

SUISSESELECT

## **Esercizio 2025/26 – Rapporto trimestrale T1/26**

Gentili Signore e Signori,

con il presente rapporto siamo lieti di comunicarvi i risultati trimestrali del gruppo d'investimento SUISSESELECT.

### **I punti più importanti in breve**

- Vendita di un immobile a Kappelen (BE) al valore di mercato, passaggio di proprietà al 1° aprile 2026
- NAV SUISSESELECT a CHF 198.72 per diritto (CHF 196.72 al 31 dicembre 2025)

### **Gestione attiva del portafoglio: disinvestimento di un immobile**

Oltre a valutare le opportunità di acquisto di immobili e progetti di sviluppo, E COREAL esamina regolarmente anche la composizione del portafoglio. In linea con l'orientamento strategico del gruppo d'investimento, nel periodo di riferimento è stato venduto con successo, a un superiore al valore di mercato e ai costi di costruzione, l'immobile situato in West-Strasse 11 a Kappelen, nel Cantone di Berna, che rappresentava una quota relativamente modesta del portafoglio.

### **Inizio dei lavori di progettazione**

In Zürcherstrasse 68a a San Gallo sono stati avviati i lavori di progettazione per la conversione di un immobile attualmente adibito ad uso commerciale in 48 appartamenti in stile loft. A Ginevra, la fase di progettazione di un risanamento energetico completo di un edificio a uso ufficio situato in Avenue Blanc 47-49 è già in fase avanzata ed è stato possibile presentare la domanda di costruzione.

### **Risultati trimestrali**

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSESELECT è aumentato di CHF 3 mio., raggiungendo i CHF 646 mio. nel primo trimestre del 2026. Il rendimento da investimenti per i primi sei mesi dell'esercizio 2025/26 è pari al 2.03% e registra un calo di 16 punti base rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Questo valore è composto da rendimento da reddito (basato sul reddito netto) del 2.03% e da rendimento da variazione di valore (basato sulle plusvalenze di capitale non realizzate) dello 0.00%. Fortunatamente, il tasso di perdita di reddito locativo è diminuito di 69 punti base, attestandosi al 6.46%. Il capitale di terzi da interessi è stato ammortizzato di CHF 7.5 mio., passando a CHF 6.5 mio., con un tasso di finanziamento di terzi dell'1.03% alla data di chiusura del bilancio.

Ulteriori cifre chiave sul gruppo d'investimento SUISSESELECT sono riportate nella pagina seguente.

Se avete domande, non esitate a contattarci. Cogliamo l'occasione per ringraziarvi, stimate investitrici e stimati investitori, per la fiducia riposta in ECOREAL.

Cordiali saluti,  
ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari



Christian Felix  
Presidente



Peer Kocur  
CEO

Zurigo, 16 aprile 2026

### Valori di riferimento del gruppo d'investimento T1/26

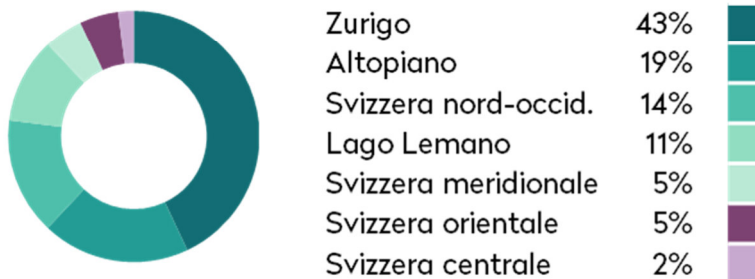
Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Inizio dell'attività d'investimento	01.04.2012
Prossima bilancio annuale	30.09.2026
Prossima assemblea degli investitori	02.12.2026
Distribuzione	Utili accumulati

### Allocazione strategica

Categoria	Valore target		*Valore effettivo
Uso residenziale	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	3%
Uso commerciale	70% - 100%	<input checked="" type="checkbox"/>	97%
Quota di progetto	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/>	7%
Rendimento da reddito	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/>	2.03%
Benchmark	KGAST Immo-Index Commerciale		

\*Valore effettivo per tre mesi fino al 31.03.2026

### Distribuzione regionale



### Utilizzi



### Sostenibilità

Indice	Unità	30.09.2025
Intensità di CO <sub>2</sub>	kg CO <sub>2</sub> e per m <sup>2</sup> ARE	10.20
Intensità energetica	kWh per m <sup>2</sup> ARE	73.50
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	32.80

**198.72**

Valore d'inventario per quota  
in CHF

**646**

Patrimonio totale  
in mio. CHF

**1.03%**

Tasso di finanziamento  
esterno

**2.03%**

Rendimento  
dell'investimento (6 mesi)

**0.19%**

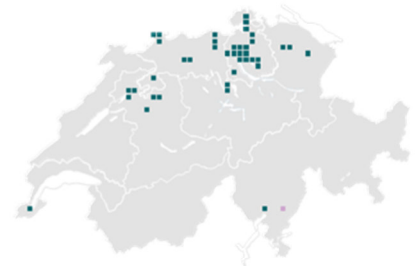
TERISA GAV (6 mesi)

**6.45%**

Tasso di perdita di  
reddito locativo

**44**

Immobili



### Cronologia

Esercizio	TER	Tasso perdita di red. locativo
2022/23	0.42%	13.63%
2023/24	0.39%	8.88%
2024/25	0.38%	6.46%