

REIDA

Total Return Report

2020 - 2024

Portfolio

Beispielportfolio

Eigentümer*in

Alphaprop AG

Reportingperiode

2020 - 2024

Herausgeber*in

REIDA: info@reida.ch

Pooling-Agent: Alphaprop AG, contact@alphaprop.ch

Ort, Datum

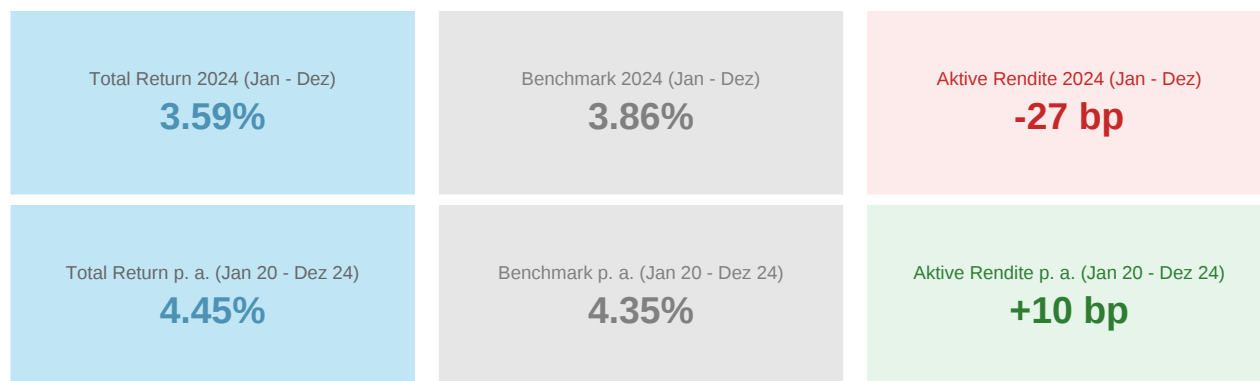
Zürich, 10.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Executive Summary	3
1.1 Numerische Performancekennzahlen	3
1.2 Performance Zeitverlauf	3
2. Portfolioübersicht	4
2.1 Portfolioübersicht nach Nutzungstyp 2024	4
2.2 Strukturelle Unterschiede im Zeitverlauf	5
3. Performance	6
3.1 Performanceübersicht	6
3.2 Performanceentwicklung	6
3.3 Portfolio Performance im Vergleich zum Benchmark Pool	7
3.4 Performance der Liegenschaften im Vergleich zum Benchmark Pool	8
3.5 Performance nach Nutzungstyp 2024	9
3.6 Performance nach Marktsegmenten 2024	10
4. Performance Attribution	12
5. Performance und CO₂e-Emissionen	19

