

Medienmitteilung

15. Anlegerversammlung der Immobilienanlagestiftung Ecoreal

Am 4. Dezember 2024 fand die 15. ordentliche Anlegerversammlung der Ecoreal statt. Stiftungsratspräsident Christian Felix, CEO Peer Kocur und CFO Stephan Flückiger präsentierten die Resultate einer erfolgreichen Berichtsperiode und informierten die Anlegerinnen und Anleger über den Erwerb eines bedeutenden Immobilienportfolios. Im Rahmen der Beschlussfassung wurden alle Anträge des Stiftungsrates mit hohen Zustimmungsquoten genehmigt. Bruno Christen, langjähriges Mitglied des Stiftungsrates, stellte sich nicht zur Wiederwahl und wurde herzlich verabschiedet.

Die Anlegerinnen und Anleger der Ecoreal Schweizerische Immobilienanlagestiftung («Ecoreal») wurden an der gestrigen 15. ordentlichen Anlegerversammlung von Stiftungsratspräsident Christian Felix im Zentrum von Zürich begrüsst und über ein sehr positives Geschäftsjahr 2023/24 informiert. Christian Felix betonte in seinen einleitenden Worten, dass die Immobilienanlagestiftung zwei Jahre nach dem Wechsel zu einer internen, stiftungseigenen Geschäftsführung, der Neubesetzung der Anlagekommission und der Verstärkung des Stiftungsrates gut auf Kurs ist. «Die Ecoreal entwickelt sich zu einer der führenden Immobilienanlagestiftungen der Schweiz.» Insbesondere das Modell der stiftungseigenen Geschäftsführung habe sich im Jahr 2024 bewährt und dank neuer Transparenzvorschriften der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) als Differenzierungsmerkmal etabliert. «Dank dieser Organisationsform verzeichneten wir zudem eine Abnahme der Verwaltungskosten und das trotz des Wachstums des Personalbestandes», erklärte er. Der TER_{ISA} GAV liegt denn auch bei im Branchenvergleich tiefen 0.35% (SUISSECORE PLUS) bzw. 0.39% (SUISSESELECT).

Termin- und kostengerechte Fertigstellung von zwei grossen Bauvorhaben

Auch CEO Peer Kocur freute sich über den erfolgreichen Abschluss des Geschäftsjahres. In seinem Rückblick hob er unter anderem die Steigerung der Anlagerenditen der beiden Anlagegruppen SUISSECORE PLUS und SUISSESELECT hervor. «Diese liegen mit 3.40% bzw. 3.53% erneut deutlich über dem KGAST-Vergleichsindex.» Ebenfalls sehr erfreulich entwickelten sich die Mietausfallquoten: «Sie konnten in beiden Anlagegruppen dank gezielter Vermarktungsmassnahmen auf ein Rekordtief gesenkt werden.» Ausdruck der starken operativen Leistung des Ecoreal-Teams ist auch der termin- und kostengerechte Abschluss der beiden grossen Bauvorhaben, Freiley in Zürich (ZH) und Al Pianton in Bellinzona (TI). «Die beiden Wohnliegenschaften sind vermietet und stärken unsere Mietertragsbasis um etwas mehr als CHF 5 Mio.», so der CEO. Nach einer Berichtsperiode ohne Zukäufe tätigte die Ecoreal per 1. Dezember 2024 eine bedeutende Akquisition. «Wir erwarben von einem institutionellen Investor ein Portfolio mit insgesamt elf Liegenschaften und einem



Marktwert von über CHF 100 Mio.», informierte Peer Kocur. Die Übernahme der Objekte wird die Kennzahlen beider Anlagegruppen, insbesondere die Mietausfallquote der Anlagegruppe SUISSESELECT, nochmals verbessern, die Einkommensrenditen erhöhen und die geographische Diversifikation verstärken. Zwei Liegenschaften weisen Sanierungs- und eine weist attraktives Neuentwicklungspotenzial mit Ausnutzungsreserven in Bahnhofsnähe auf. «Die ECOREAL als Immobilienanlagestiftung mit Entwicklungskompetenz wird dieses Potenzial in den kommenden Jahren ausschöpfen und so Mehrwert für die Anlegerinnen und Anleger generieren.»

