



## Management Report per 30. Juni 2024 - Seite 1

<b>Allgemeines</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Für die Sanierung der Liegenschaft Poststrasse 45/47, Dietikon, wurden vom 1. Januar bis 30. Juni 2024 CHF 4'367'223.15 aufgewendet.</li> </ul>	
<b>Liegenschaftsertrag</b>	●
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ In der Berichtsperiode liegt der Soll-Mietertrag rund 0.63% unter dem Voranschlag, bei welchem der Ertrag auf den budgetierten Investitionen pro rata berücksichtigt ist.</li> </ul>	
<b>Ertragsminderung (Leerstand)</b>	●
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Die Ertragsminderungen (Leerstände und Ertragsausfälle) betragen 0.88% (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) aktueller Leerstand per 30.06.2024:</li> <li>▫ Regensdorf: 2 Büro, 5 EP, 3 AP.</li> <li>▫ Dietikon 41/43: 1 Bastelraum, 4 EP, 5 AP</li> <li>▫ Herisau: 1 Bastelraum.</li> <li>▫ Neuendorf: 2 EP, 3 AP.</li> <li>▫ Die Leerstände werden laufend vom Portfoliomanager analysiert und zusammen mit den Bewirtschaftern geeignete Massnahmen zur Reduktion erarbeitet.</li> </ul>	
<b>Unterhalt Immobilien</b>	●
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Der laufende Unterhalt entspricht ca. 6.92% des Soll-Mietertrags (Budget 2024: 18.15%).</li> <li>▫ Die im Jahr 2023 gebildeten Passiven Rechnungsabgrenzungen wurden im Jahr 2024 zurückgebucht. Dies und noch nicht ausgeführte Unterhaltsarbeiten führen zu einem aktuell tiefen Unterhaltsaufwand.</li> <li>▫ In der Berichtsperiode sind keine ausserordentlichen Aufwändungen angefallen.</li> </ul>	
<b>Betriebsaufwand</b>	●
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Mit ca. 5,59% (Budget 6,65%) des Soll-Mietertrags liegt der Betriebsaufwand leicht unter dem Budget.</li> </ul>	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	●
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Per 30.06.2024 liegt der Finanzierungsaufwand unter dem Voranschlag.</li> <li>▫ Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz beträgt ca. 1%.</li> </ul>	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	●
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Der gesamte Management-, bzw. Verwaltungsaufwand (u.a. Immob.-Dienstleistungen, Revisionsstelle, etc.) liegt unter dem Voranschlag.</li> </ul>	
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen</b>	●
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Gutgeschriebene Kommission aus dem Verkauf von 2'225 Ansprüchen der von der PVST der Eberhard Unternehmungen gehaltenen Akriba-Ansprüche.</li> </ul>	

## Management Report per 30. Juni 2024 - Seite 2

<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode pendent</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Per 30. Juni 2024 liegt der Gesamterfolg der Berichtsperiode über dem Budget (+ CHF 1'075'000).</li> <li>▫ Kurzübersicht der Abweichungen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Höherer Liegenschaftsertrag (netto) (+) CHF 22'000</li> <li>- Tieferer Unterhalt (+) CHF 733'000</li> <li>- Tieferer Betriebsaufwand (+) CHF 71'000</li> <li>- Nicht budgetierte Aktivzinsen (+) 1'000</li> <li>- Tieferer Finanzierungsaufwand (+) CHF 110'000</li> <li>- Tieferer Verwaltungsaufwand (+) CHF 71'000</li> <li>- Tieferer Ertrag aus Mutationen (-) CHF 33'000</li> <li>- Veränderung der latenten Steuern (+) CHF 100'000</li> </ul> </li> </ul> <p>(+) = Verbesserung des Gesamterfolges                      (-) = Verschlechterung des Gesamterfolges</p>	
<b>Tätigkeitskurzbericht</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Wir verweisen auf die monatlich, bzw. quartalsweise erscheinende Portfolioübersicht sowie auf die Akquisitionsliste des Portfoliomanagers.</li> </ul>	
<b>Besondere Vorkommnisse / Erwartungen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Keine</li> </ul>	
<b>Prognosen / Massnahmen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Keine</li> </ul>	

25. Juli 2024/rza