

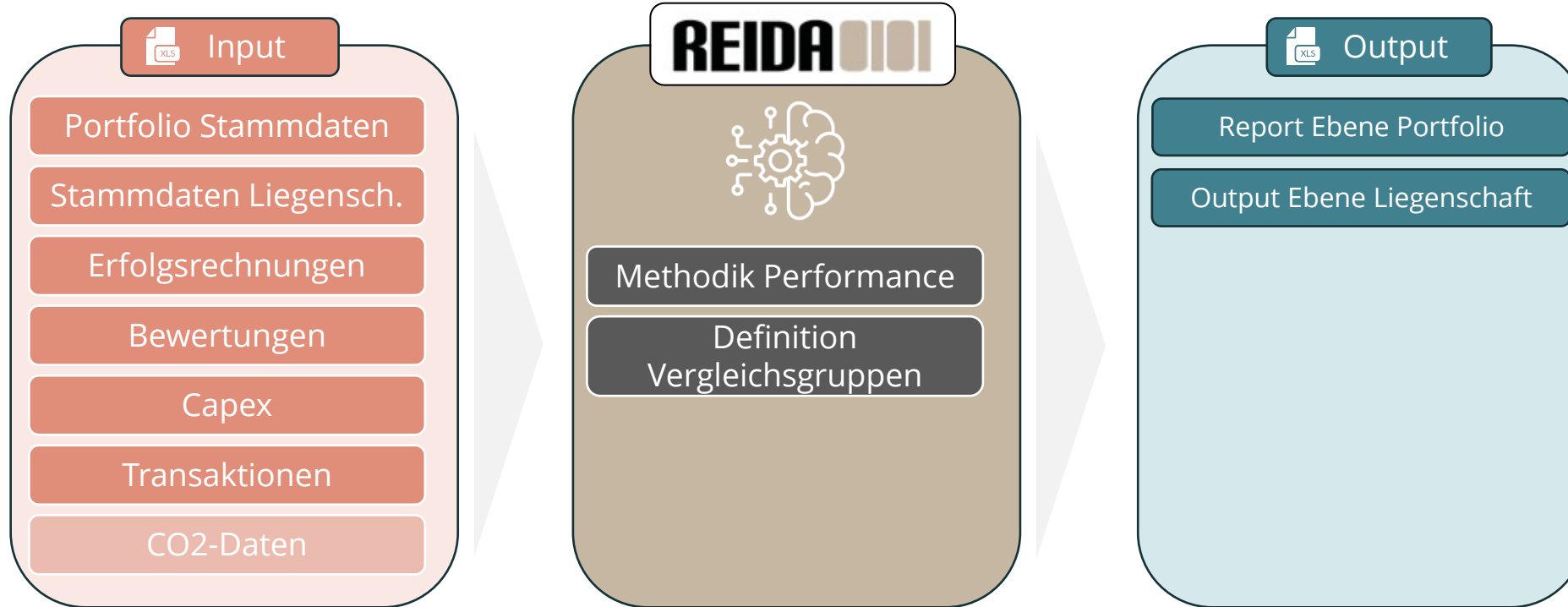
Pilot Launch Event REIDA Total Return Benchmark

