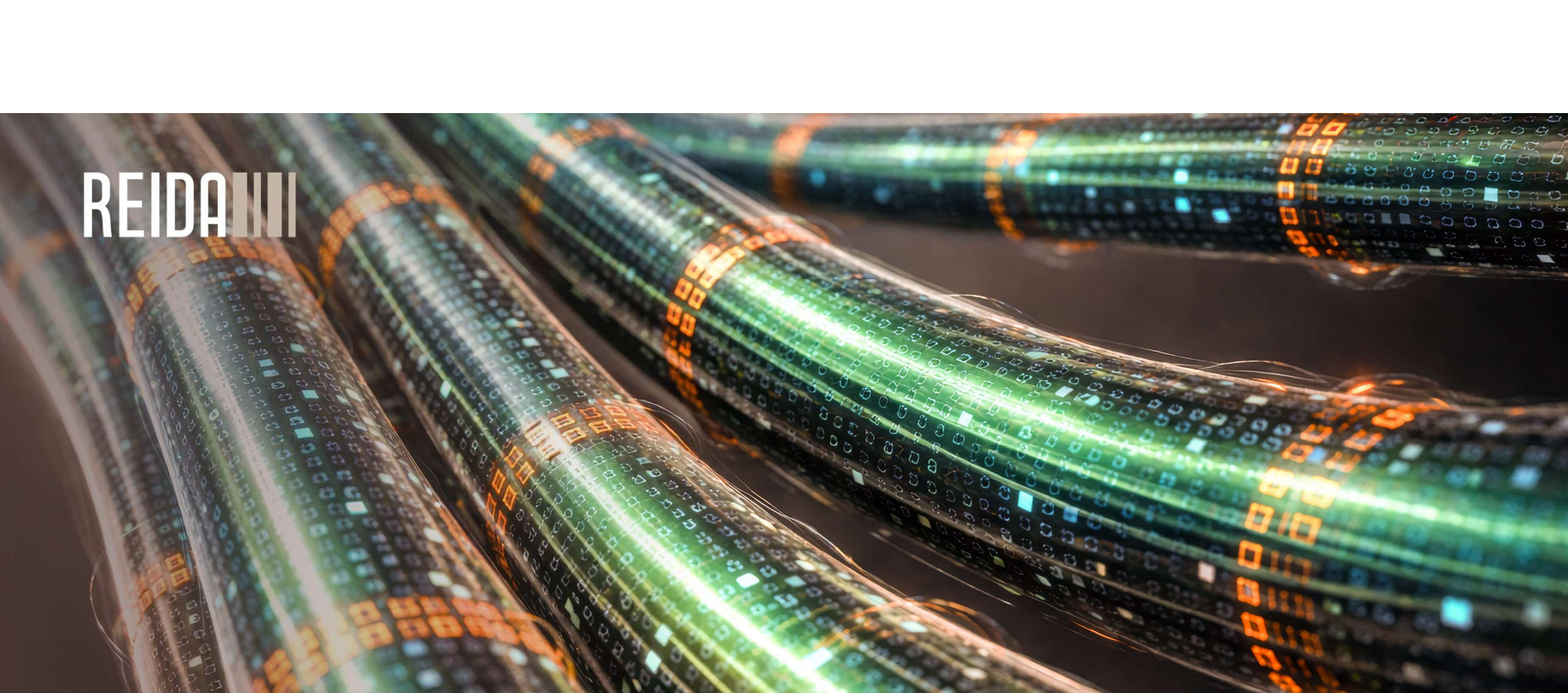




REIDAN

Rückblick, Dateneingabe

Flurin Stiffler, Alphaprop

Rückblick Pilot

REIDA Total Return
Benchmark Pilot in Zahlen

Pilot Teilnehmende

13

Teilnehmende Organisationen

16

Teilnehmende Portfolios

Gesamter Benchmark Pool

4'332

Liegenschaften

CHF 112 Mrd.

