

SUISSESELECT

Esercizio 2024/25 – Rapporto trimestrale T3

Gentili Signore e Signori,

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

I punti più importanti in breve

- Assemblea degli investitori e delle investitrici il 3 dicembre 2025 a Zurigo
- Estensioni sostanziali dei contratti in diversi immobili
- NAV SUISSESELECT a CHF 194.77 per diritto (CHF 192.70 al 30 giugno 2025)

Assemblea degli investitori e delle investitrici il 3 dicembre 2025

La 16ª Assemblea degli investitori e delle investitrici di Ecoreal Fondazione per gli investimenti immobiliari si terrà il 3 dicembre 2025 presso l'Hotel Mandarin Oriental di Zurigo. Come di consueto, riceverete l'invito scritto con i punti all'ordine del giorno nel mese di novembre, contestualmente al rapporto annuale 2024/25. Anche quest'anno aggiungiamo un PLUS alla nostra assemblea. Per il discorso di apertura abbiamo invitato la dottoressa Martina Kühne, futurologa che, come promette, ci preparerà per il futuro. Non vediamo l'ora di farlo insieme a voi e alle altre persone invitate.

Successi di locazione

L'Asset Management di Ecoreal può guardare a diverse settimane di successi: nello Stettbacherhof di Dübendorf (ZH), una superficie di oltre 1'000 m² è stata affittata per dieci anni a un noto fornitore di self-storage. Nel sito Alpina di Burgdorf (BE), un locatario del settore della pubblica amministrazione ha prolungato la durata del proprio contratto di locazione di dieci anni e, allo stesso tempo, ha aumentato la propria superficie locata. Inoltre, una nota azienda basilese del settore dei viaggi ha prolungato il proprio contratto con noi fino al 2037.

Beat Bachmann assume l'incarico di CFO

Verso la fine dell'ultimo trimestre, il 1° settembre, Ecoreal ha accolto Beat Bachmann in veste di nuovo CFO. Stephan Flückiger, che ha ricoperto la posizione finora, lavorava per noi dal 2009. Ecoreal continua a perseguire la strategia di riunire tutte le competenze core rilevanti in seno alla direzione interna alla fondazione. Il passaggio di consegne da Stephan Flückiger a Beat Bachmann è avvenuto in questo contesto. Cogliamo l'occasione

per ringraziare ancora una volta Stephan Flückiger per il suo prezioso lavoro e il suo grande impegno per la fondazione di investimento immobiliare. Per ulteriori informazioni, consultare il comunicato stampa del 27 agosto 2025 (in tedesco).

Risultati trimestrali

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SUISSESELECT è aumentato nel terzo trimestre dell'anno 2025 di CHF 1 milione, raggiungendo CHF 641 milioni. Il rendimento del capitale investito per l'esercizio 2024/25 ammonta al 4.34%, composto da un rendimento da reddito (basato sul reddito netto) del 4.41%, al netto di un rendimento negativo da variazione di valore (basato sulle plusvalenze non realizzate) dello 0.07%. Il rendimento del capitale investito è migliorato di 81 punti base rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre la quota di perdita da reddito locativo è stata ulteriormente ridotta di 242 punti base, attestandosi al 6.46%. Il capitale di terzi fruttifero d'interesse è stato ammortizzato di CHF 7.6 milioni, portandosi a CHF 32.5 milioni; ne risulta, alla data di bilancio, un grado di finanziamento esterno del 5.16%. 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, 22 ottobre 2025

Valori di riferimento del gruppo d'investimento

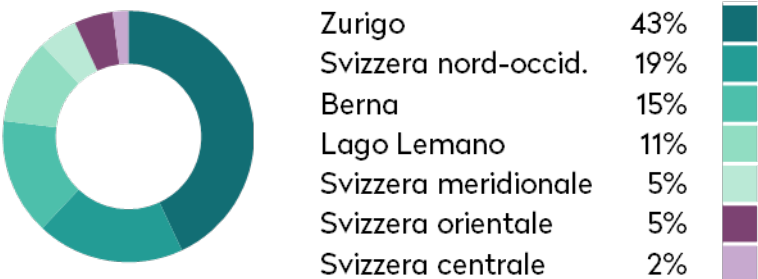
Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Inizio dell'attività d'investimento	01.04.2012
Prossima bilancio annuale	30.09.2026
Prossima assemblea degli investitori	03.12.2025
Distribuzione	Utili accumulati

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%	☒	4.41%
Benchmark	KGAST Immo-Index Commerciale		

*Valore effettivo per dodici mesi fino al 30.09.2025

Distribuzione regionale



Utilizzi



Sostenibilità

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

194.77

Valore d'inventario per quota
in CHF

641

Patrimonio totale
in mio. CHF

5.16%

Tasso di finanziamento
esterno

4.34%

Rendimento
dell'investimento (12 mesi)

0.38%

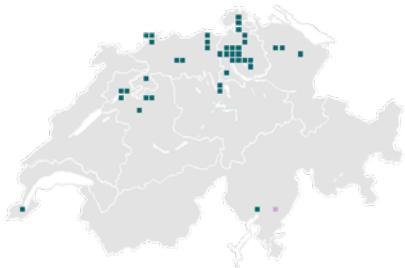
TERISA GAV (12 mesi)

6.46%

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%