



Management Report per 30. September 2022 - Seite 1

Allgemeines	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Die Restzahlungen von total CHF 9.1 Mio. für die beiden neu erworbenen Liegenschaften, Poststrasse 39, 39a und Schöneeggstrasse 26, Dietikon erfolgten mit Valuta 03.01.2022. 	
Liegenschaftsertrag	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der Liegenschaftsertrag liegt in der Berichtsperiode rund 2% 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 2.82% (Budget 2022 – 2,57%) des Soll-Mietertrags. (KGAST Schweiz Wohnen/Schweiz Gemischt 2021, ca. 5.61%). ▫ Dietikon 45/47: 28 Wohnungen, 27 Parkplätze (Vorb. Sanierung – eine allfällige Verrechnung der Leerstände mit dem Liegenschaftsertrag, wird in Absprache mit der Revisionsstelle Ende Jahr vorgenommen). ▫ Neuendorf: 3 Wohnungen, 8 Bastelräume, 12 Einstellplätze. ▫ Reiden: 1 Büro, 2 Einstellplätze, 1 Parkplatz. ▫ 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 9.15% des Soll-Mietertrags (Budget 2022: 13.25%). ▫ In der Berichtsperiode sind keine ausserordentlichen Aufwendungen angefallen. 	
Betriebsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Mit 5,85% (Budget 6,45%) des Soll-Mietertrags liegt der Betriebsaufwand unter dem Budget. 	
Finanzierungsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Per 30.09.2022 liegt der Finanzierungsaufwand wegen fehlender Neuakquisitionen (ausgen. Dietikon) bzw. Investitionen ca. 18% unter dem Budget. ▫ Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz beträgt ca. 0.76%. 	
Verwaltungsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der gesamte Management-, bzw. Verwaltungsaufwand (u.a. AIMAG, Revisionsstelle, etc.) liegt rund 10% unter dem Voranschlag. 	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der Ertrag liegt unter dem Voranschlag, weil im ersten Quartal keine neuen Zustifter in die Akriba Immobilien – Anlagestiftung investierten. 	

Management Report per 30. September 2022 - Seite 2

Gesamterfolg der Berichtsperiode	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Per 30. September 2022 liegt der Gesamterfolg der Berichtsperiode über dem Budget (+ CHF 565'000). ▫ Kurzübersicht der Abweichungen: <ul style="list-style-type: none"> - Tieferer Liegenschaftsertrag (netto) (-) CHF 156'000 - Tieferer Unterhalt (+) CHF 407'000 - Tieferer Betriebsaufwand (+) CHF 68'000 - Tieferer Finanzierungsaufwand (+) CHF 95'000 - Tieferer Verwaltungsaufwand (+) CHF 70'000 - Tieferer Ertrag aus Mutationen (-) CHF 69'000 - Veränderung der latenten Steuern (+) CHF 150'000 <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 	

31. Oktober 2022/rza