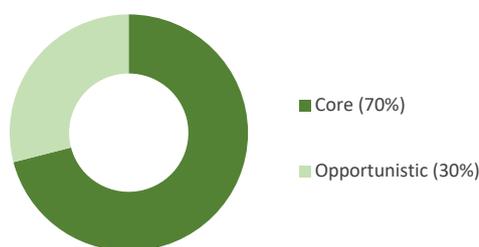
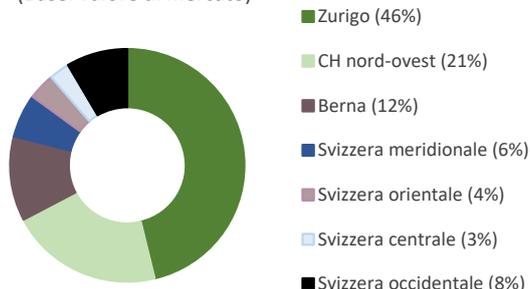


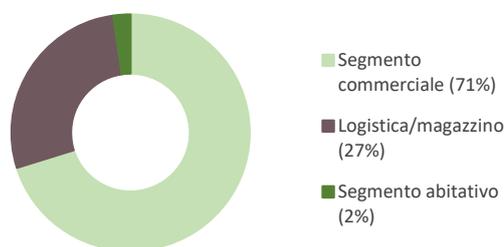
Ripartizione del rischio
 (Base: valore di mercato)



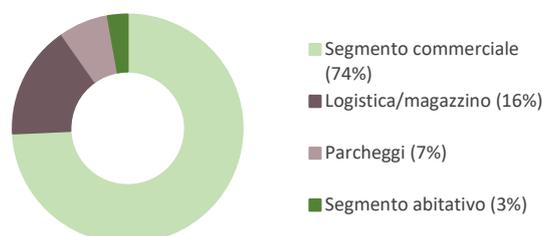
Distribuzione secondo le grandi regioni
 (Base: valore di mercato)



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	175.99
Patrimonio netto in CHFT	521'541
Patrimonio totale in CHFT	575'700
Numero di proprietà	39
(esclusi i terreni edificabili e i progetti di costruzione)	

Capitale impegnato in CHFT	348'380
Capitale richiamato in CHFT	348'380
Rapporto di indebitamento	7.22%

Distribuzione al 30.09.2022	Utili non distribuiti
-----------------------------	-----------------------

SVILUPPO NAV

Inizio dell'attività di investimento	01.04.2012
Rendimento accumulato dall'inizio dell'attività di investimento	75.99%
Rendimento degli investimenti dal 01.10.2021 al 30.09.2022	6.31%

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	6.31%	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%
30.09.2022	0.46%	11.00%

TRANSAZIONI IMMOBILIARI

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

- Acquisto Spinnereistrasse 3, Turgi (AG)
- Acquisto Witzbergstrasse 25, Pfäffikon (ZH)

DIRITTI DISDETTO

Al 30 settembre 2022, 24'522 diritti (CHF 4.3 milioni) sono state disdetto.

ECOREAL

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

RAPPORTO TRIMESTRALE AL 30.9.2022

PREFAZIONE DEL PRESIDENTE

La riorganizzazione della Fondazione d'investimento è stata avviata e procede come previsto. Con Peter Kocur, il Consiglio di fondazione ha potuto ingaggiare un dirigente con spirito di squadra e un professionista del settore immobiliare di alto profilo che vanta una vasta esperienza in tutti i settori di nostra pertinenza: ha familiarità con la prospettiva dell'investitore e conosce l'attività di costruzione e pianificazione, il mercato immobiliare svizzero e il mondo delle casse pensioni per esperienza personale.

Peter Kocur assumerà il nuovo incarico il 1° gennaio 2023 ed è già attivamente coinvolto nel passaggio di consegne, che viene effettuato grazie a uno scambio attivo con l'attuale direzione. I colloqui sono costruttivi e orientati agli obiettivi, in modo che il nuovo management possa essere ben preparato quando prenderà le redini delle operazioni all'inizio del prossimo anno.

Nell'ambito del cambio della direzione, il 1° gennaio 2023 la Fondazione d'investimento si trasferirà nella nuova sede di Culmannstrasse 99, 8006 Zurigo.

