttamento del potenziale di affitto / Obiezioni, assorbimento
4057 Basilea (BS) Klingentalstrasse 1/3	Hotel, abitare Uso temporaneo	Sviluppo del progetto Procedura del workshop, generazione di calore a zero emissioni di CO2 Inizio costruzione: 2024/2025	Maggiore attrattiva, sviluppo del quartiere / Oneri posti dalle autorità, costi di costruzione
9400 Rorschach (SG) Signalstrasse 5/7/7a	Piano terra residenziale e commerciale	Brush-up balconi modulari 2022 Costi di costruzione: circa CHF 0.85 milioni	Aumento dell'attrattiva, sfruttamento del potenziale d'affitto

LOCALI SFITTI, QUOTA DI PERDITA DI REDDITO LOCATIVO

Locali sfitti

ECOREAL persegue la strategia d'investimento ibrida con CORE e CORE Plus. Con CORE Plus, gli edifici vengono liberati, ristrutturati e riaffittati. Con questa procedura può succedere che i locali sfitti aumentino notevolmente a breve termine. Questo fenomeno è illustrato dal seguente esempio:

locali sfitti al 30.9.2021 basato sul numero di appartamenti:

Numero di appartamenti	1'774
Di cui sfitti	98
Gli appartamenti sfitti sono ripartiti come segue:	
Disdette degli inquilini per risanamento	84 (Bern, Oensingen, Rorschach)
Locali sfitti attuali	14 (per la normale fluttuazione)

Commento: anche se il tasso di locali sfitti secondo le specifiche KGAST è del 6,55%, il tasso di locali sfitti relativo per numero di appartamenti è dello 0,79% (14/1'774)!

SOSTENIBILITÀ

In base alla strategia di sostenibilità della fondazione, si sta ora preparando un rapporto di sostenibilità, a cui si può accedere tramite il sito web. L'analisi del portafoglio mostra nella valutazione i seguenti potenziali di risparmio

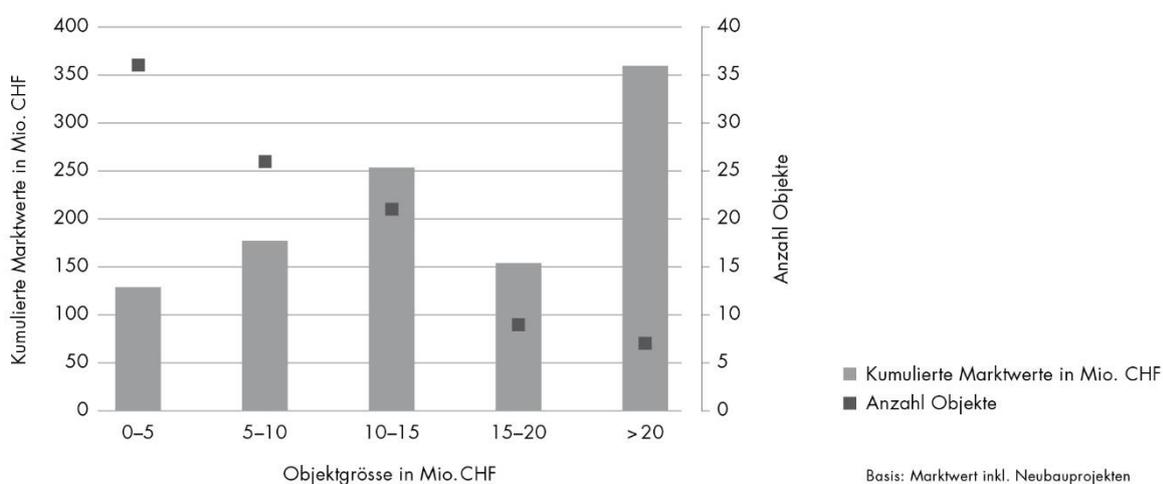
Bewertung Energieeinsparungspotenzial	Anzahl Objekte	in %
Geringes Sparpotenzial	10	10 %
Mittleres Sparpotenzial	45	46 %
Hohes Sparpotenzial	26	26 %
Nicht bewertbare Objekte (pendent)	18	18 %
Total	99	100 %

La maggior parte degli oggetti ha un potenziale di risparmio basso e medio. Questo significa che la maggior parte del portafoglio è CO2-neutrale. Quest'anno si potrebbe risparmiare circa il 10% rinnovando i sistemi di generazione del calore (ad es. con il teleriscaldamento). L'intensità energetica è di 59 kWh/m2a e le emissioni di CO2 corrispondono a 9'992 kg/m2a.