Marktwert

19.3 Mio.

Vermietbare Fläche (VMF)

61%

Wohnobjekte

Rückblick Pilot

Erkenntnisse

- **Erfolgreicher Pilot**

- Schweizweiter TR-Benchmark über mehrere Jahre und Segmente
- Umfassendes Reporting mit überschaubarem Aufwand für Teilnehmende
- Solide methodische Grundlage

- **Mehr Unterstützung bei der Dateneinreichung**

- Zusätzliche Unterlagen als Orientierung
- Kleinere Anpassungen an der Eingabelogik

- **Weiterentwicklung der Methodik**

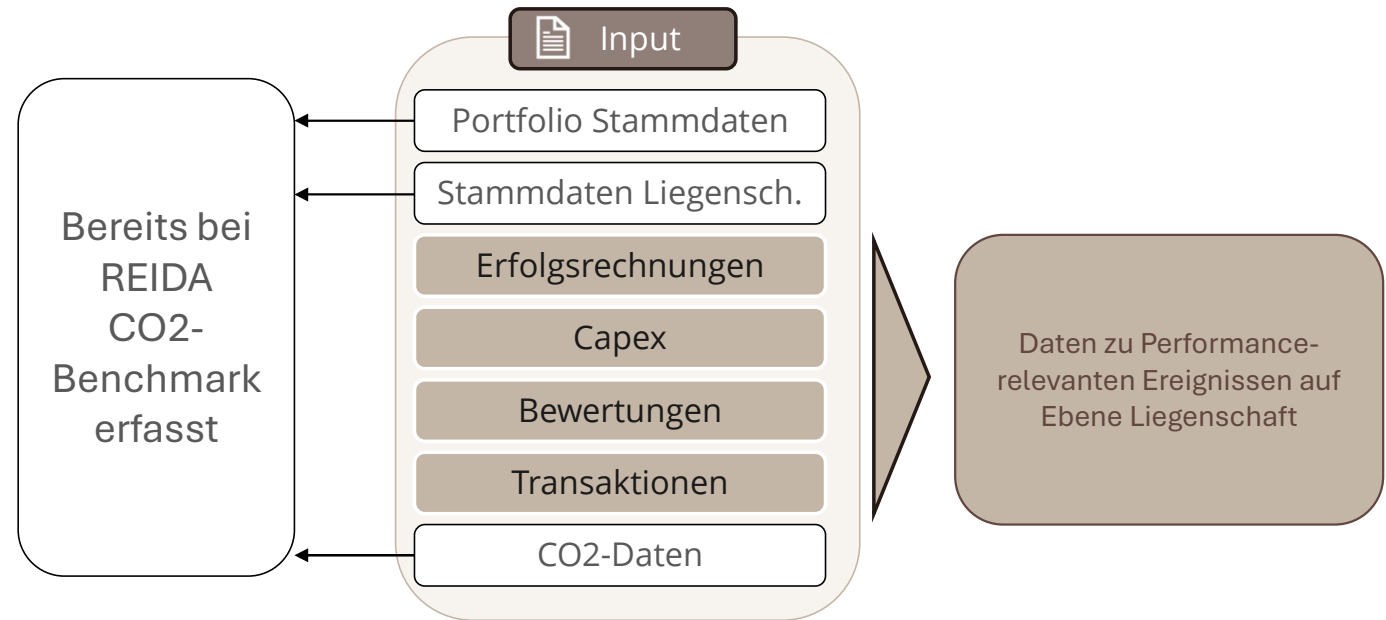
- Abgrenzung von Kapitalerträgen aus Transaktionen
- Einbezug von Bau- und Entwicklungsprojekten

- **Ausbau des Reportings**

- Erweiterte Auswertungen zu CO₂ und Performance
- Drill-down der Einkommensrendite
- Interaktiver Report

Daten

Einzureichende Daten



Daten

Anforderungen

01

1-5 Geschäftsjahre

- Zusammenhängend
- Nicht in der Vergangenheit (Anschluss an heutiges Kalenderjahr)

