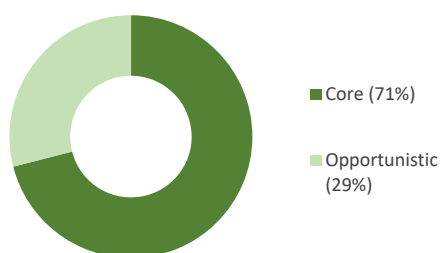
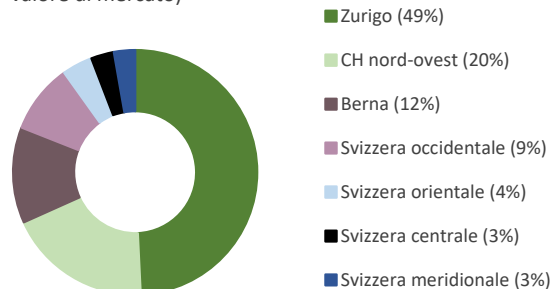


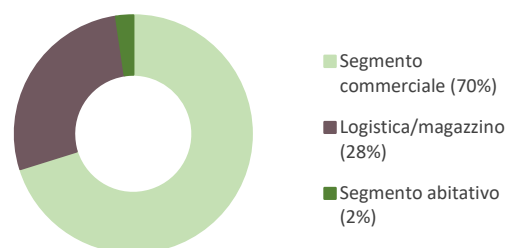
Ripartizione del rischio
 (Base: valore di mercato)



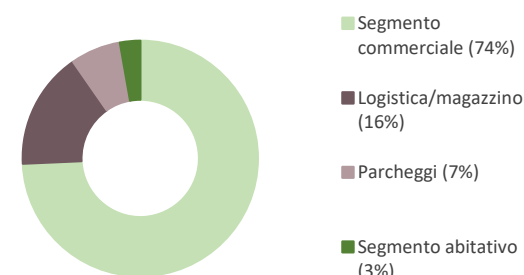
Distribuzione secondo le grandi regioni (Base: valore di mercato)



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	172.44
Patrimonio netto in CHFT	511'025
Patrimonio totale in CHFT	540'853
Numero di proprietà	37
(esclusi i terreni edificabili e i progetti di costruzione)	

Capitale impegnato in CHFT	348'380
Capitale richiamato in CHFT	348'380
Rapporto di indebitamento	3.38%

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	72.44%
Rendimento degli investimenti dal 01.10.2021 al 30.06.2022	4.17%

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 (9 mesi)	4.17%	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%
30.06.2022 (9 mesi)	0.35%	10.03%

TRANSAZIONI IMMOBILIARI

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

- Acquisto Waldeckstrasse 100, Muttenz (BL)

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari

RAPPORTO TRIMESTRALE AL 30.6.2022

PREFAZIONE DEL PRESIDENTE

Anche nell'ultimo trimestre l'attività quotidiana si è svolta normalmente e sono lieto di comunicare che sono stati acquisiti due immobili completamente affittati in SUISSESELECT.

L'andamento positivo dei rendimenti degli investimenti e la rivalutazione dei due progetti completati nel terzo trimestre sono molto soddisfacenti. Questo dimostra ancora una volta che ci siamo concentrati sui progetti giusti e che la loro realizzazione è stata supportata in modo eccellente dalla direzione. Per questo meritate un grande ringraziamento.

L'inflazione e il recente aumento dei tassi d'interesse da parte della Banca nazionale svizzera BNS hanno portato i tassi ipotecari al livello più alto dal 2011. Grazie al bassissimo rapporto di indebitamento di Ecoreal e al portafoglio molto ben diversificato, non vi sono rischi di concentrazione. Secondo i colloqui con gli esperti di valutazione, al momento non si prevedono grandi eccessi nei valori immobiliari, che l'inflazione prevista sta assorbendo.

Siamo preoccupati per l'incerto sviluppo nell'ambito dell'energia a causa della guerra in Ucraina, per gli effetti del continuo aumento dell'inflazione e per il problema delle catene di approvvigionamento che in alcuni casi non funzionano correttamente.

Inoltre, nell'ultimo trimestre il Consiglio di fondazione ha preso decisioni strategiche sull'organizzazione futura. A partire dal 1° gennaio 2023, la Fondazione d'investimento affiderà al proprio personale le funzioni centrali nell'ambito della pianificazione successiva e continuerà a collaborare con fornitori di servizi esterni collaudati della rete attuale. In vista di questi cambiamenti previsti, i membri della Commissione per gli investimenti hanno messo a disposizione i loro mandati. È stato avviato il processo di assunzione del personale dirigenziale e dei membri della Commissione per gli investimenti. Gli investitori sono stati informati in dettaglio delle modifiche dal Consiglio di fondazione nel corso di una videoconferenza tenutasi il 13 luglio 2022. Il Consiglio di fondazione è convinto che il percorso intrapreso e il nuovo team di gestione condurranno Ecoreal con successo verso il futuro.

Nel complesso, sono convinto che chiuderemo anche questo esercizio con una performance soddisfacente per i nostri investitori.