PROSPETTIVE D'INVESTIMENTO

Dopo la demolizione dei vecchi edifici e la bonifica del terreno, inizia la costruzione del nuovo complesso residenziale «Freiley» a Zurigo con 82 appartamenti e 8 unità commerciali. I lavori di scavo per il complesso residenziale «Al-Pianton» a Bellinzona, che avrà una componente commerciale, inizieranno nel novembre 2021. A Canobbio, la richiesta di autorizzazione a costruire per i quattro condomini sarà presentata a fine anno. L'inizio dei lavori di costruzione è previsto per l'ultimo trimestre del 2022. Come parte del percorso di riduzione di CO2 per raggiungere gli obiettivi climatici di Parigi, gli immobili selezionati saranno sottoposti a risanamento tecnico nell'esercizio finanziario successivo. I costi complessivi dell'investimento edilizio e l'acquisto di nuovi immobili devono essere coperti da ricavi correnti, finanziamenti da parte di terzi o dall'emissione di nuove quote.

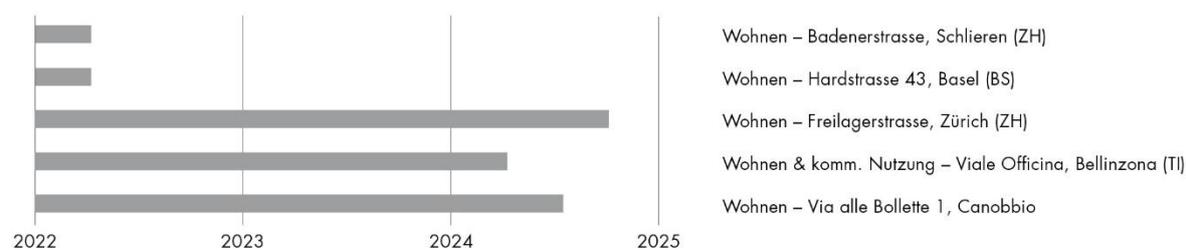
Portfolio nach Objektgrössen



Wohnungsgrössen Bestandsobjekte und Neubauprojekte

	Studio/ Loft/Haus	1-1½- Zi.-Whg.	2-2½- Zi.-Whg.	3-3½- Zi.-Whg.	4-4½- Zi.-Whg.	5-5½- Zi.-Whg.	6-6½- Zi.-Whg.	Bastel- raum/ Keller	Total	Total Fläche
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m²
Bestandsobjekte	34	145	450	569	506	62	8	86	1'860	142'570
Neubauprojekte	11	151	151	77	19	3	1	0	413	22'745
Total	45	296	601	646	525	65	9	86	2'273	165'315
Anteil	2%	13%	26%	28%	23%	3%	1%	4%	100%	

Zeitplan Fertigstellung Neubauprojekte (Baubeginn erfolgt)



RENDIMENTI LORDI / TASSO DI SCONTO

I rendimenti lordi più alti e più bassi di cinque proprietà sono rispettivamente tra il 7,7% e il 9,6%. tra il 2,6% e il 3,3%. Il tasso di sconto reale medio è del 3,06% (3,26%).

GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

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). Gli oggetti sono specificatamente selezionati per generare una stabilità di rendimento a livello di portafoglio simile a quella dei portafogli residenziali. Attraverso una gestione attiva si mantiene il portafoglio e ci si prende cura dell'esistente struttura degli inquilini.

Vantaggi degli immobili commerciali

- Politica di acquisizione selettiva possibile grazie all'ampia offerta
- Gli oggetti commerciali delle PMI, in particolare gli immobili, «sale and rent back» con contratti di locazione «triple net» sono caratterizzati da una scarsa necessità di manutenzione e ristrutturazione
- Minori costi di gestione grazie a minori cambi di inquilino

Filosofia d'investimento

In primo piano ci sono il singolo oggetto e l'ubicazione centrale. La durata del contratto di locazione dovrebbe essere pari ad almeno tre-cinque anni. Le dimensioni degli immobili variano tra CHF 5 e CHF 100 milioni, 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.