02

Startbewertung

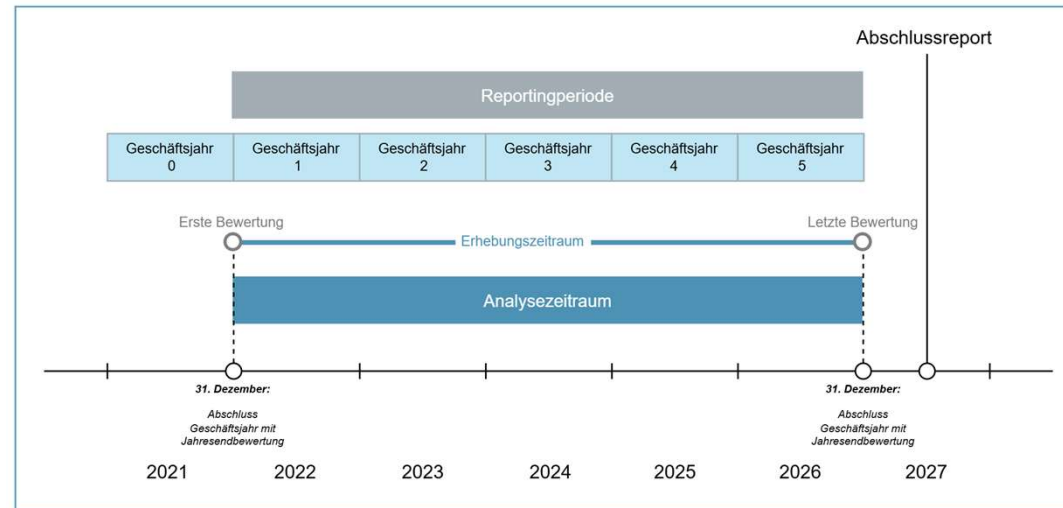
- Geschäftsjahr Endbewertung des Geschäftsjahres vor erstem eingereichten Geschäftsjahr

03

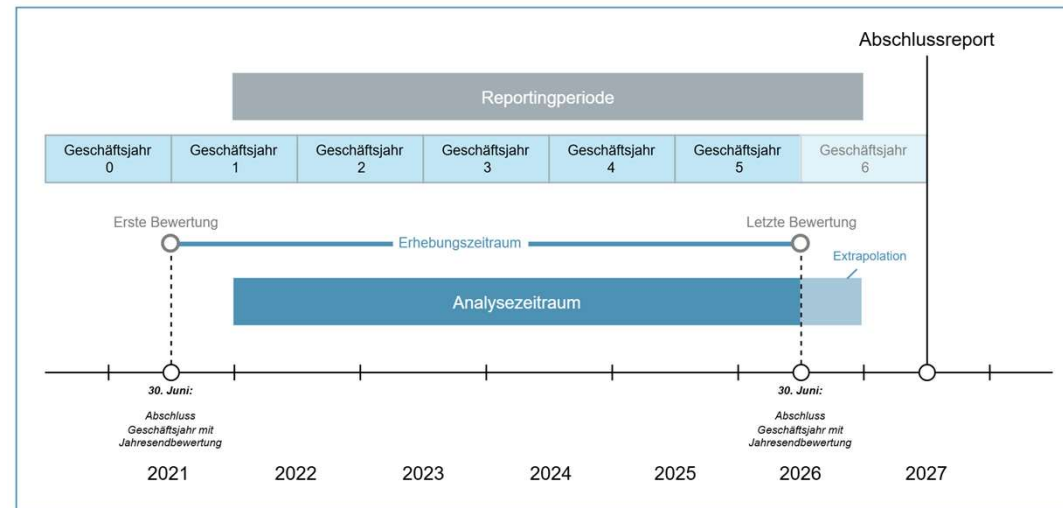
Endbewertung

- Geschäftsjahr Endbewertung des letzten eingereichten Geschäftsjahr

Beispiel regulärer Geschäftsabschluss



Beispiel unterjähriger Geschäftsabschluss



Daten

Optionen zur Dateneinreichung

Option 1

Standardisiert

Einreichung über REIDA
Excel-Templates

- **Bestehendes Template:**
Liegenschaftsdaten,
Transaktionen,
Bewertungen
- **Neues Template:**
Positionen aus
Erfolgsrechnungen