22.10.2025

Wissen statt glauben

REIDA Total Return Benchmark

Komponenten und Prozess des Benchmarks



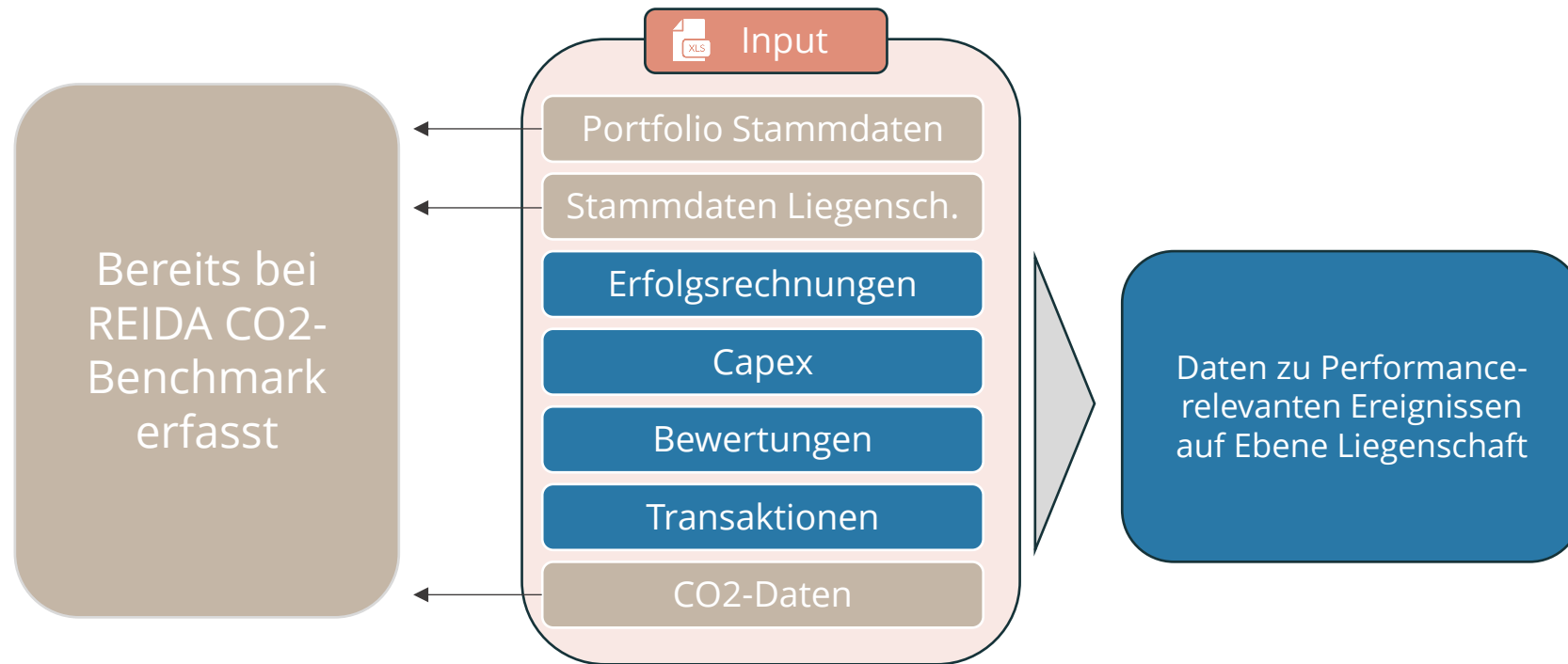
Was wird benötigt?
Welcher Detaillierungsgrad ist machbar?

Wie wird verarbeitet und berechnet?

Was ist das Resultat und in welcher Form?

Dateneinlieferung

Teile bereits bei REIDA CO2 vorhanden



Zeitraum: Je nach Verfügbarkeit – max. 5 Jahre

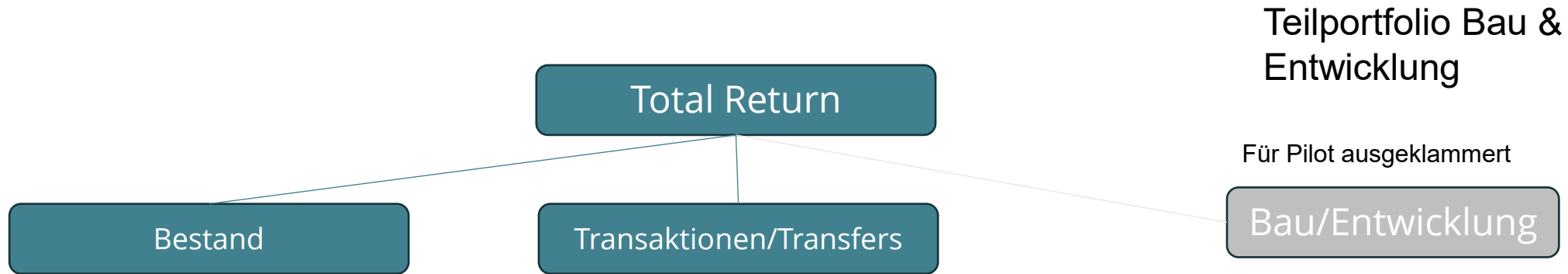
- Datenlieferung über 3-5 Jahre
- D.h. als Start die Bewertung von vor 6 bzw. 4 Jahren
- Minimal 5 Objekte
- Es kann Bewegungen geben