(Tabella)

KEY FACTS

Classe d'investimento

Immobili speciali e commerciali

Profilo di rischio

Ibrido: mix di CORE e Opportunistic

Locali sfitti

Percentuale di locali 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 locali 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 cashflow stabile. La ripartizione tra volumi d'investimento di piccole e medie dimensioni contribuisce a un'elevata liquidità.

Profilo immobiliare

Immobili speciali, commerciali e uffici

- Fabbriche/laboratori per le PMI
- Logistica/capannoni industriali
- Centro di calcolo
- Centri commerciali/mercati specializzati
- Imprese del settore della gastronomia
- Edifici scolastici
- Autosilo

Proprietà miste residenziali e commerciali

Obiettivo in termini di volume > CHF 0.65 miliardi

Obiettivo di redditività dal 3,75 % al 4,75 % (performance NAV)

Attuale

- Percentuale locali sfitti tra l'8% e il 15% per la riserva di offerta (espansione degli inquilini esistenti)

Tattiche di portafoglio

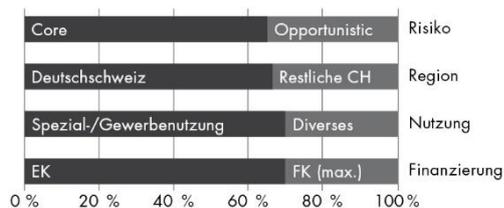
- Proprietà singola in una buona micro-ubicazione (località A, B, C)

- Diversificazione dell'inquilino

- Diverse durate di locazione

- Leva finanziaria tra il 5% e il 15%

Ripartizione approssimativa del rischio



CERCHIA D'INVESTITORI

Alla data di chiusura del bilancio, il gruppo d'investimento SUISESELECT contava 73 (73) investitori. Il capitale sottoscritto è aumentato da CHF 339.3 milioni a CHF 347.3 milioni e il capitale non utilizzato da CHF 339.3 milioni a CHF 342.3 milioni.

INVESTIMENTI, DISINVESTIMENTO, PROGETTI EDILIZI

Investimenti

Edificio commerciale Schlosstalstrasse 210 in 8408 Winterthur (ZH)

Immobile costruito nel 1991 con 3'022 m2 di uffici e 1'302 m2 di magazzino

Immobile in zona ben servita e consolidato (CORE)

Edificio residenziale e commerciale, nella Grundstrasse 20 a 6343 Rotkreuz (ZG)

Immobile costruito nel 1987 con 494 m2 di superficie commerciale, 201 m2 di superficie per uffici, 120 m2 di magazzino, un appartamento

Macro ubicazione molto interessante, vicino alla stazione ferroviaria e allo svincolo autostradale, potenziale di sfruttamento (OPPORTUNISTIC)

Edificio commerciale, Rötzmattweg 5 a 4600 Olten (SO)

Proprietà costruita nel 1981/ampliamento 1995 con 967 m2 di superficie per uffici, 177 m2 di superficie commerciale, 178 m2 di magazzino, un appartamento

Posizione interessante nella zona sud-ovest di Olten, vicino alla stazione ferroviaria (CORE)

Il rendimento lordo d'acquisto è in media del 5.7% ed è al di sopra dell'obiettivo del 4.00% - 5.00%. I tre acquisti hanno ulteriormente aumentato la diversificazione geografica e la destinazione d'uso del portafoglio.

Disinvestimento

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.

Dopo un periodo di detenzione di 9,5 anni e al netto di tutti i costi, l'IRR (tasso interno di rendimento) è di circa il 7%. L'immobile può essere venduto dal 1° ottobre 2021.