1. Executive Summary

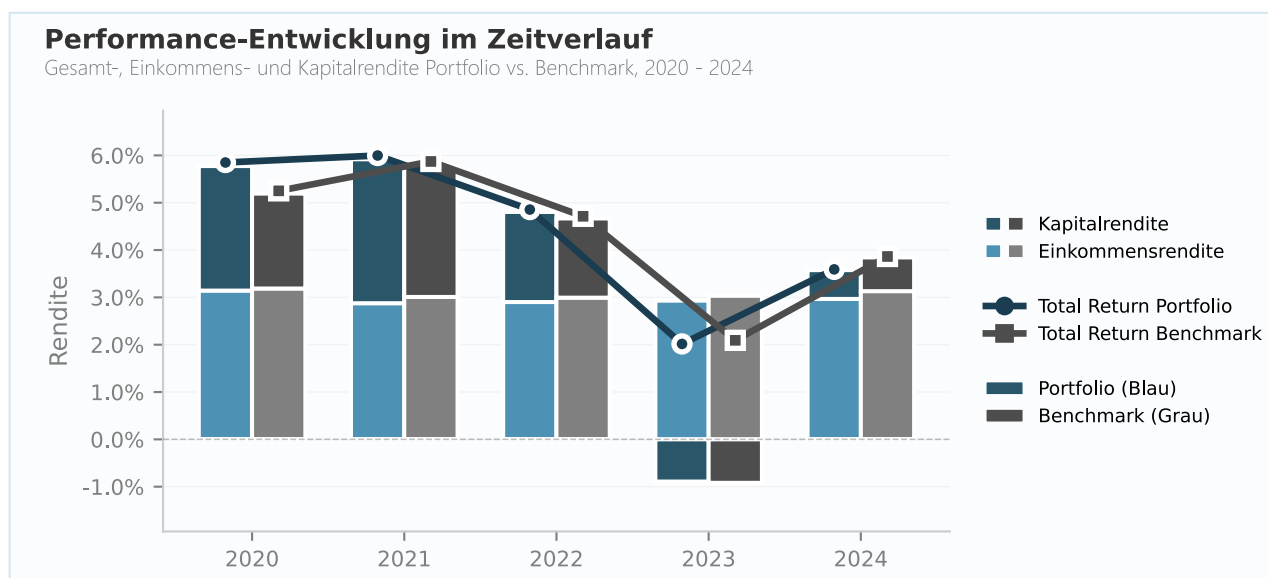
Der **REIDA Total Return Report 2020 - 2024** analysiert den **Total Return** (Gesamtrendite) des Portfolios im Vergleich zum **REIDA Benchmark**. Ziel des Berichts ist es, durch eine standardisierte Performance-Messung den Erfolg spezifischer Management- und Anlageentscheidungen objektiv bewertbar zu machen. Hierzu wird der Total Return in die Komponenten **Einkommens- und Kapitalrendite** (inkl. Transaktionen) zerlegt. Ein detailliertes **Attributionsmodell** isoliert zudem **Selektionseffekte** einzelner Liegenschaften von strategischen **Allokationseffekten** nach Nutzungstyp, Region und Gemeindetypologie. Ergänzend beleuchten Nachhaltigkeitsanalysen das Zusammenspiel zwischen finanzieller Performance und Veränderung der Emissionsintensität.