- **Bilanzstichtag**
 - Wir rechnen die Performance immer auf das Kalenderjahr
 - Bei unterjährigen Bewertungen zum Bilanzstichtag wird diese normal einbezogen (Bewertungseffekt z.B. zum 30.06. während andere zum 31.12. Bewertungseffekt haben)

Transaktionen & Transfers

Im Pilot wird das Teilportfolio Bau & Entwicklung ausgeklammert

- Transfers von Bau & Entwicklung in Bestand wird als Transfer behandelt



Transaktionen & Transfers

Transaktionen und Transfers als eine Quelle von Performance

- Liegenschaft
- Datum
- Typ der Transaktion (Kauf/Verkauf/Teilverkauf/Teilankauf)
- Transaktionspreis
- Transaktionsnebenkosten
- Bewertung Stichtag (falls vorhanden, sonst nächste Bewertung)
- Von (z.B. Dritten, Entwicklung, Bestand)
- Nach (z.B. an Dritte, an Bestand etc.)

B	C	D	E	F	G	H	I
Abbilden von Transaktionen und Transfers							
Liegenschafts ID	Datum	Typ	Transaktionspreis/Transferpreis (Marktwert)	Transaktionsnebenkosten	Bewertung am Stichtag des Ereignisses (von		nach
123	12/02/2025	Kauf	5'000'000	100'000	5'000'000	Entwicklung	Bestand
1234	25/05/2025	Verkauf	5'000'000	100'000	5'000'000	Bestand	Entwicklung
12345	28/07/2025	Teilverkauf	500'000	25000		Bestand	Dritte
1237	20/10/2025	Teilankauf	500'000	25000		Dritten	Entwicklung

- **Transfer Entwicklung vs Bestand**
 - Wenn Datum bekannt → Transfer
 - Sonst Like-for-Like im Jahr und kommt im neuen Jahr in Bestand

Bewertung

- Bewertung zu einem Stichtag

Liegenschafts ID	Datum	Bewertung
1111	30.09.2025	10'000'000

Capex

- Entweder als definiertes Konto im Kontenplan angeben oder über Veränderung der Gestehungskosten.

Erfolgsrechnung: Einnahmen und Ausgaben

- **Frequenz:**
 - So detailliert wie möglich (z.B. Täglich, Monatlich etc.)
 - Maximale Aggregation: Jährlich
- **Kontenplan: Teilnehmende nehmen ein Matching ihres Kontenplans vor.**
- **Ansonsten kann ein Export unabhängig von der Struktur vorgenommen werden.**

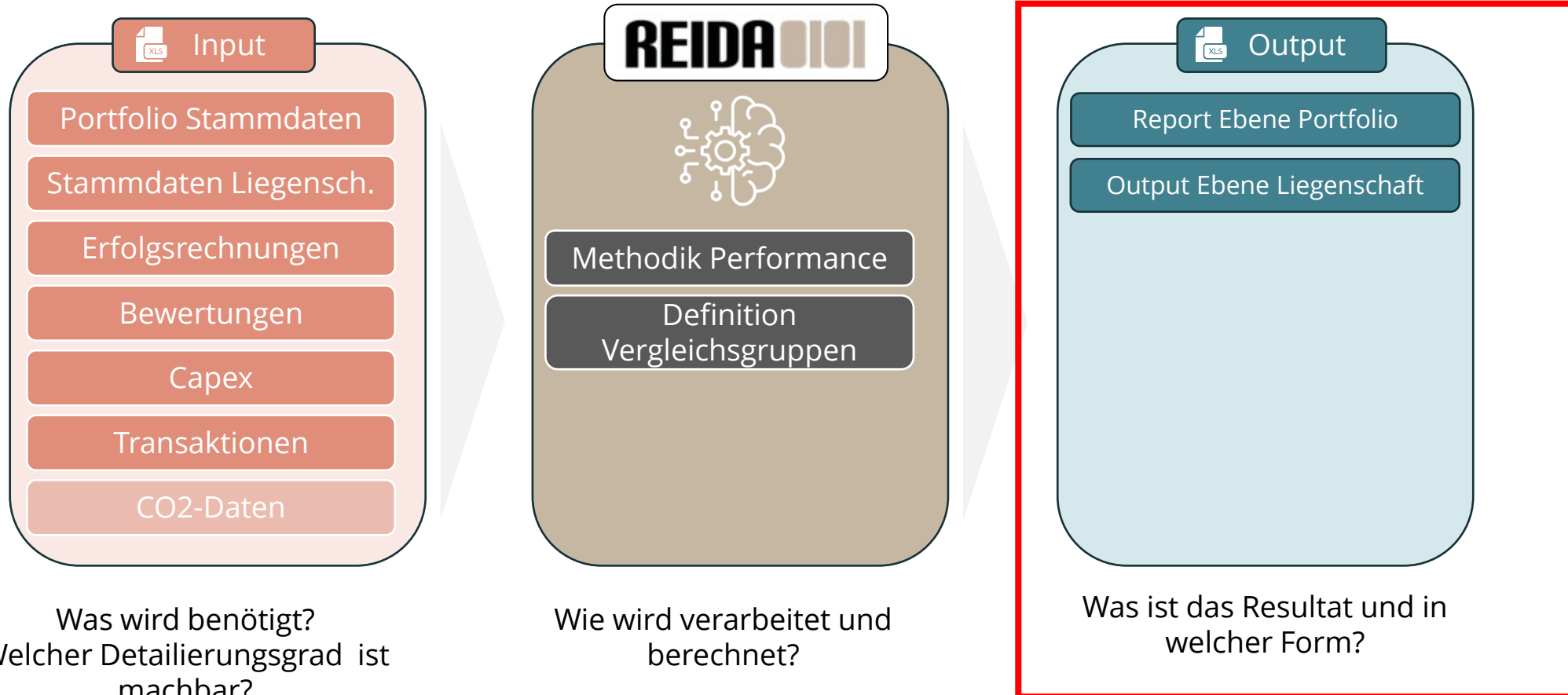
	Investition
CAPEX	Deinvestition
	Mietertrag SOLL
	Mietzinsausfall
Mietertrag	Baurechtszinsen
	Versicherung
	Hauswartung
	Energie und Wasser
	Bewirtschaftung
Betriebskosten	Steuern und Abgaben
Vermarktungskosten	Vermarktungskosten
Unterhaltskosten	Instandhaltung