Option 2

Status-Quo

Vorgehen wie im Pilot

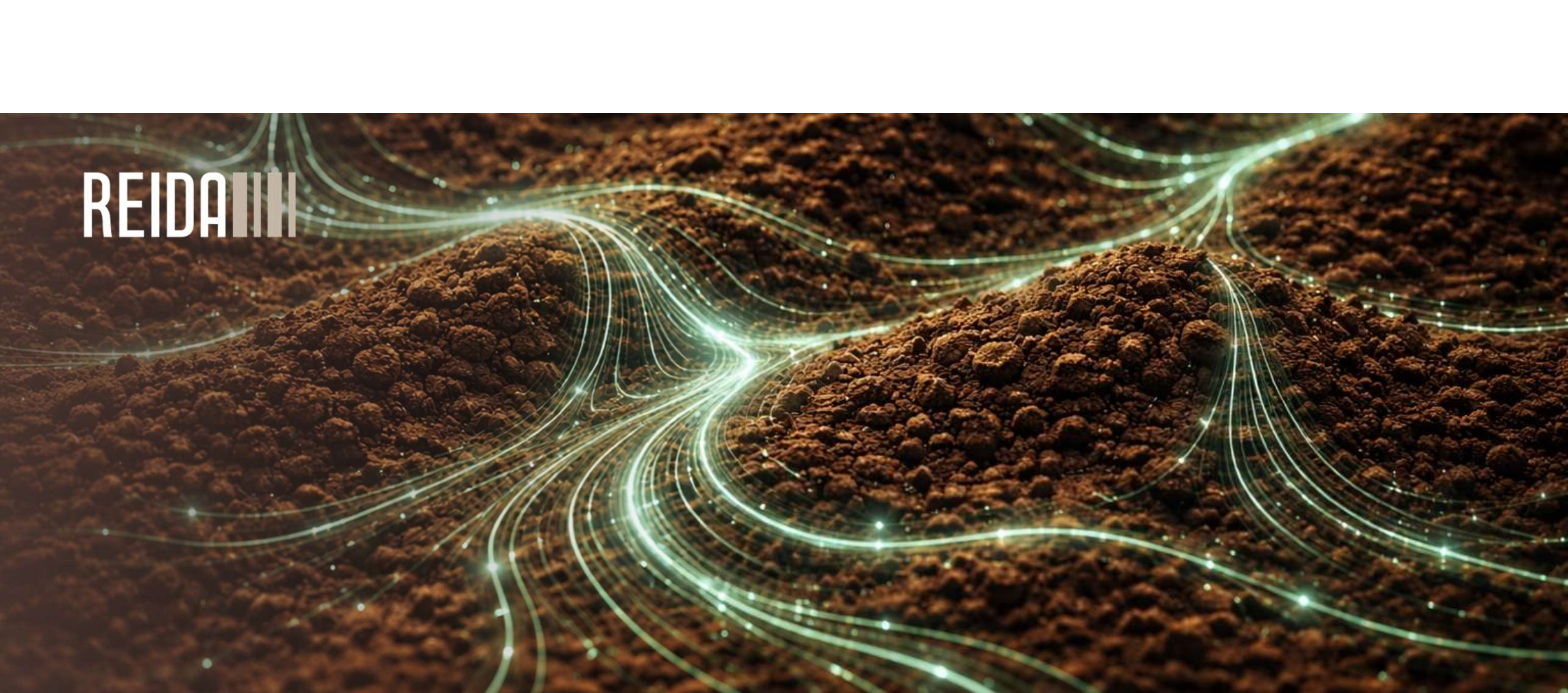
- **Bestehendes Template:**
Liegenschaftsdaten,
Transaktionen,
Bewertungen,
Kontomapping
- **Erfolgsrechnungen und Capex:**
in beliebigem
maschinenlesbarem
Format

Option 3

Individuell

Einreichung der Daten in
beliebigem Format

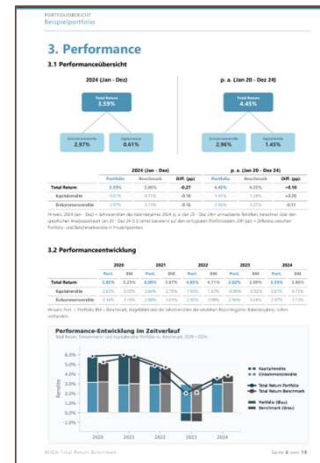
- Alphaprop überführt
die Daten ins
Standardformat



