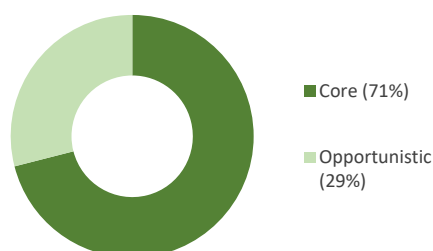
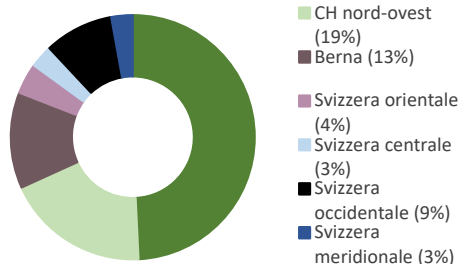


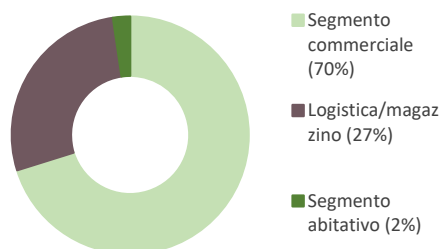
Ripartizione del rischio
 (Base: valore di mercato)



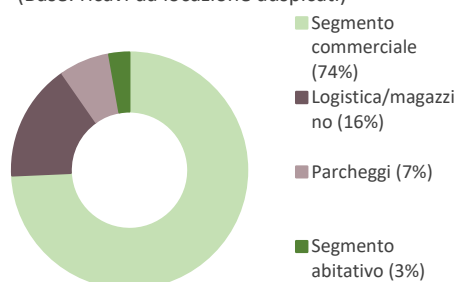
Distribuzione secondo le grandi regioni
 (Base: valore di mercato)



Tipo di utilizzo secondo la superficie in locazione
 (Base: superficie in m2)



Tipo di utilizzo secondo i ricavi
 (Base: ricavi da locazione auspicati)



VALORI DI RIFERIMENTO SUISSESELECT (SSL)

Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Valutazione	alla fine del trimestre
Prossimo bilancio annuale al	30.09.2022
Prossima assemblea degli investitori (es. 2021/22)	13.12.2022

Valore d'inventario (NAV) per diritto (non verificato) CHF	170.08
Patrimonio netto in CHF	502'897
Patrimonio totale in CHF	529'201
Numero di proprietà	36
(esclusi i terreni edificabili e i progetti di costruzione)	

Capitale impegnato in CHF	348'380
Capitale richiamato in CHF	347'260
Rapporto di indebitamento	2,68%

Distribuzione al 30.09.2021	Utili non distribuiti
-----------------------------	-----------------------

SVILUPPO NAV

Inizio dell'attività di investimento	01.04.2012
Rendimento accumulato dall'inizio dell'attività di investimento	70,08%
Rendimento degli investimenti dal 01.10.2021 al 31.03.2022	2,74%

I RENDIMENTI DEGLI INVESTIMENTI IN SINTESI

Esercizio	Rendimento degli investimenti	Osservazioni
2017/18	4,69%	Attività edilizia attiva
2018/19	6,26%	Consolidamento
2019/20	4,36%	Pandemia da COVID-19
2020/21	5,56%	Consolidamento
2021/22 (6 mesi)	2,74%	Consolidamento

QUOTA DEI COSTI D'ESERCIZIO E DEGLI SFITTI

al	TER ISA GAV	Quota degli sfitti
30.09.2018	0,56%	13,31%
30.09.2019	0,57%	10,89%
30.09.2020	0,55%	11,26%
30.09.2021	0,46%	11,68%
31.03.2022 (6 mesi)	0,22%	9,60%

Anche lo sviluppo della quota di sfitti nel gruppo d'investimento SSL è soddisfacente. Il leggero aumento è riconducibile all'acquisto del sito in fase di sviluppo di Via Linoleum a Giubiasco, altrimenti le quote sarebbero state di nuovo inferiori. A Giubiasco, gli spazi sono preparati per l'affitto provvisorio e di conseguenza possono anche essere offerti a nuovi utenti in breve tempo.

TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Nel primo trimestre del 2022, sono state effettuate le seguenti transazioni immobiliari:

- Acquisto Via Linoleum 14, Giubiasco (TI)
- Acquisto Grindelstrasse 23, Bassersdorf (ZH)

RAPPORTO TRIMESTRALE AL 31.03.2022

PREFAZIONE DEL PRESIDENTE

È con piacere e soddisfazione che posso affermare, in veste presidente del Consiglio di fondazione, che l'anno 2022, segnato dalla tragica guerra in Ucraina e dall'alta volatilità sui mercati, è iniziato positivamente anche per ECOREAL Fondazione per gli investimenti immobiliari. Uno sguardo al prossimo futuro è ulteriore motivo di ottimismo.

Sullo sfondo della pandemia da Covid-19, o meglio dell'endemia, siamo lieti che lo scambio sia interno alla Fondazione che con i nostri investitori e partner commerciali possa avvenire di nuovo in un contesto più personale dopo quasi due anni.

Il Consiglio di fondazione si è riunito per la prima volta questo trimestre quale organo composto da sette membri. I nuovi membri lavorano intensamente agli affari e sul marchio di ECOREAL. L'ulteriore sviluppo della Fondazione, sia a livello organizzativo che in termini di personale, rimane una sfida importante e un punto focale del lavoro del Consiglio di fondazione.