Offene Fragen zum Daten-Input

- Gibt es noch Fragen oder Anmerkungen zur Eingabe?

REIDA Total Return Benchmark

Komponenten und Prozess des Benchmarks



Welche Fragen wollen wir beantworten?

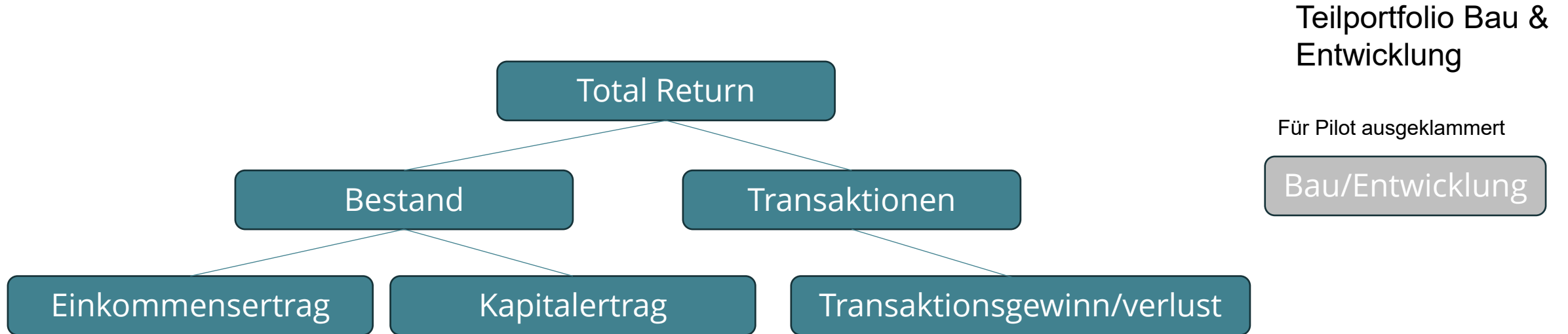
Ebene Portfolio

- **Auf Ebene Portfolio:**
 - Total Performance der Liegenschaften: Wie haben wir performed?
 - Performance Attribution: Woher kam die Performance?
 - Einkommensertrag
 - Kapitalertrag
 - Vergleich mit Benchmark bzw. REIDA Universum: Wie stehen wir im Vergleich?
 - Allokationseffekt
 - Selektionseffekt

- CO2 und Performance

Output: Aufschlüsselung der Performance in einzelne Komponenten

Ebene Portfolio



Auf jeder Ebene Vergleich mit Gesamtpool und Vergleich mit Peer Group

Woher kommen die Unterschiede?