GRUPPI D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS E SUISSESELECT

I seguenti dati chiave KGAST per i primi 9 mesi dell'esercizio in corso sottolineano il soddisfacente sviluppo degli affari:

Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus

- Rendimento degli investimenti 4,95% (Trimestre dell'anno precedente 3,79 %)
- Margine EBIT 73,04% (Trimestre dell'anno precedente 72,12 %)
- Quota di sfitti 7,70% (Trimestre dell'anno precedente 7,86 %)

Gruppo d'investimento SUISSESELECT

- Rendimento degli investimenti 4,17% (Trimestre dell'anno precedente 3,64%)
- Margine EBIT 77,09% (Trimestre dell'anno precedente 79,11%)
- Quota di sfitti 9,18% (Trimestre dell'anno precedente 10,47%)

Nel gruppo di investimento SUISSESELECT, l'eccezionale network della direzione ha permesso di concludere contratti di acquisto per due immobili con un valore di mercato di circa 25 milioni di franchi. Il 1° luglio 2022 è stato integrato un immobile ad uso ufficio completamente affittato a Neuhausen am Rheinfall (SH). L'affittuario è un Top Single-Tenant, con un contratto di locazione di lunga data della durata di dieci anni. La proprietà si trova nell'area di sviluppo SIG, vicino alle cascate del Reno. L'edificio è attualmente oggetto di un'ampia risanazione da parte del venditore per conto dell'inquilino. L'immobile è ora alimentato dal fotovoltaico e dispone di un sistema di teleriscaldamento, in piena conformità con la strategia di sostenibilità di ECOREAL.

Il secondo immobile a uso ufficio completamente affittato si trova a Turgi (AG), in una buona macro ubicazione nel cantone di Argovia, tra Baden e Brugg. L'immobile sarà acquisito allo stato attuale a partire dal 1° settembre 2022. La stazione ferroviaria, situata in posizione centrale, è ben collegata a livello nazionale e permette di raggiungere Zurigo in 30 minuti. L'architettura dell'immobile è senza tempo. L'edificio è riscaldato senza combustibili fossili grazie al teleriscaldamento. Esiste anche la possibilità di ampliare l'edificio con un piano sottotetto.

PROGETTI DI COSTRUZIONE (GRUPPO DI INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS)

FREILEY, Zurigo

Il 23 giugno 2022, ECOREAL ha celebrato la tardiva cerimonia di inizio lavori nel vecchio edificio della fabbrica con i partecipanti al progetto, gli investitori e gli ospiti. Il successo dell'evento ha dimostrato ancora una volta che ECOREAL realizza progetti edili eccezionali e straordinari e sa come entusiasmare i singoli gruppi interessati e partner commerciali con innovazione e creatività. I lavori di costruzione e di bonifica da idrocarburi clorurati, cromati e PFAS procedono bene. Il progetto suscita scalpore e ha un effetto motivante su tutte le persone coinvolte.

Immagini della cerimonia di inizio lavori → www.freiley.ch/spatenstich/

Video della cerimonia → www.vimeo.com/728121549

Progetti di nuova costruzione a Bellinzona e Canobbio/Lugano (Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus)

I lavori di costruzione del nuovo edificio Al-Pianton a Bellinzona procedono bene grazie alle condizioni meteo favorevoli. Nel frattempo si sta costruendo il soffitto del piano terra. Già in questa fase si percepisce l'attrattiva degli appartamenti e dell'ambiente circostante. Le gare d'appalto e le aggiudicazioni per i lavori di finitura sono in pieno svolgimento. Qui l'inflazione è ancora poco evidente. Grazie alle capacità di negoziazione della direzione, è stato possibile ottenere «prezzi fissi fino alla fine del 2023» in molti luoghi.

La domanda relativa al progetto di nuova costruzione Al-vigneto (il vigneto ECOREAL) a Canobbio è stata presentata al Comune all'inizio di giugno 2022. Sono in corso trattative di ricorso con due vicini. Si tratta della strada di accesso comunale e non della proprietà in sé. Le trattative prevedono che la nuova strada venga costruita insieme al vicino e poi affidata al Comune. Il periodo intermedio sarà utilizzato per ottimizzare il progetto, anche sul piano dell'attuale rincaro dei materiali. A questo proposito, gli architetti sono alla ricerca di soluzioni il più possibile «resistenti all'inflazione». Al momento si presume che i lavori possano iniziare all'inizio del 2023.

Area di sviluppo a Giubiasco (gruppo d'investimento SUISSESELECT)

Il sito ha le qualità per assumere una nuova funzione centrale nell'area tra Bellinzona e Giubiasco. Lo sviluppo avviene secondo l'impostazione ben nota e collaudata della direzione: creazione di una sceneggiatura strategica, di un workbook con sei storie di sviluppo e di uno sketch book come base per il test di messa sul mercato. Inoltre, verrà girato un video informativo e sviluppato il sito web per la commercializzazione. Il processo di sviluppo è eccezionale e contraddistingue la modernità dei progetti ECOREAL nel settore.

Nel frattempo, le preziose proprietà esistenti vengono preparate per un'interessante locazione temporanea. Gli interessati sono invitati a contattare la direzione per una spiegazione del progetto e della procedura.

Prossimi appuntamenti

08.09.2022, dalle ore 16.30	Fine di fine lavori Freiley, Zurigo
26.10.2022	Assemblea straordinaria degli investitori
11.11.2022, dalle ore 11.11.	Festa di fine lavori Al-Pianton, Bellinzona
13.12.2022, dalle ore 9.15	Assemblea ordinaria degli investitori

Rimaniamo a disposizione per ulteriori informazioni.

Cordiali saluti

Jürg Häusler
Presidente

Hans Jürg Stucki
Direttore

Zurigo, 15 luglio 2022

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