

SUISSESELECT

Esercizio 2025/26 – Rapporto trimestrale T4

Gentili Signore e Signori,

il primo trimestre dell'esercizio 2025/26, iniziato per ECOREAL il 1° ottobre 2025, è già trascorso. Nel presente rapporto, siamo lieti di informarvi sugli eventi più importanti degli ultimi tre mesi e sui risultati trimestrali del gruppo d'investimento SuisseSelect.

I punti più importanti in breve

- Delibera unanime alla 16^a Assemblea degli investitori e delle investitrici
- Intensità di emissioni del gruppo d'investimento inferiore al gruppo peer secondo il rapporto REIDA
- NAV SuisseSelect a CHF 196.72 per diritto (CHF 194.77 al 30 settembre 2025)

Assemblea degli investitori e delle investitrici il 3 dicembre 2025

Siamo molto soddisfatti dell'elevata partecipazione alla nostra 16^a Assemblea degli investitori e delle investitrici, nonché dell'approvazione all'unanimità dei punti all'ordine del giorno, tra cui la rielezione di tutti i membri del Consiglio di fondazione. Vi ringraziamo molto per la vostra fiducia. La 17^a Assemblea ordinaria degli investitori e delle investitrici si terrà il 2 dicembre 2026 a Zurigo. I membri del Consiglio di fondazione e della Direzione saranno naturalmente lieti di incontrare e confrontarsi con gli investitori e le investitrici anche prima del prossimo incontro ufficiale.

Rapporto REIDA

Uno dei quattro obiettivi di sostenibilità di ECOREAL è la decarbonizzazione del portafoglio entro il 2050. In quest'ottica, nel 2025 abbiamo partecipato per la prima volta all'affermato benchmark immobiliare svizzero della Real Estate Investment Data Association (REIDA). Con il suo rapporto sulle emissioni di CO₂e, REIDA crea opportunità di confronto e orientamento per la misurazione delle emissioni di CO₂ o dell'intensità di CO₂ degli immobili. Abbiamo ricevuto i risultati del portafoglio ECOREAL nell'ultimo trimestre del 2025. Per il gruppo d'investimento SuisseSelect, ECOREAL è già inferiore al gruppo peer nell'importante indicatore chiave dell'intensità delle emissioni; per il gruppo d'investimento Suissecore Plus è ancora leggermente superiore, anche se è probabile che cambi già nel prossimo periodo di riferimento in base alla pianificazione degli



investimenti. Siamo già ben al di sopra del benchmark in termini di base dati: il grado di copertura per entrambi i gruppi d'investimento è del 100%.

Risultati trimestrali

Il patrimonio totale del gruppo d'investimento SuisseSelect è aumentato di CHF 2 milioni, raggiungendo i CHF 643 milioni nel quarto trimestre del 2025. Il rendimento degli investimenti per i primi tre mesi dell'esercizio 2025/26 è dell'1.00%. Questo è composto da rendimento da reddito (basato sul reddito netto) dell'1.00% e da rendimento da variazione di valore (basato sulle plusvalenze di capitale non realizzate) dello 0.00%. Il rendimento degli investimenti è inferiore di 4 punti base rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre il tasso di perdita di reddito locativo si è ridotto di 134 punti base, raggiungendo il 6.76%. Il capitale di terzi da interessi è stato ammortizzato di CHF 18.5 milioni, passando a CHF 14.0 milioni di franchi, con un tasso di finanziamento esterno del 2.22% alla data di chiusura del bilancio.

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, 16 gennaio 2026

Valori di riferimento del gruppo d'investimento T4/25

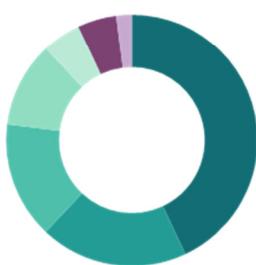
Valor	18111104
ISIN	CH018111045
Inizio dell'attività d'investimento	01.04.2012
Prossima bilancio annuale	30.09.2026
Prossima assemblea degli investitori	02.12.2026
Distribuzione	Utili accumulati

Allocazione strategica

Categoria	Valore target	*Valore effettivo
Uso residenziale	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/> 3%
Uso commerciale	70% - 100%	<input checked="" type="checkbox"/> 97%
Quota di progetto	0% - 30%	<input checked="" type="checkbox"/> 7%
Rendimento da reddito	3.75% - 4.75%	<input checked="" type="checkbox"/> 1.00%
Benchmark	KGAST Immo-Index Commerciale	

*Valore effettivo per tre mesi fino al 31.12.2025

Distribuzione regionale



Zurigo	43%
Altopiano	19%
Svizzera nord-occid.	14%
Lago Lemano	11%
Svizzera meridionale	5%
Svizzera orientale	5%
Svizzera centrale	2%

Utilizzi



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

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

196.72

Valore d'inventario per quota
in CHF

643

Patrimonio totale
in mio. CHF

2.22%

Tasso di finanziamento
esterno

1.00%

Rendimento
dell'investimento (3 mesi)

0.10%

TERISA GAV (3 mesi)

6.76%

Tasso di perdita di
reddito locativo

44

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%