Ebene Portfolio

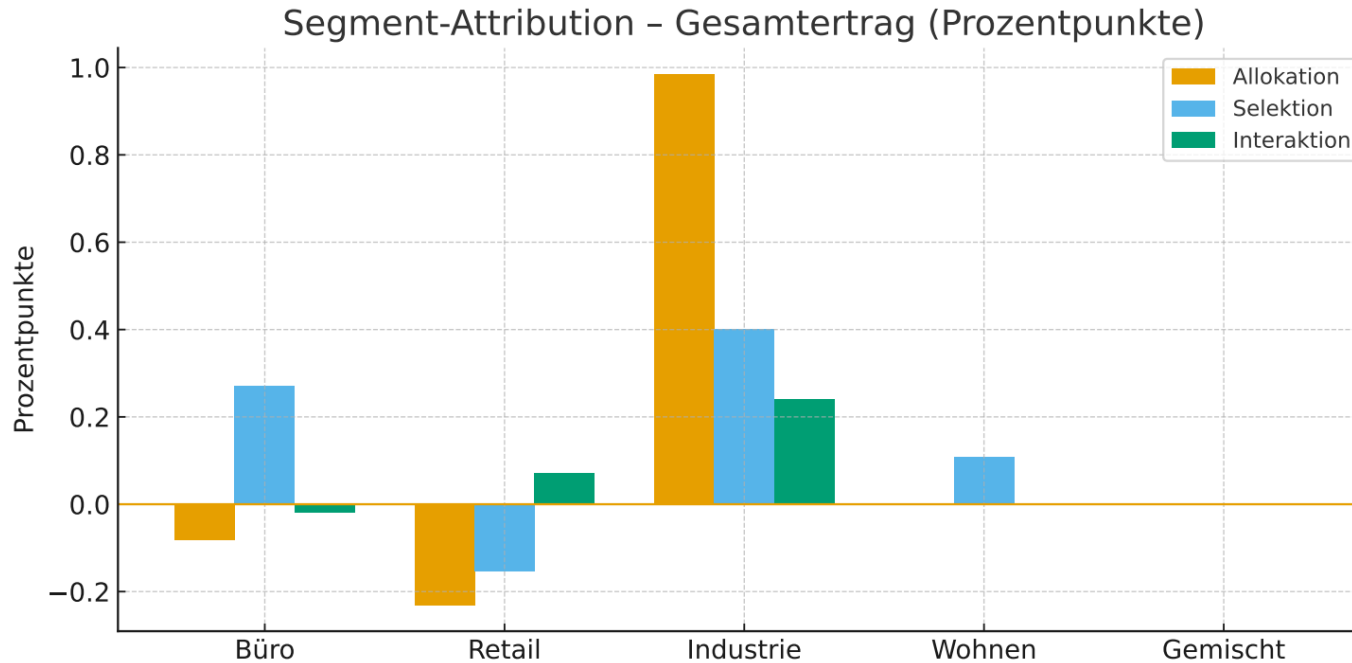
1 Allokationseffekt: Unterschied aufgrund Wahl der Segmente ?

$$\text{Allokationseffekt}_i = (w_{P,i} - w_{B,i}) \times r_{B,i}$$

2 Selektionseffekt: Unterschied aufgrund besserer/schlechterer Performance im Segment?

$$\text{Selektionseffekt}_i = w_{B,i} \times (r_{P,i} - r_{B,i})$$

Allokations- & Selektionseffekt



Symbol	Bedeutung	Erklärung
$w_{P,i}$	Gewicht des Portfolios im Segment i	Anteil (in %) des Gesamtportfolios, der in das Segment i (z. B. Büro, Retail, Industrie) investiert ist.
$w_{B,i}$	Gewicht der Benchmark im Segment i	Anteil (in %) des Referenzindex (Benchmark), der dem Segment i zugeordnet ist.
$r_{P,i}$	Rendite des Portfolios im Segment i	Gesamtrendite (Total Return) dieses Segments im Portfolio — also inkl. Einkommen (Mietträge) und Kapitalwertveränderung (Bewertungseffekt).
$r_{B,i}$	Rendite der Benchmark im Segment i	Gesamtrendite des entsprechenden Segments in der Benchmark (Marktvergleich).

$$\text{Allokationseffekt}_i = (w_{P,i} - w_{B,i}) \times r_{B,i}$$

$$\text{Selektionseffekt}_i = w_{B,i} \times (r_{P,i} - r_{B,i})$$

$$\text{Interaktionseffekt}_i = (w_{P,i} - w_{B,i}) \times (r_{P,i} - r_{B,i})$$

Vorschlag: Segmente

Welche Segmente werden verglichen?