Nel corso del costante perfezionamento del processo digitale, abbiamo optato per una nuova piattaforma di valutazione. Anche se per il momento continueremo a utilizzare gli attuali periti accreditati, in futuro lavoreremo sempre più spesso con Wüest Partner AG in veste di perito principale in relazione alla nuova piattaforma di valutazione. Questo permette l'armonizzazione del processo di valutazione e rende i processi con la nuova società di revisione KPMG ancora più efficienti.

Il prossimo trimestre verrà affrontato con entusiasmo e impegno. Abbiamo in corso progetti entusiasmanti e interessanti proposte in cantiere.

GRUPPI D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS E SUISSESELECT

Il primo semestre dell'esercizio 2021/2022 mostra ancora una volta posizioni decisamente positive. Entrambi i gruppi d'investimento mostrano per 6 mesi le seguenti cifre significative:

Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus

- Rendimento degli investimenti: 2,40 % (stesso trimestre l'anno scorso 2,00 %)
- Margine EBIT: 72,27 % (stesso trimestre l'anno scorso 71,00 %)
- Tasso di sfitti: 7,52 % (stesso trimestre l'anno scorso 8,64%)

Gruppo d'investimento SUISSESELECT

- Rendimento degli investimenti: 2,74 % (stesso trimestre l'anno scorso 2,29 %)
- Margine EBIT: 76,99 % (stesso trimestre l'anno scorso 77,68 %)
- Tasso di sfitti: 9,06 % (stesso trimestre l'anno scorso 10,44 %)

Gli sfitti rientrano nei parametri di riferimento previsti. Anche i successi di locazione dei nuovi progetti edilizi sono soddisfacenti; tutti gli appartamenti sono già stati affittati. L'allineamento del portafoglio coerente con la domanda del mercato nonché la gestione olistica e attiva hanno nuovamente portato a risultati ottimali.

Al 01.02.2022 è stato effettuato un acquisto di consolidamento ad Adliswil nel gruppo d'investimento SUISSECORE Plus. Il lotto misura 1332 m2 ed è stato integrato nella proprietà Soodring 25. La proprietà è interamente affittata.

Inoltre, la direzione di ECOREAL è stata in grado di concludere un contratto di acquisto riguardante un immobile residenziale completamente affittato con vista sul lago a Locarno (TI). La proprietà offre 40 unità residenziali e si trova nei pressi del centro di Locarno. La nuova acquisizione integra in modo ottimale il portafoglio ticinese del gruppo d'investimento SUISSECORE PLUS.

PROGETTO EDILIZIO

FREILEY, Zurigo

A Zurigo, ECOREAL ha ottenuto in tempo utile la licenza edilizia per la costruzione dell'edificio. Il completamento in varie fasi è previsto per il 2024. Nel T2/2022, nel vecchio edificio della fabbrica si terrà una cerimonia di inizio lavori posticipata. Sono già in corso trattative di affitto per una superficie di circa 1300 m2 su un totale di 1700 m2 ad uso ufficio e commerciale.

Come per il progetto di nuova costruzione WAGONLITS, anche per il progetto FREILEY saranno attuate misure di commercializzazione non convenzionali.

Completamento WAGONLITS, Schlieren ZH e LIVINGFRAMES, Basilea

Il nuovo progetto edilizio nella valle del Limmat di Zurigo sta attirando molta attenzione. Giornalisti, amanti dell'architettura, sviluppatori e investitori sono interessati al progetto WAGONLITS unico nel suo genere. Tutti gli obiettivi sono stati superati sia in termini di costi di realizzazione che di affitti. Un set-up intelligente ha dimostrato ancora una volta che un valore aggiunto significativo per gli investitori può essere realizzato grazie a creatività e innovazione.

Anche il progetto LivingFrames è stato completato con successo entro il 31.03.2022. ECOREAL aprirà le sue porte ai visitatori interessati e curiosi all'OPEN HOUSE di Basilea il 14 e 15 maggio 2022. Maggiori informazioni:

<https://openhouse-basel.org/orte/livingframes-wohnueberbauung-hardstrasse/>

Nuovi progetti edili in Ticino

I lavori di costruzione del nuovo edificio Al-Pianton a Bellinzona procedono bene grazie alle condizioni meteo favorevoli. Il seminterrato verrà completato entro la fine di aprile 2022.

La domanda per il nuovo progetto edilizio Al-Vigneto a Canobbio è stata presentata al comune all'inizio di gennaio 2022. Sono state formulate due obiezioni riguardanti l'eventuale inquinamento acustico proveniente dalla pompa di calore e dalle strade di accesso. Attualmente la domanda edilizia relativa al vigneto è ancora in sospeso. La pianificazione provvisoria dell'attuazione è ormai avanzata e le gare d'appalto potranno essere avviate all'inizio dell'estate.

Rimaniamo a disposizione per ulteriori informazioni.

Cordiali saluti

Jürg Häusler
Presidente

Hans Jürg Stucki
Direttore

Zurigo, 14 aprile 2022

ECOREAL Fondazione svizzera d'investimento immobiliare
Stockerstrasse 60, CH-8002 Zurigo
Telefono 044 202 49 44
office@ecoreal.ch
www.ecoreal.ch