REIDA III

Report, Methodik, Segmente

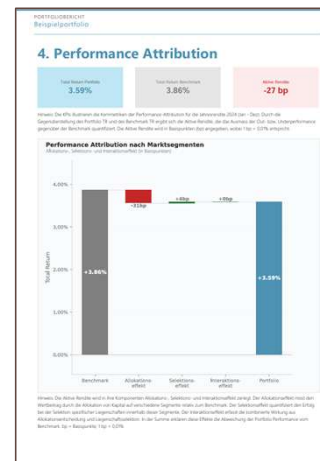
Thomas Spycher, Alphaprop



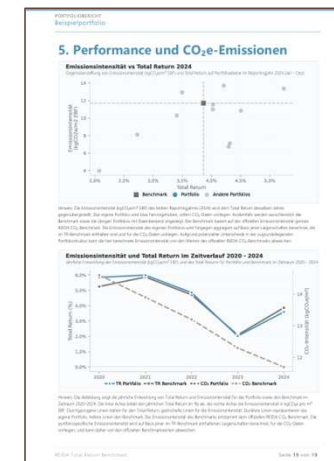
Portfolio Performance



Vergleich zum Benchmark



Performance Attribution

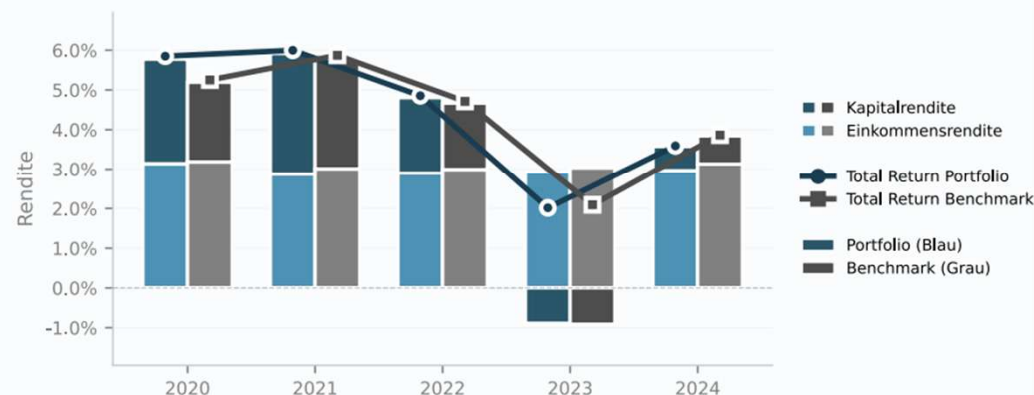


Total Return vs CO₂

Ein Verständnis der eigenen Performance im Vergleich zum Benchmark

Performance-Entwicklung im Zeitverlauf

Gesamt-, Einkommens- und Kapitalrendite Portfolio vs. Benchmark, 2020 - 2024



Total Return 2024 (Jan - Dez)

3.59%

Benchmark 2024 (Jan - Dez)

3.86%

Aktive Rendite 2024 (Jan - Dez)

-27 bp

Total Return p. a. (Jan 20 - Dez 24)

4.45%

Benchmark p. a. (Jan 20 - Dez 24)

4.35%

Aktive Rendite p. a. (Jan 20 - Dez 24)