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

1.2 Performance Zeitverlauf



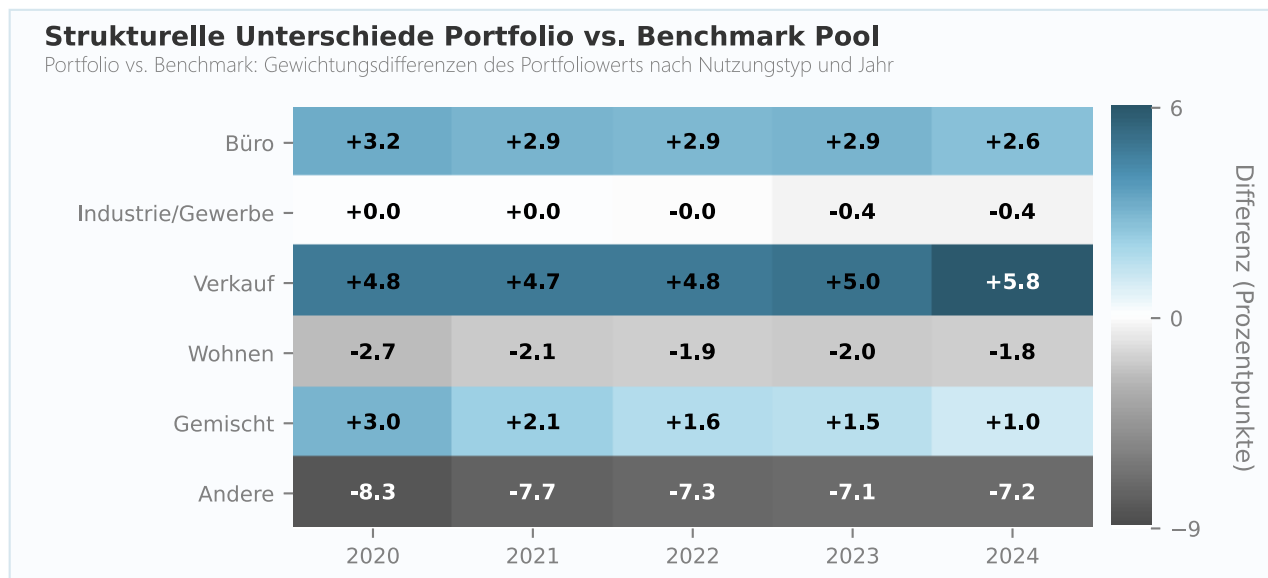
2. Portfolioübersicht

2.1 Portfolioübersicht nach Nutzungstyp 2024

Kennzahlen	Einheit	Portfolio	Benchmark	Differenz (pp)
Anz. Liegenschaften	#	50	4332	
Büro	%	16.0	10.3	+5.7
Industrie/Gewerbe	%	4.0	3.1	+0.9
Verkauf	%	12.0	2.9	+9.1
Wohnen	%	60.0	72.6	-12.6
Gemischt	%	8.0	5.6	+2.4
Andere	%	0.0	5.6	-5.6
Portfoliowert	Mio. CHF	1'076.1	112'219.7	
Büro	%	21.5	18.9	+2.6
Industrie/Gewerbe	%	3.0	3.4	-0.4
Verkauf	%	9.5	3.7	+5.8
Wohnen	%	59.5	61.3	-1.8
Gemischt	%	6.5	5.6	+1.0
Andere	%	0.0	7.2	-7.2
Gesamtfläche	m²	114'077	19'329'604	
Büro	%	18.9	14.5	+4.4
Industrie/Gewerbe	%	10.9	5.6	+5.3
Verkauf	%	7.3	3.6	+3.7
Wohnen	%	51.0	61.5	-10.5
Gemischt	%	11.9	5.5	+6.4
Andere	%	0.0	9.3	-9.3

Hinweis: Werte zum Jahresende 2024; Verwendete Symbole: # = Anzahl, Mio. CHF = Wert in Millionen Schweizer Franken, m² = Quadratmeter VMF, % = prozentualer Anteil, Port. = Portfolio, BM = Benchmark, Diff. = Differenz zwischen Portfolio und Benchmark; Absolute Werte (Anz. Liegenschaften, Portfoliowert, Gesamtfläche) in fetter Schrift, prozentuale Anteile in normaler Schrift. Die Differenz zeigt die Abweichung des Portfolios gegenüber dem Benchmark in Prozentpunkten (pp) für die relativen Anteile. Die prozentualen Anteile zeigen die relative Verteilung des absoluten Wertes nach Nutzungstyp und erlauben einen Vergleich der Struktur zwischen Portfolio und Benchmark. Die relativen Anteile ergeben in der Summe immer 100%.

2.2 Strukturelle Unterschiede im Zeitverlauf



Hinweis: Diese Abbildung zeigt die strukturellen Unterschiede zwischen dem Portfolio und dem Benchmark-Pool bezogen auf die Verteilung des Marktwerts der Liegenschaften per Jahresende 2024. Dargestellt wird die Differenz der relativen Anteile pro Nutzungstyp in Prozentpunkten (pp). Positive Abweichungen (dunkelblau) signalisieren einen im Vergleich zum Benchmark höheren relativen Wertanteil. Negative Abweichungen (grau) signalisieren hingegen einen im Vergleich zum Benchmark niedrigeren relativen Wertanteil.

3. Performance

3.1 Performanceübersicht



	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

Hinweis: 2024 (Jan - Dez) = Jahresrenditen des Kalenderjahres 2024; p. a. (Jan 20 - Dez 24) = annualisierte Renditen, berechnet über den spezifischen Analysezeitraum Jan 20 - Dez 24 (5.0 Jahre) basierend auf den verfügbaren Portfoliodaten; Diff (pp) = Differenz zwischen Portfolio- und Benchmarkrendite in Prozentpunkten;

