

Management Report per 31. Dezember 2023 - Seite 1

Allgemeines	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Kauf der Liegenschaft, Obere Kirchgasse 18, Meilen, am 28. Juli 2023 für CHF 10.81 Mio. ▫ Für die Sanierung der Liegenschaft Poststrasse 45/47, Dietikon, wurden vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 CHF 3'658'723.70 aufgewendet. 	
Liegenschaftsertrag	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Im Berichtsjahr wurden die gewollten Leerstände (CHF 153'849) der Poststrasse 45/47, Dietikon, mit dem Soll-Mietertrag verrechnet, welcher rund 0.52% leicht über dem Voranschlag liegt. 	
Ertragsminderung (Leerstand)	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Die Ertragsminderungen (Leerstände und Ertragsausfälle) betragen 1.46% (Budget 2023 – 2,38%) des Soll-Mietertrags. (KGAST Schweiz Wohnen/Schweiz Gemischt 2022, ca. 4.46%). Leerstände (vier höchsten Leerstände in % des Soll-Mietertrages – s. Eckdaten-Sheet) aktuell per 31.12.2023: ▫ Emmen: Keine Leerstände. ▫ Dällikon: Keine Leerstände. ▫ Regensdorf: 1 Büro, 1 Lagerraum, 4 EP, 3 AP. ▫ Rothrist: 1 Bastelraum. ▫ Bei Dietikon 45/47 wurde wegen der Totalsanierung der Leerstand mit den Mietzinseinnahmen verrechnet (wie im 2022). ▫ Die Leerstände werden laufend vom Portfoliomanager analysiert und zusammen mit den Bewirtschaftern geeignete Massnahmen zur Reduktion erarbeitet. 	
Unterhalt Immobilien	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der laufende Unterhalt entspricht ca. 10.19% des Soll-Mietertrags (Budget 2023: 15.18%). ▫ Diverse geplante Unterhaltsarbeiten mussten nicht ausgeführt werden. ▫ In der Berichtsperiode sind keine ausserordentlichen Aufwändungen angefallen. 	
Betriebsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Mit ca. 6,57% (Budget 6,81%) des Soll-Mietertrags liegt der Betriebsaufwand leicht unter dem Budget. 	
Finanzierungsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Per 31.12.2023 liegt der Finanzierungsaufwand, wegen des Zinsanstiegs, ca. 6.9% über dem Voranschlag. ▫ Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz beträgt ca. 0.96%. 	
Verwaltungsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der gesamte Management-, bzw. Verwaltungsaufwand (u.a. Immob.-Dienstleistungen, Revisionsstelle, etc.) entspricht genau dem Voranschlag. 	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Gutgeschriebene Kommission aus dem Verkauf von 2'890 Ansprüchen der von der PVST der Eberhard Unternehmungen gehaltenen Akriba-Ansprüche. 	

Management Report per 31. Dezember 2023 - Seite 2

Gesamterfolg der Berichtsperiode pendent	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Per 31. Dezember 2023 liegt der Gesamterfolg der Berichtsperiode über dem Budget (+ CHF 1'428'000). ▫ Kurzübersicht der Abweichungen: <ul style="list-style-type: none"> - Höherer Liegenschaftsertrag (netto) (+) CHF 173'000 - Tieferer Unterhalt (+) CHF 601'000 - Tieferer Betriebsaufwand (+) CHF 24'000 - Nicht budgetierte Aktivzinsen (+) 5'000 - Höherer Finanzierungsaufwand (-) CHF 49'000 - Tieferer Verwaltungsaufwand (+) CHF 1'000 - Tieferer Ertrag aus Mutationen (-) CHF 73'000 - Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste (+) CHF 295'000 - Veränderung der latenten Steuern (+) CHF 451'000 <p>(+) = Verbesserung des Gesamterfolges (-) = Verschlechterung des Gesamterfolges</p>	
Tätigkeitskurzbericht	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Wir verweisen auf die monatlich, bzw. quartalsweise erscheinende Portfolioübersicht sowie auf die Akquisitionsliste des Portfoliomanagers. 	
Besondere Vorkommnisse / Erwartungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Keine 	
Prognosen / Massnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Keine 	

21. Februar 2024/rza