+10 bp

1.1 Numerische Performancekennzahlen

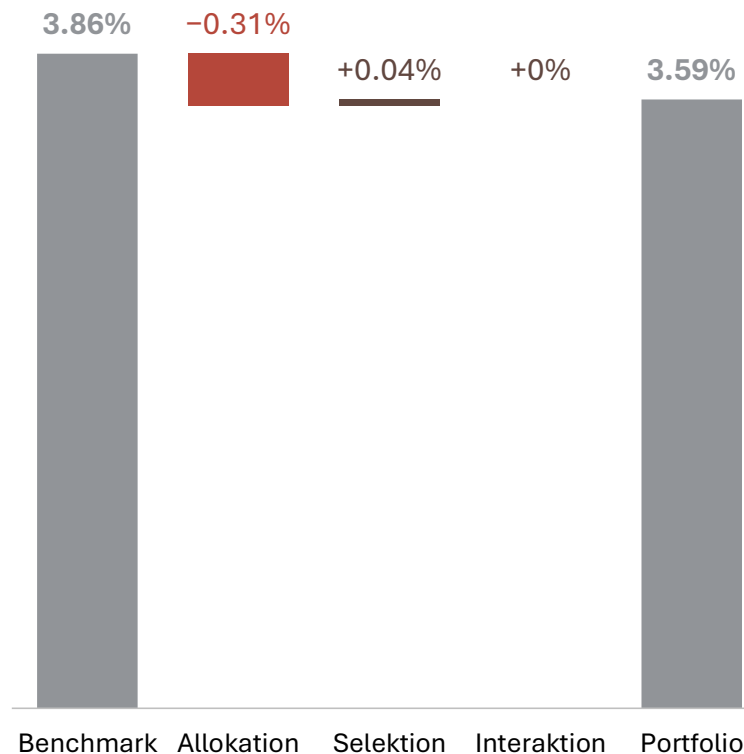
	2024 (Jan - Dez)			p. a. (Jan 20 - Dez 24)		
	Portfolio	Benchmark	Diff. (pp)	Portfolio	Benchmark	Diff. (pp)
Total Return	3.59%	3.86%	-0.27	4.45%	4.35%	+0.10
Kapitalrendite	0.61%	0.71%	-0.10	1.45%	1.24%	+0.20
Einkommensrendite	2.97%	3.13%	-0.16	2.96%	3.07%	-0.11