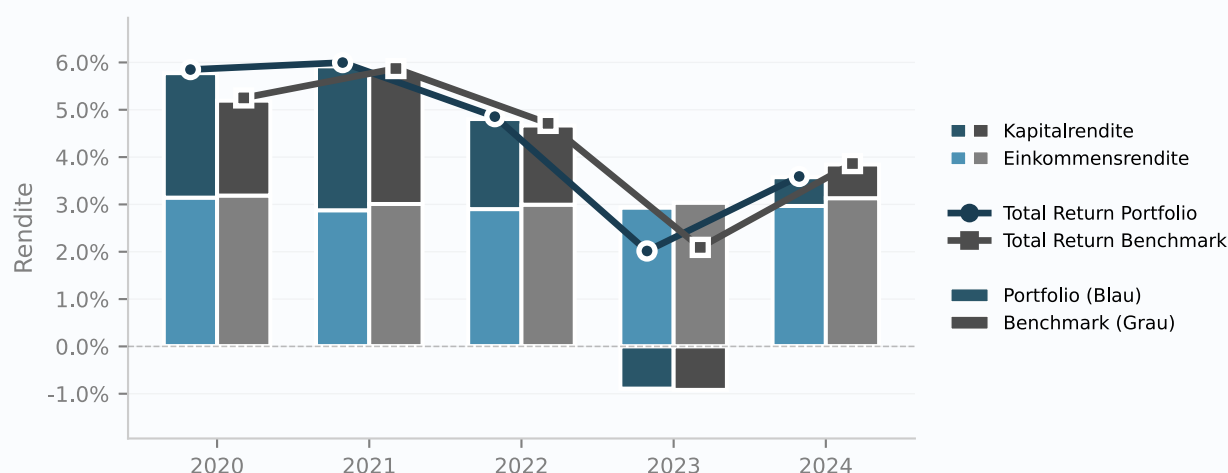
3.2 Performanceentwicklung

	2020		2021		2022		2023		2024	
	Port.	BM	Port.	BM	Port.	BM	Port.	BM	Port.	BM
Total Return	5.85%	5.25%	6.00%	5.87%	4.85%	4.71%	2.02%	2.09%	3.59%	3.86%
Kapitalrendite	2.63%	2.00%	3.04%	2.79%	1.90%	1.67%	-0.90%	-0.92%	0.61%	0.71%
Einkommensrendite	3.14%	3.19%	2.88%	3.01%	2.90%	2.99%	2.94%	3.04%	2.97%	3.13%

Hinweis: Port. = Portfolio; BM = Benchmark; Abgebildet sind die Jahresrenditen der einzelnen Reportingjahre (Kalenderjahre), sofern vorhanden;

Performance-Entwicklung im Zeitverlauf

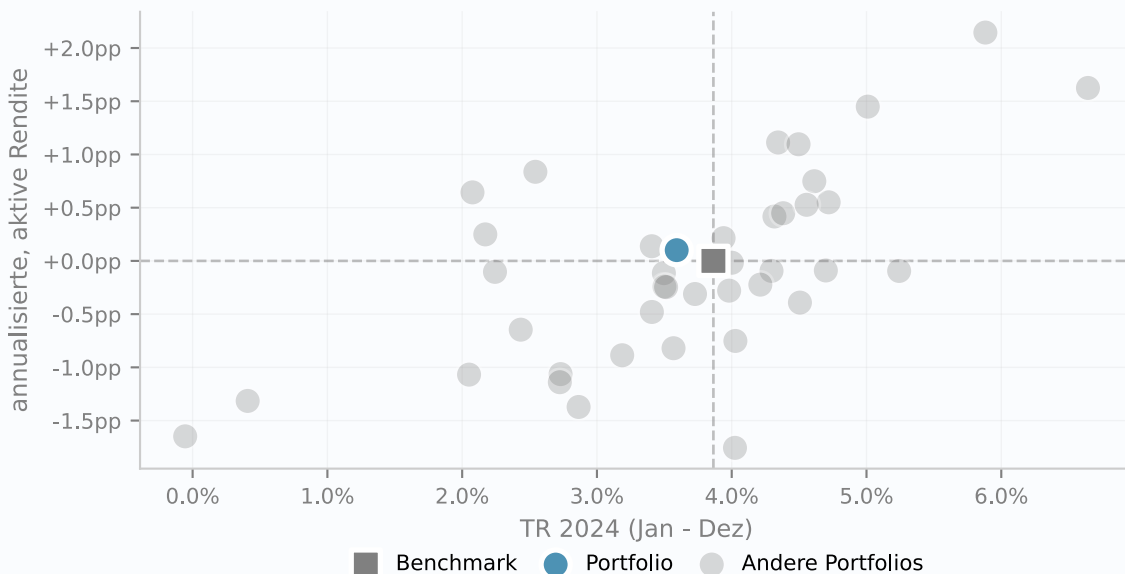
Total Return, Einkommens- und Kapitalrendite Portfolio vs. Benchmark, 2020 - 2024



