

SUISSESELECT

Esercizio 2025/26 – Rapporto trimestrale T3/26

Gentili Signori e Signore,

siamo lieti di informarvi, con il presente rapporto, sui risultati trimestrali del gruppo d'investimento SUISSESELECT.

I punti principali in breve

- Sottoscrizioni di capitale per il gruppo d'investimento SUISSESELECT temporaneamente sospese
- Acquisizione conclusa con successo di un immobile commerciale nel Cantone di Ginevra
- NAV di SUISSESELECT pari a CHF 203.25 per diritto (CHF 200.68 al 30 giugno 2026)

Temporaneamente sospese le sottoscrizioni di capitale per SUISSESELECT

Le prossime fasi di crescita previste saranno finanziate con mezzi propri e, in via complementare, con capitale di terzi. Per questo motivo, le sottoscrizioni di capitale per SUISSESELECT sono temporaneamente sospese. Intendiamo continuare a mantenere il grado di finanziamento esterno a un livello basso rispetto al peer group CAFP.

Gestione attiva del portafoglio

Nel trimestre appena trascorso, ECOREAL ha proseguito con successo la propria strategia di crescita.

Per il gruppo d'investimento SUISSESELECT è stato possibile stipulare l'atto di compravendita relativo a un immobile commerciale nel Cantone di Ginevra, caratterizzato da redditi garantiti a lungo termine. Il Comune e il Cantone di Ginevra hanno rinunciato al loro diritto legale di prelazione, consentendo così il trasferimento della proprietà nel mese di ottobre. Questa acquisizione rafforza la presenza nella regione del Lago di Ginevra e contribuisce in misura significativa a migliorare la diversificazione del portafoglio.

Avvio dei lavori di progettazione

In Siewerdtstrasse 65, 65a, 69 e 71 a Zurigo-Oerlikon sono stati avviati i lavori di progettazione per la conversione di un immobile attualmente adibito a uso commerciale in una struttura alberghiera.

Abbiamo inoltre ottenuto il permesso di costruzione per il risanamento energetico di un edificio adibito a uffici in Avenue Blanc 47 e 49 a Ginevra e daremo a breve avvio ai lavori di esecuzione.

Risultato trimestrale

Nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio 2025/26, il patrimonio complessivo del gruppo d'investimento SUISSESELECT è aumentato di CHF 10 milioni, raggiungendo CHF 656 milioni.

Il rendimento degli investimenti per l'esercizio 2025/26 si attesta al 4.35%, con un aumento di un punto base rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. È composto da un rendimento da reddito (su base reddito netto) del 4.07% e da un rendimento da variazione di valore (su base risultato di capitale non realizzato) dello 0.28%.

Il tasso di perdita sui canoni di locazione si è fortunatamente ridotto di 18 punti base, attestandosi al 6.28% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Attualmente il gruppo d'investimento SUISSESELECT non presenta alcun finanziamento esterno.

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 2026

Valori di riferimento del gruppo d'investimento T3/26

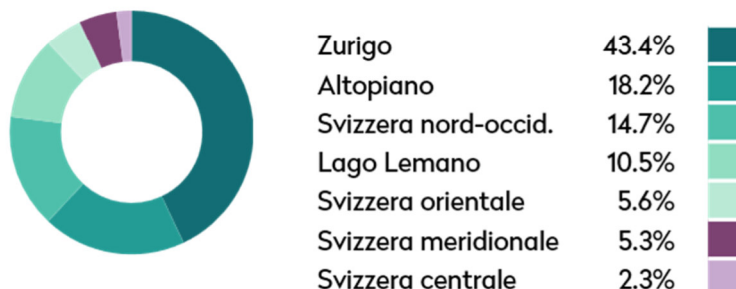
Valor	18111104
ISIN	CH0181111045
Inizio dell'attività d'investimento	01.04.2012
Prossima bilancio annuale	30.09.2027
Prossima assemblea degli investitori	02.12.2026
Distribuzione	Utili accumulati

Allocazione strategica

Categoria	Valore target	*Valore effettivo
Uso residenziale	0% - 30%	3%
Uso commerciale	70% - 100%	97%
Quota di progetto	0% - 30%	7%
Rendimento da reddito	3.75% - 4.75%	4.07%
Benchmark	KGAST Immo-Index Commerciale	

*Valore effettivo per dodici mesi fino al 30.09.2026

Distribuzione regionale



Utilizzi



Sostenibilità

Indice	Unità	30.09.2026
Intensità di CO ₂	kg CO ₂ e per m ² ARE	9.60
Intensità energetica	kWh per m ² ARE	76.40
Mix de fonti energetiche	% quota fossile	35.80

203.25

Valore d'inventario per quota
in CHF

656

Patrimonio totale
in mio. CHF

0.00%

Tasso di finanziamento
esterno

4.35%

Rendimento
dell'investimento (12 mesi)

0.36%

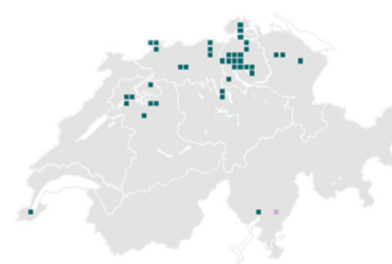
TERISA GAV (12 mesi)

6.28%

Tasso di perdita di
reddito locativo

43

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%