Progetti edilizi

Oggetto	Uso corrente	Investment Case Orizzonte temporale	Opportunità / Rischi
4657 Dulliken (SO) Bodenackerstrasse 69	Commercio	Risanamento della facciata e della protezione antincendio, adattamento della domotica, rinnovamento dei locali commerciali Costi di costruzione: circa CHF 6 milioni Fine dei lavori edilizi: fine 2021	Ottimizzazione della visibilità con capacità di attrarre, concept flessibili di spazio per le PMI, riduzione di CO2 / sfioramento dei costi di costruzione, assorbimento
8152 Glattbrugg (ZH) Eichstrasse 44	Uso temporaneo / pianificazione urbanistica in fase di sviluppo	Nuovo edificio sostitutivo con, ad es., logistica urbana, Capsule Parking Costi di costruzione: circa CHF 38 milioni Inizio della costruzione: aperto	Notevole potenziale di sfruttamento, interessante regione aeroportuale Zurigo / sfioramento dei costi di costruzione

LOCALI SFITTI, QUOTA DELLA PERDITA DI REDDITO LOCATIVO

Locali sfitti

Nell'ambito della politica d'investimento del gruppo d'investimento SUISESELECT i locali sfitti fanno parte della strategia. Al momento dell'acquisto si calcola già che ci siano eventuali locali 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 30.09.2021.

Volume superfici ad uso ufficio	76'449 m2
Di cui sfitte per risanamento (Dulliken)	circa 2'000 m2 (2.6%)
Fluttuazione dei locali sfitti	<u>circa 5'000 m2</u> (6.5%)
Totale locali sfitti circa	7'000 m2 (9.1%)

Volume superfici commerciali	66'548 m2
Di cui sfitte per risanamento (Dulliken) circa	4.000 m2 (6.0%)
Fluttuazione dei locali sfitti	<u>circa 4'100 m2</u> (6.1%)
Totale locali sfitti	8'100 m2 12.1%

30.09.2021

Volume aree adibite a magazzino	65'940 m2
Locali sfitti	ca. 15'400 m2 (23.4%)
Prospettive per le aree adibite a magazzino a partire dal 01.10.2021 (senza Birsfelden)	
Volume aree adibite a magazzino	48'233 m2
Locali sfitti	3'900 m2 (8.0%)

Commento: La quota della perdita di reddito locativo secondo le specifiche KGAST è dell'8,57%. Questa cifra chiave comprende anche gli accantonamenti COVID estinti al 30.09.2021. Detratti gli accantonamenti, la quota della perdita di reddito locativo KGAST sale all'11,68%. Le superfici sfitte causa risanamento rappresentano quasi il 40%. Con la vendita dell'immobile a Birsfelden si riduce significativamente il tasso di locali sfitti adibiti a magazzino.

SOSTENIBILITÀ

In base alla strategia di sostenibilità della fondazione, si sta ora preparando un rapporto di sostenibilità, a cui si può accedere tramite il sito web. L'analisi del portafoglio mostra nella valutazione i seguenti potenziali di risparmio:

Bewertung Energieeinsparungspotenzial	Anzahl Objekte	in %
Geringes Sparpotenzial	14	42 %
Mittleres Sparpotenzial	11	32 %
Hohes Sparpotenzial	0	0 %
Nicht bewertbare Objekte (pendent)	9	26 %
Total	34	100 %

La maggior parte degli oggetti ha un potenziale di risparmio basso e medio. Questo significa che la maggior parte del portafoglio è CO2 neutrale. L'intensità energetica è di 37 KWh/m2a e le emissioni di CO2 6'988 kg/m2a. Quest'anno si potrebbe risparmiare circa il 10% rinnovando i sistemi di generazione del calore (ad es. con il teleriscaldamento).

PROSPETTIVE D'INVESTIMENTO

Si proseguirà con il riposizionamento degli immobili nel portafoglio esistente. La ristrutturazione della facciata della proprietà a Dulliken sarà completata entro la fine dell'anno. Nella fase successiva, il concetto di spazio sarà adattato alle esigenze dei nuovi inquilini piano per piano.