3.3 Portfolio Performance im Vergleich zum Benchmark Pool

Total Return im Vergleich zum Benchmark Pool

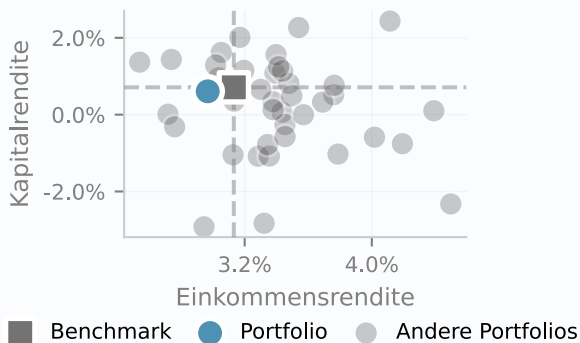
Total Return 2024 und annualisierte, aktive Rendite des Portfolios im Vergleich zum Benchmark Pool



Hinweis: Die Abbildung veranschaulicht den Total Return des letzten Reportingjahres (2024) auf der X-Achse und die annualisierte, aktive Rendite (in Prozentpunkten) auf der Y-Achse. Letztere ist definiert als die Differenz zwischen dem annualisierten Total Return des Portfolios und dem des Benchmarks (Portfolio - Benchmark) über den identischen Analysezeitraum. Dies gewährleistet die visuelle Vergleichbarkeit von Portfolios mit variierenden Zeithorizonten; Die übrigen Teilnehmer-Portfolios werden als graue Datenpunkte dargestellt; Der Benchmark wird als Quadrat mit Referenzlinien dargestellt;

TR Komponenten: 2024 (Jan - Dez)

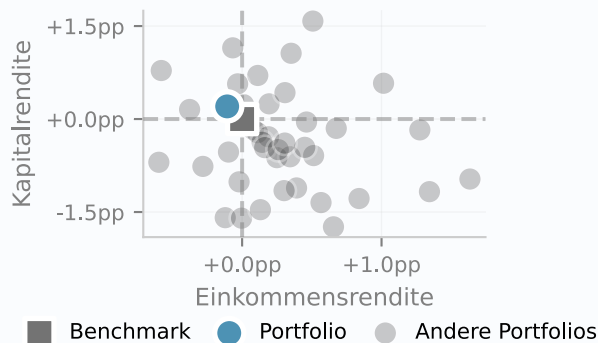
Einkommens- und Kapitalrendite 2024 im Vergleich zum Benchmark Pool



Hinweis: Abgebildet sind Einkommens- und Kapitalrendite im Vergleich zum Benchmark Pool für das letzte Reportingjahr (2024);