Performance-Attribution

Woher die Differenz zum Benchmark kommt

Ein Verständnis für die Unterschiede erhalten

Total Return und Attributionseffekte



Allokationseffekt

-31 bp

Gewichtung der Segmente gegenüber dem Benchmark

Selektionseffekt

+4 bp

Auswahl einzelner Liegenschaften innerhalb der Segmente

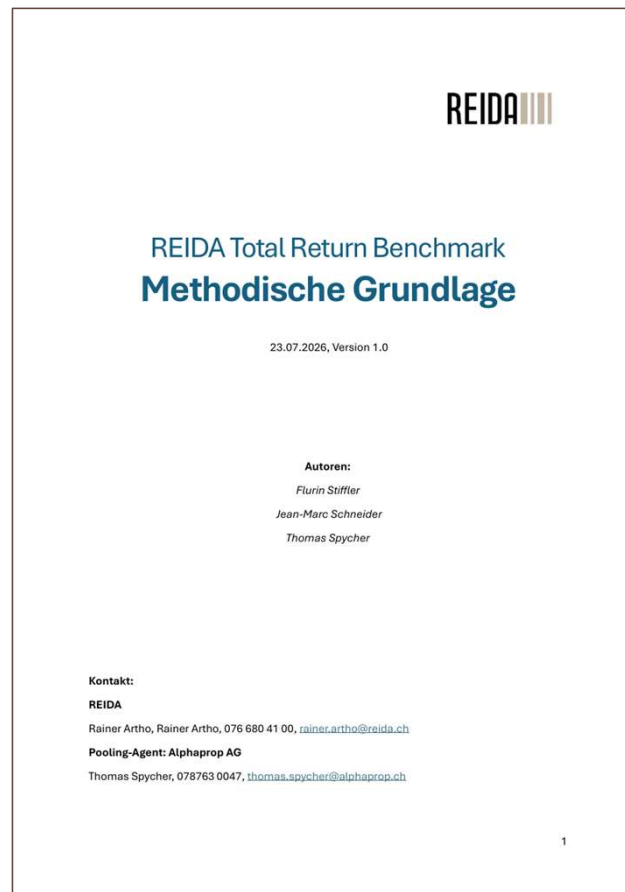
Interaktionseffekt

0 bp

Kombinierte Wirkung aus Allokation und Selektion

Methodik

Struktur und Ziele



Angelehnt an **bewährte Methodik**

Angepasst an **Bedürfnisse der Teilnehmenden**

Definition und Berechnung eines **TR Benchmarks**

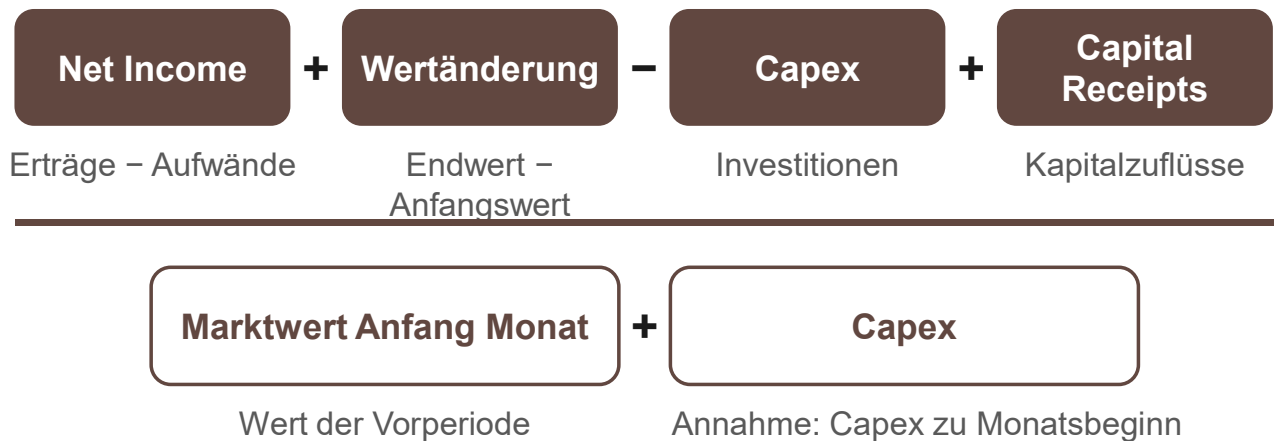
Vergleichbarkeit
Benchmark/Portfolios

Klar **nachvollziehbare**
Berechnungsmethodologie

Methodik

Berechnung des Total Return

Der Total Return misst, was eine Liegenschaft **pro Monat** im Verhältnis zum **eingesetzten Kapital** erwirtschaftet.



Methodik

Segmente

Standardisierte Segmente, hergeleitet aus quantitativen und qualitativen Merkmalen: **30 Segmente in 6 Nutzungstypen.**

Segmente

Wohnen	14	7 Grossregionen, je Kernstädte und Andere
Gemischt	7	7 Grossregionen, ohne weitere Unterteilung
Büro	4	Büromarkt Zürich, Büromarkt Genf, Andere Kernmärkte, Andere
Verkauf	3	Stadt Zürich/Genf, Andere Kernstädte, Andere
Industrie/Gewerbe	1	Ohne Regionssplit
Andere	1	Ohne Regionssplit

7 Grossregionen gemäss BFS: Zürich, Genferseeregion, Espace Mittelland, Nordwestschweiz, Ostschweiz, Zentralschweiz, Tessin

Weiter- entwicklung

Wir passen uns den Bedürfnissen an

- Methodik
 - Einbezug von Bau/Entwicklung
 - Transaktionseffekt
- Output
 - Erweiterte Auswertungen zu CO₂ und Performance
 - Vergleich nach Nutzungssegment
 - Nur mit Wohnportfolios
 - Nur mit Gemischten Portfolios
 - Nur mit Kommerziellen Portfolios
 - Drill-down der Einkommensrendite/Kostenbenchmark
 - Interaktiver Report

Ausblick

Auf dem Weg zu einem
etablierten Benchmark



WEBINAR

Wie Daten eingereicht werden

Beantwortet werden:

- Welche Daten müssen im Detail eingereicht werden?
- Wie fülle ich die Templates aus?
- Was muss ich beim Ausfüllen beachten?



Zeitpunkt: **Mitte Februar**



WORKSHOP

Methodik gemeinsam mit den Teilnehmenden weiterentwickeln

Offene Punkte zur Diskussion:

- Umgang mit Entwicklungsprojekten
- Umgang mit unterjährigen Geschäftsabschlüssen
- Weitere Reportinginhalte



Zeitpunkt: **März**