Non avendo ancora raggiunto l'obiettivo di volume di circa CHF 650 milioni, si continuerà a perseguire una crescita selettiva attraverso acquisizioni di immobili esistenti e terreni sviluppabili. Gli obiettivi principali sono definiti come segue:

- Miglioramento qualitativo del portafoglio attraverso la riallocazione abilitata
- Riduzione del rischio attraverso una maggiore diversificazione
- Raggiungimento di ulteriori effetti delle economie di scala nella gestione
- Sfruttamento di opportunità d'interesse straordinario
- Devono essere possibilmente integrate le strategie secondarie subordinate (ad es. rispetto delle direttive d'investimento (profili di rischio CORE Plus e Opportunistic), ecc.) particolarmente necessarie
- Sfruttamento del potenziale di crescita interno al portafoglio (crescita organica)

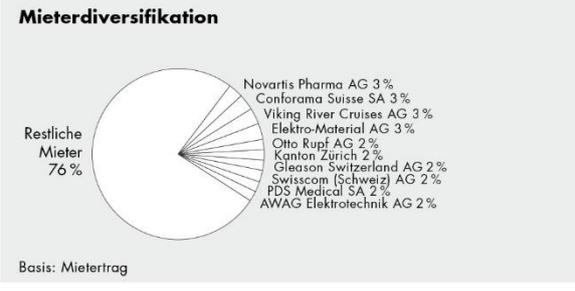
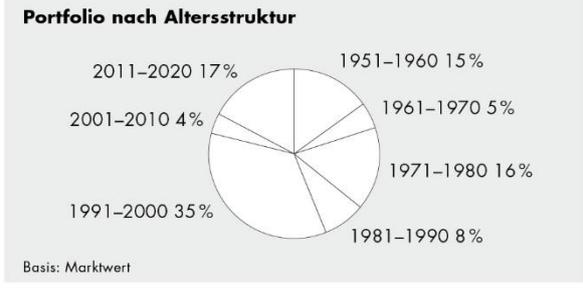
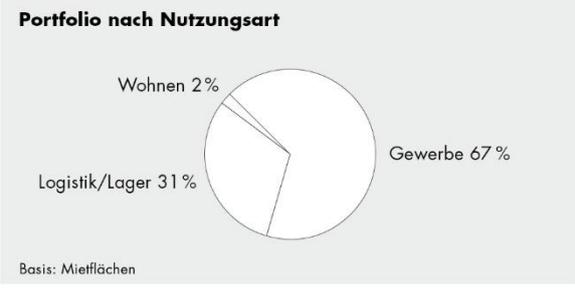
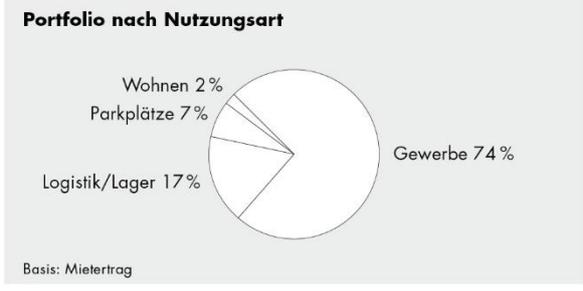
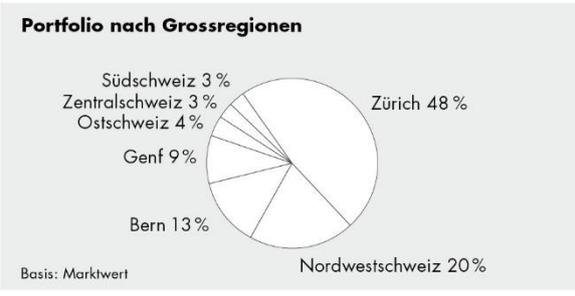
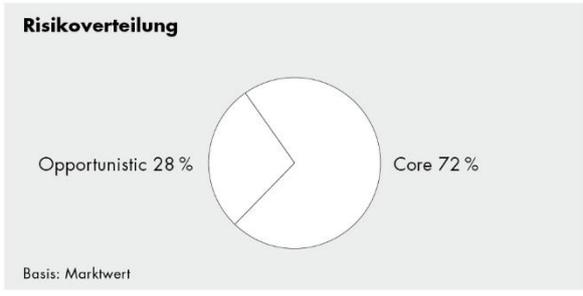
I risanamenti termici saranno effettuati anche nel prossimo anno finanziario nel quadro del percorso di riduzione di CO2 per raggiungere gli obiettivi climatici di Parigi.