GRUPPI D'INVESTIMENTO SUISSECORE PLUS E SUISSESELECT

Le cifre chiave di KGAST elencate di seguito per il conto annuale al 30 settembre 2022 sottolineano il soddisfacente sviluppo degli affari:

Gruppo d'investimento SUISSECORE Plus

- Rendimento degli investimenti 9,68 % (Trimestre dell'anno precedente 6,55 %)
- Margine EBIT 73,79% (Trimestre dell'anno precedente 72,10 %)
- Quota di sfitti 7,73% (Trimestre dell'anno precedente 7,29 %)

Gruppo d'investimento SUISSESELECT

- Rendimento degli investimenti 6,31 % (Trimestre dell'anno precedente 5,56 %)
- Margine EBIT 77,27% (Trimestre dell'anno precedente 78,51 %)
- Quota di sfitti 10,03% (Trimestre dell'anno precedente 10,54 %)

Nel gruppo di investimento SUISSECORE Plus, il 1° ottobre 2022 è stato deciso un conferimento in natura con la Fondazione Ticinese per il secondo pilastro. Il conferimento in natura comprende undici proprietà nel Canton Ticino e una proprietà nel Canton Grigioni.

Nel gruppo di investimento SUISSESELECT, il 1° settembre 2022 è stato acquisito un immobile commerciale quasi completamente affittato a Pfäffikon ZH. L'attuale quota di sfitti può essere ridotta entro la fine dell'anno. Gli spazi possono essere progettati e suddivisi in modo flessibile. Oltre all'infrastruttura, sono particolarmente ricercati i locali senza pilastri e con soffitti alti al piano terra. Questa flessibilità caratterizza la sostenibilità dell'investimento, soprattutto in caso di cambio di locatario.

RITIRI E RICOLLOCAMENTI

L'ampia divergenza di performance tra le varie categorie di investimento costringe i nostri investitori a rivedere la distribuzione del rischio nei loro investimenti.

La direzione è a completa disposizione se gli investimenti immobiliari con noi devono essere ridotti o eliminati all'interno di un quadro gestibile al fine di adeguare il portafoglio complessivo.

Gli investitori e gli investitori istituzionali interessati a rilevare le quote da ricollocare sono pregati di contattare la direzione (office@ecoreal.ch).

PROGETTI EDILIZII

FREILEY, Zurigo (Gruppo di investimento SUISSECORE Plus)

L'8 luglio 2022, Ecoreal ha celebrato l'inaugurazione degli edifici di Freilagerstrasse 5, 11 e 19 con i partecipanti al progetto, i rappresentanti degli investitori, i vicini e alcuni ospiti. I festeggiamenti hanno incarnato il tema «fuoco, metallo e fumo» alla perfezione. Grazie a una band jazz dal vivo, un DJ, uno spettacolo di luci, un contesto hollywoodiano, hot dog e gelato, l'atmosfera era eccezionale per questo evento di successo con oltre 130 ospiti. Un sentito ringraziamento a tutti. Nonostante la carenza di materie prime e di manodopera specializzata a livello nazionale e internazionale, i lavori edili a Zurigo procedono bene, rispettando i costi e le scadenze.

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

Il progetto di costruzione a Bellinzona è nella fase di costruzione grezza e sta procedendo bene secondo il programma. Finora non ci sono stati problemi con le consegne. La cerimonia di inaugurazione è prevista per metà novembre 2022. Il soffitto del 2° piano è in fase di completamento. Le gare d'appalto sono state tutte espletate, tranne per alcuni lavori minori e di sistemazione esterna. È in corso l'aggiudicazione dei contratti per i lavori di finitura. Anche i costi rientrano nel budget.

Il progetto di costruzione a Canobbio/Lugano ha raggiunto la fase esecutiva. Il Cantone ha dato il via libera al Comune per la licenza di costruzione. Al momento della stesura del rapporto, entrambe le obiezioni dei vicini non sono ancora state risolte, ma si tratta solo di questioni minori, come il vicolo di accesso all'edificio e un'immissione dalla pompa di calore. Il tempo d'attesa viene utilizzato per scegliere i materiali in relazione a eventuali rincari e difficoltà di approvvigionamento.

Area di sviluppo a Giubiasco (Gruppo d'investimento SUISESELECT)

Per prima cosa, l'area è stata sgomberata e le superfici sono state riorganizzate. Ci sono edifici esistenti che devono essere sottoposti a una risanazione termica. A tal fine, è stata preparata una prima domanda di costruzione. Nella prossima fase, le superfici affittate saranno riorganizzate in modo da consentire una locazione più sostenibile. Purtroppo, ciò ha comportato la necessità di un'interruzione di alcuni contratti di locazione.

A livello strategico, il piano d'azione è pronto. Abbiamo a disposizione sei esperienze degli utenti dell'area di sviluppo. Da queste storie nasceranno diverse idee di progetto come base per il test marketing.

Prossimi appuntamenti

26.10.2022, ore 11.00	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, 14 ottobre 2022

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