Erfreuliches Ergebnis der Jahresrechnungen 2023/24

CFO Stephan Flückiger präsentierte den anwesenden Anlegerinnen und Anlegern das Finanzergebnis der beiden Anlagegruppen sowie des Stammvermögens. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS wuchs um CHF 51 Mio. und beläuft sich per 30. September 2024 auf CHF 1'392 Mio.; die Anlagegruppe SUISSESELECT umfasst ein Gesamtvermögen von CHF 575 Mio., was einer Zunahme um CHF 9 Mio. entspricht. Die KGAST-Kennzahlen entwickelten sich im Vergleich zum Vorjahr in beiden Anlagegruppen positiv. Dank der soliden Finanzierungsstruktur und einer vorausschauenden Liquiditätsplanung ist die Immobilienanlagestiftung ausreichend finanziert und in der Lage, die erwähnte Transaktion zu einem grossen Teil aus dem operativen Cashflow zu finanzieren. «Ergänzend zu den bereits vorhandenen Mitteln werden wir den Ankauf im SUISSECORE PLUS durch Kapitalzeichnungen finanzieren», erklärte Stephan Flückiger. In der Anlagegruppe SUISSESELECT werde das attraktive Zinsumfeld zur gezielten, leichten Erhöhung der Fremdfinanzierung genutzt werden. «Wir planen weitere Wachstumsschritte. Zur Finanzierung des Portfolioausbaus sind beide Anlagegruppen offen für neues Kapital. Wir freuen uns, dass bereits mehrere bisherige und neue Anlegerinnen und Anleger Interesse signalisiert haben und damit ihr Vertrauen in die ECOREAL zum Ausdruck bringen», so der CFO.

Hohe Zustimmungquoten

Im Anschluss an die Informationen aus den Gremien Stiftungsrat und Geschäftsführung schritten die Anlegerinnen und Anleger zur Beschlussfassung. Sie genehmigten alle Anträge des Stiftungsrates mit hoher Zustimmung. Die zur Wiederwahl stehenden sechs Mitglieder des Stiftungsrates wurden für eine weitere Amtszeit bestätigt. Stiftungsrat Bruno Christen verzichtete nach zwölf Jahren erfolgreichen Wirkens für die ECOREAL auf eine erneute Kandidatur. Sein Stiftungsratskollege Riccardo Wahlenmeyer würdigte seinen grossen Einsatz für die Immobilienanlagestiftung mit herzlichen Worten und die Anlegerinnen und Anleger verabschiedeten Bruno Christen mit Applaus.



Entwicklungspotenzial in Schönenwerd (SO)

Auch nach dem Abschluss der beiden grossen Bauprojekte befinden sich in der Pipeline der ECOREAL weitere Entwicklungs- und Sanierungsvorhaben mit Potenzial. In Schönenwerd (SO) lancierte die Immobilienanlagestiftung im Jahr 2024 für die Anlagegruppe SUISSE-CORE PLUS und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde einen städtebaulichen Wettbewerb für ein Wohnquartier am Aareufer. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 76 Mio. Auch auf dem Alpina-Areal in Burgdorf (BE) wird die ECOREAL, hier für die Anlagegruppe SUISSESELECT, mit zusätzlichen Wohnungen verdichten können.

Ausblick

Der Stiftungsrat, die Anlagekommission und die Geschäftsführung sind für das neue Geschäftsjahr zuversichtlich und schätzen das Marktumfeld weiterhin als positiv ein. Die Prioritäten der ECOREAL liegen auf dem qualitativen Portfoliowachstum und der Aufrechterhaltung der operativen Exzellenz.

Zürich, 5. Dezember 2024