VALORI DI RIFERIMENTO DEL GRUPPO D'INVESTIMENTO SUISSESELECT

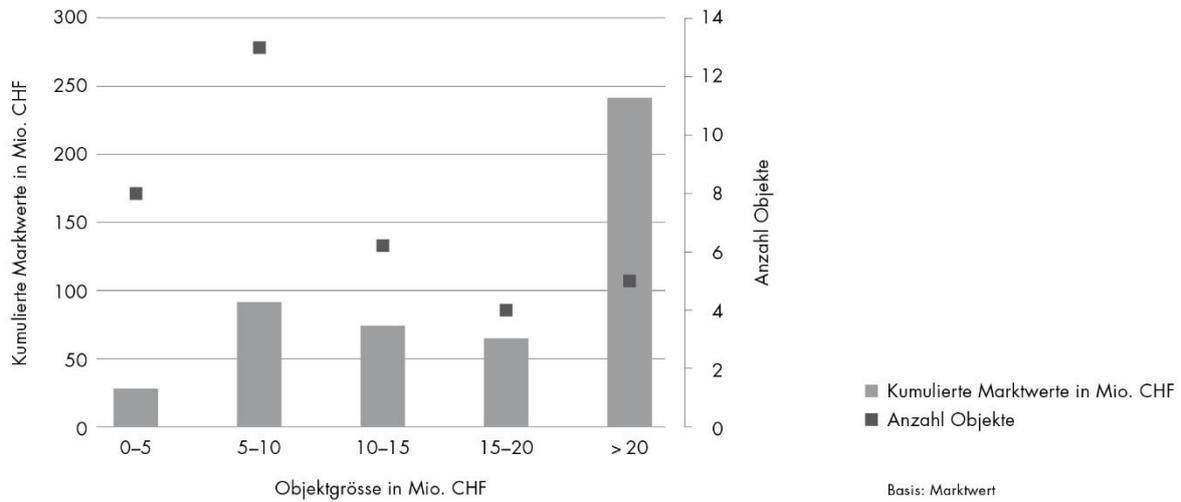
Geografische Verteilung



Portfoliostruktur



Portfolio nach Objektgrösse

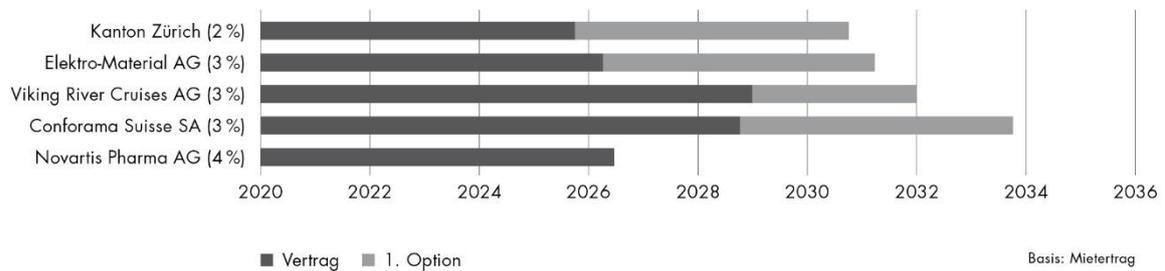


Nutzungszusammensetzung Bestandsobjekte

	Wohnen Anzahl	Wohnen m ²	Büro m ²	Gewerbe m ²	Logistik/Lager m ²	Total Fläche m ²	PP Anzahl
Bestandsobjekte	42	4'944	76'449	66'548	65'940	213'881	2'156
Anteil		2%	36%	31%	31%	100%	100%

	Wohnen Anzahl	Wohnen m2	Büro m2	Gewerbe m2	Logistik/Lager m2	Total Fläche m2	PP Anzahl
Bestandesobjekte	42	4'944	76'449	66'548	65'940	213'881	2'156
Anteil		2%	36%	31%	31%	100%	

Mietvertragslaufzeiten der grössten Mieter



RENDIMENTI LORDI / TASSO DI SCONTO

Le cinque proprietà con i rendimenti lordi più alti e più bassi si attestano tra il 7,5% e il 13,1% e risp. tra il 3,5% e il 4,5%. Il tasso di sconto reale medio è del 3,79% (3,91%).

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.

QUOTA 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.

QUOTA 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 mostra il grado di finanziamento da parte di terzi degli immobili alla fine del periodo di riferimento, ovvero i fondi esterni presi in prestito per il finanziamento espressi 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.

PERCENTUALE DI LOCALI 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 locali 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/CAFP, 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, <http://www.bueroformat.ch>