

Management Report per 31. März 2024 - Seite 1

Allgemeines	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Für die Sanierung der Liegenschaft Poststrasse 45/47, Dietikon, wurden vom 1. Januar bis 31. März 2024 CHF 1'748'996.00 aufgewendet. 	
Liegenschaftsertrag	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ In der Berichtsperiode liegt der Soll-Mietertrag rund 1.65% unter dem Voranschlag, bei welchem der Ertrag auf den budgetierten Investitionen pro rata berücksichtigt ist. 	
Ertragsminderung (Leerstand)	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Die Ertragsminderungen (Leerstände und Ertragsausfälle) betragen 0.36% (Budget 2024 – 1,85%) des Soll-Mietertrags. (KGAST Schweiz Wohnen/Schweiz Gemischt 2023, ca. 4.00%). Leerstände (vier höchsten Leerstände in % des Soll-Mietertrages – s. Eckdaten-Sheet) aktuell per 31.03.2024: ▫ Dietikon 41/43: 4 EP, 5 AP. ▫ Herisau: 1 Wohnung, 1 Bastelraum. ▫ Aarburg: 1 Wohnung, 3 EP. ▫ Neuendorf: 1 Lagerraum, 6 EP. ▫ 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. 3.73% des Soll-Mietertrags (Budget 2024: 18.15%). ▫ Diverse geplante Unterhaltsarbeiten mussten nicht ausgeführt werden. ▫ In der Berichtsperiode sind keine ausserordentlichen Aufwändungen angefallen. 	
Betriebsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Mit ca. 5,60% (Budget 6,65%) des Soll-Mietertrags liegt der Betriebsaufwand leicht unter dem Budget. 	
Finanzierungsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Per 31.03.2024 liegt der Finanzierungsaufwand unter dem Voranschlag. ▫ Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz beträgt ca. 1.07%. 	
Verwaltungsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der gesamte Management-, bzw. Verwaltungsaufwand (u.a. Immob.-Dienstleistungen, Revisionsstelle, etc.) liegt unter dem Voranschlag. 	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Gutgeschriebene Kommission aus dem Verkauf von 2'225 Ansprüchen der von der PVST der Eberhard Unternehmungen gehaltenen Akriba-Ansprüche. 	

Management Report per 31. März 2024 - Seite 2

Gesamterfolg der Berichtsperiode pendent	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Per 31. März 2024 liegt der Gesamterfolg der Berichtsperiode über dem Budget (+ CHF 668'000). ▫ Kurzübersicht der Abweichungen: <ul style="list-style-type: none"> - Tieferer Liegenschaftsertrag (netto) (-) CHF 5'000 - Tieferer Unterhalt (+) CHF 470'000 - Tieferer Betriebsaufwand (+) CHF 37'000 - Nicht budgetierte Aktivzinsen (+) 1'000 - Tieferer Finanzierungsaufwand (+) CHF 61'000 - Tieferer Verwaltungsaufwand (+) CHF 64'000 - Tieferer Ertrag aus Mutationen (-) CHF 10'000 - Veränderung der latenten Steuern (+) CHF 50'000 <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 	

30. April 2024/rza