Stufe I

Nutzung

- Büro
- Industrie/Gewerbe
- Retail
- Wohnen
- Andere
- Gemischt

Stufe II

Nutzung x Region

- Büro
 - Region Zürich
 - Region Genfersee
 - Andere
- Industrie/Gewerbe
- Retail
 - Zürich
 - Genf
 - Andere
- Wohnen
 - 7 Grossregionen (BFS)
- Andere
- Gemischt
 - 7 Grossregionen (BFS)

Input Launch Event:

Gemeindetypen gerade bei Wohnen mitdenken (z.B. BFS Raum mit städtischem Charakter)
→ Wohnen Zürich Kernstadt etc.

CO2 und Performance

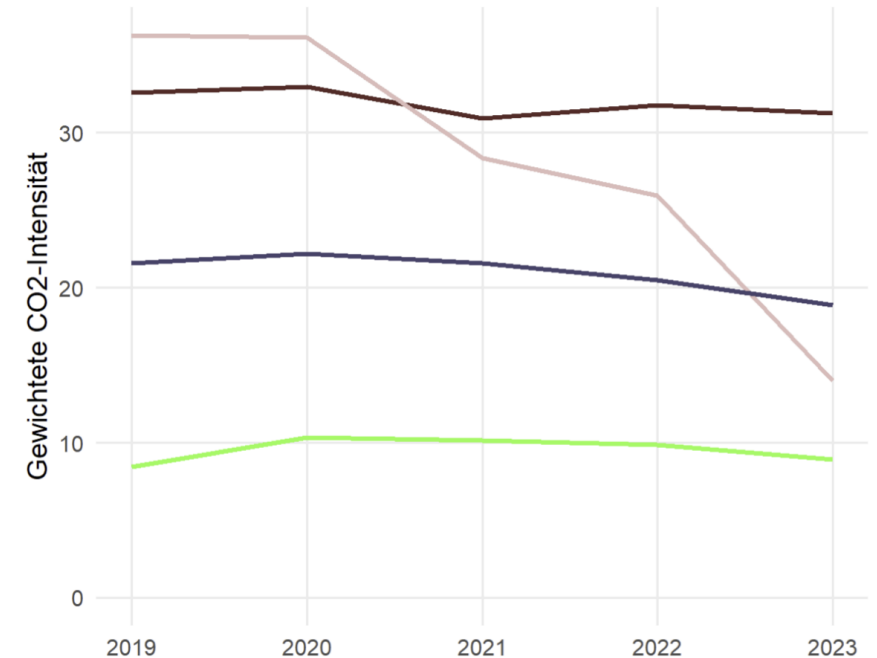
- Besteht Interesse, dass CO2-Intensität mit einbezogen wird?
- Performance vs CO2-Intensität
 - Nach Nutzung

Input Launch Event:

Verbindung von Performance und CO2-Intensität schafft für Anwesende einen Mehrwert. Insbesondere soll die Verbindung auch bei der Auswertung auf Ebene Asset erstellt werden.

CO2-Intensität nach Gruppe 2019-2023

Durchschnittliche CO2-Intensität nach Gruppe gewichtet nach EBF



Form des Outputs

Ebene Portfolio

- Als pdf Report

Input Launch Event:
Report auf Ebene Portfolio wird als gut angesehen.

Ebene Liegenschaft: Womit kann man am besten arbeiten?

- **1-Seite pdf-Übersicht**
 - Darstellung Performance (Einkommen vs. Kapital) für Liegenschaft
 - Vergleich zu Benchmark (Segment und Nutzung-Region)
- **Output Excel**
 - Alle Werte als Excel-Datei zum weiterverarbeiten (z.B. Import in Immopac, PowerBI etc.)
 - Datenbasis für die interne KI (z.B. Copilot etc.)

Input Launch Event:

Starkes Interesse an einer einfachen (z.B. 1 Seite) Auswertung in Bericht Form auf Ebene Asset (neben Rohdaten als Excel).