ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

SUISSESELECT
Esercizio 2024 / 25 – Rapporto trimestrale T2

Gentili Signore e Signori,

nell'attuale rapporto trimestrale siamo lieti di informarvi sull'andamento di SUISSESELECT.

I punti più importanti in breve

- In corso le misure di ristrutturazione, densificazione o sostenibilità nel portafoglio
- Risolto lo sfitto in un immobile a Wetzikon (ZH)
- NAV SUISSESELECT a CHF 192.70 per diritto (CHF 190.74 al 31 marzo 2025)

Mercato delle transazioni competitivo e nuove aggiunte al portafoglio
ECOREAL persegue la sua strategia di crescita in un mercato delle transazioni competitivo e caratterizzato da una forte pressione sugli investimenti. In questo contesto, opera con agilità e diligenza e si attiene costantemente alla propria strategia di investimento (cfr. rapporto trimestrale del 14 aprile 2025). Grazie alle nostre competenze interne di gestione del portafoglio e di sviluppo, valutiamo il potenziale di una proprietà in modo efficace e ci posizioniamo rapidamente nei confronti del venditore. Nel secondo trimestre del 2025 abbiamo infatti acquisito una proprietà a uso misto con potenziale di sviluppo ad Aarau (AG). La proprietà vicino alla stazione ferroviaria sarà inclusa nel gruppo di investimento SUISSECORE PLUS a partire dal 1° luglio 2025.

Aggiornamento sulle attività del gruppo di investimento SSL
L'ulteriore riduzione del tasso di sfitto, già fortemente ridotto, rimane una priorità operativa per l'asset management di ECOREAL. In questo contesto, il team ha ottenuto un importante successo di commercializzazione, stipulando un contratto d'affitto a cinque anni con opzione di estensione per la superficie in Hofstrasse a Wetzikon (ZH). In futuro vi si praticherà il popolare sport del padel, un misto di tennis e squash.

Nel portafoglio ECOREAL stanno accadendo molte cose: in entrambi i gruppi di investimento sono in corso misure di ristrutturazione, densificazione o sostenibilità, come il rinnovo dell'involucro di un edificio (ad es. a Dietikon (ZH)), l'aggiunta pianificata di un piano (ad es. a Friburgo (FR) o a San Gallo (SG)) e l'installazione di ulteriori impianti

fotovoltaici (ad es. a Wil (SG)). I progetti stanno procedendo fondamentalmente senza problemi.

ECOREAL partecipa al progetto pilota SNBS
Lo Standard Costruzione Sostenibile Svizzera (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz - SNBS) è già consolidato nel mercato immobiliare svizzero per gli immobili di nuova costruzione. Ora si sta ampliando per includere uno standard per gli edifici esistenti e le proprietà in uso. L'obiettivo è rendere misurabile e tangibile la sostenibilità degli edifici esistenti e ottimizzarli in modo mirato. La Rete Edifici Sostenibili Svizzera (Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz - NNBS) ha lanciato una fase pilota per testare il nuovo standard e svilupparlo ulteriormente, se necessario. ECOREAL ha partecipato al progetto pilota con due proprietà. Grazie alla partecipazione, la nostra gestione del portafoglio ha già acquisito preziose conoscenze nei settori dell'ottimizzazione operativa, dell'interazione sociale e della gestione dell'acqua. La nuova etichetta *SNBS-Bestand* sarà introdotta ufficialmente dalla NNBS nel 2026.

Importante gestione dei rapporti con i gestori di immobili
Un'amministrazione professionale e una gestione attenta sono importanti per mantenere il valore del nostro portafoglio. ECOREAL attribuisce grande importanza al fatto che le professioniste e i professionisti del settore immobiliare siano in contatto quotidiano con le locatarie e i locatari, conoscano a fondo l'immobile e lo visitino regolarmente. A metà giugno 2025, abbiamo ringraziato le nostre squadre amministrative per il loro impegno con una serata conviviale nella Torre Huwiler di Zugo (ZG). Siamo convinti che coltivare i rapporti promuova una cooperazione costruttiva e contribuisca in ultima analisi alla soddisfazione delle locatrici e dei locatori.

Risultati trimestrali
Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSESELECT è aumentato di 2 milioni di franchi svizzeri, raggiungendo i 640 milioni di franchi svizzeri nel secondo trimestre del 2025. Il rendimento del capitale investito per i primi nove mesi dell'esercizio 2024/25 è stato del 3.24%, che corrisponde anche al rendimento del reddito (basato sull'utile netto). Il rendimento sul reddito netto è migliorato di 20 punti base rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre il tasso di perdita sugli affitti si è ridotto di altri 49 punti base al 6.65% rispetto al trimestre precedente. Ulteriori dati chiave sul gruppo di investimento SUISSESELECT sono riportati 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, 14 luglio 2025

ECOREAL Fondazione svizzera per gli investimenti immobiliari
Telefono 044 209 70 40
Culmannstrasse 99
office@ecoreal.ch
8006 Zurigo
www.ecoreal.ch

Valori di riferimento del gruppo d'investimento

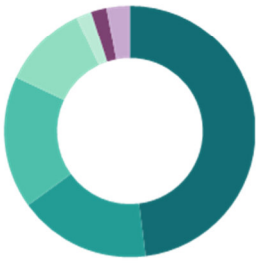
Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Inizio dell'attività d'investimento	01.04.2012
Prossima bilancio annuale	30.09.2025
Prossima assemblea degli investitori	03.12.2025
Distribuzione	Utili accumulati

Allocazione strategica

Categoria	Valore target		Valore effettivo
Uso residenziale	0% - 30%	☑	**3%**
Uso commerciale	70% - 100%	☑	**97%**
Quota di progetto	0% - 30%	☑	**6%**
Rendimento da reddito	3.75% - 4.75%	☑	**3.24%**
Benchmark	KGAST Immo-Index Commerciale		

*Valore effettivo per nove mesi fino al 30.06.2025

Distribuzione regionale



Zurigo	48%
Svizzera nord-occid.	17%
Berna	17%
Lago Lemano	11%
Svizzera meridionale	2%
Svizzera orientale	2%
Svizzera centrale	3%

Utilizzi

Ufficio	46%
Commercio	29%
Altro commercio	15%
Parcheggio	7%
Residenziale	3%

Sostenibilità

Indice	Unità	30.09.2024
Intensità di CO_2	kg CO_2e per m^2 ARE	13.10
Intensità energetica	kWh per m^2 ARE	88.20
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	67

192.70
Valore d'inventario per quota in CHF

640
Patrimonio totale in mio. CHF

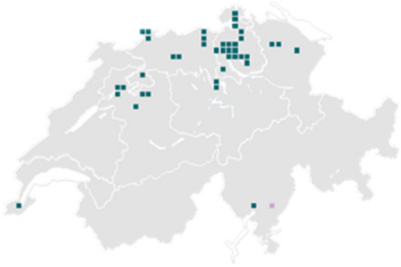
6.37%
Tasso di finaniamento esterno

3.24%
Rendimento dell'investimento (9 mesi)

0.29%
TERISA GAV (9 mesi)

6.65%
Tasso di perdita di reddito locativo

44
Immobili



Cronologia

Esercizio	TER	Tasso perdita di red. locativo
2021/21	0.46%	11.00%
2022/23	0.42%	13.63%
2023/24	0.39%	8.88%