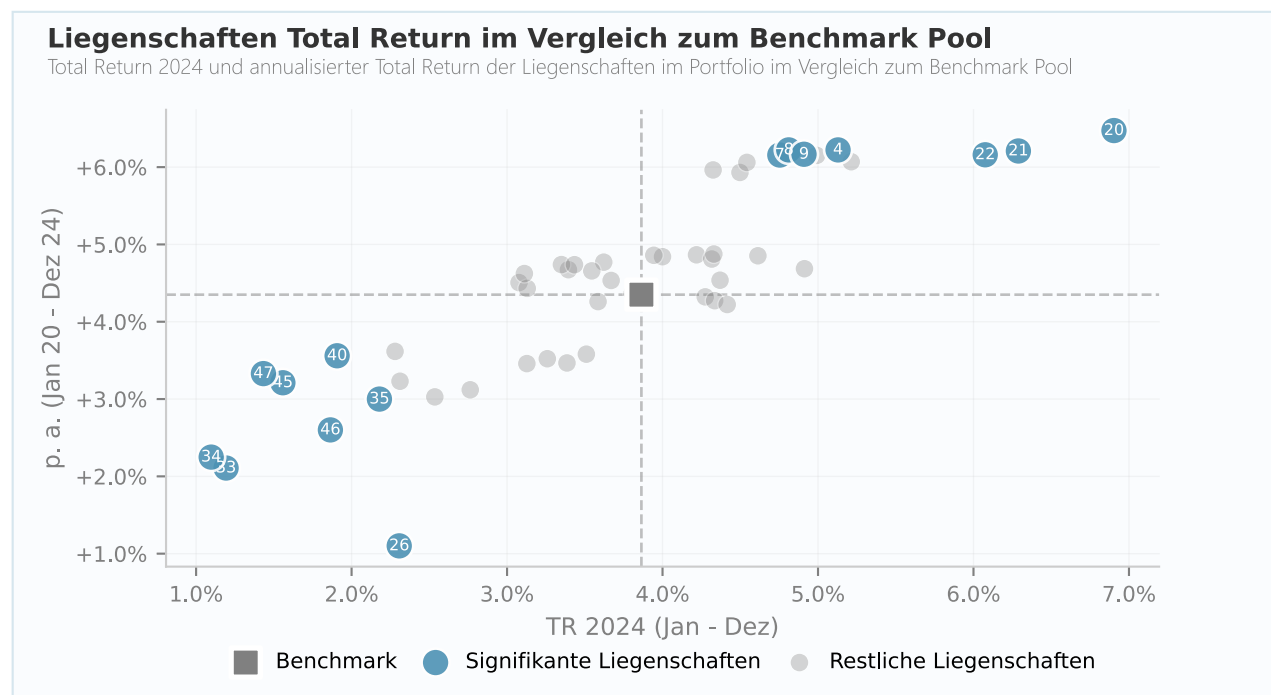
TR Komponenten: ann., akt. Rendite

Annualisierte, aktive Einkommens- und Kapitalrendite im Vergleich zum Benchmark Pool



Hinweis: Abgebildet ist die annualisierte, aktive Einkommens- und Kapitalrendite (Portfolio - Benchmark, in Prozentpunkten) im Vergleich zum Benchmark-Pool; Als annualisierte, aktive Einkommensrendite gilt die Differenz zwischen der annualisierten Einkommensrendite des Portfolios und der des Benchmarks (Portfolio - Benchmark) über den identischen Analysezeitraum. Dasselbe Prinzip gilt für die Kapitalrendite. Dies gewährleistet die visuelle Vergleichbarkeit von Portfolios mit variierenden Zeithorizonten;

3.4 Performance der Liegenschaften im Vergleich zum Benchmark Pool



Hinweis: Diese Abbildung zeigt alle Liegenschaften des Portfolios im Hinblick auf den Total Return 2024 (Jan - Dez) und den annualisierten Total Return über den Analysezeitraum Jan 20 - Dez 24 (5.0 Jahre); Als signifikant gelten Objekte, deren absolute Benchmark-Abweichung (ungeachtet des Vorzeichens) bezogen auf den Total Return 2024 oder bezogen auf den annualisierten Total Return zu den Top 10 gehört; Achtung: Der Analysezeitraum des annualisierten Total Returns auf Liegenschaftsebene kann vom Analysezeitraum des Gesamtportfolios abweichen;

Top 10 Abweichungen 2024 (Jan - Dez)

#	ID	TR	ΔBM (pp)
20	20	6.90%	+3.04
21	21	6.29%	+2.42
22	22	6.08%	+2.21
---	---	---	---
35	35	2.18%	-1.69
40	40	1.91%	-1.96
46	46	1.86%	-2.00
45	45	1.56%	-2.31
47	47	1.43%	-2.43
33	33	1.19%	-2.67
34	34	1.10%	-2.77

Hinweis: # = Interne Identifikationsnummer der Liegenschaft (entspricht Nummer in Abbildung oben); ID = Identifikator der Liegenschaft seitens Teilnehmer; TR = Total Return 2024 (Jan - Dez); ΔBM (pp) = Differenz zum Benchmark in Prozentpunkten; Dargestellt sind die zehn Liegenschaften, welche bezogen auf den letztjährigen Total Return (2024) die grössten Abweichungen (in absoluten Werten) zum Benchmark aufweisen; Die Werte sind von der grössten positiven bis zur grössten negativen Abweichung absteigend sortiert

Top 10 Abweichungen p. a. (Jan 20 - Dez 24)

#	ID	TR	ΔBM (pp)
20	20	6.47%	+2.12
8	8	6.22%	+1.87
4	4	6.22%	+1.87
21	21	6.21%	+1.86
9	9	6.17%	+1.82
22	22	6.16%	+1.81
7	7	6.16%	+1.81
---	---	---	---
34	34	2.25%	-2.10
33	33	2.11%	-2.24
26	26	1.10%	-3.25

Hinweis: # = Interne Identifikationsnummer der Liegenschaft (entspricht Nummer in Abbildung oben); ID = Identifikator der Liegenschaft seitens Teilnehmer; TR = annualisierter Total Return; ΔBM (pp) = Differenz zum Benchmark in Prozentpunkten; Dargestellt sind die jeweils zehn Liegenschaften, welche bezogen auf den annualisierten Total Return im Zeitraum Jan 20 - Dez 24 (5.0 Jahre) die grössten Abweichungen (in absoluten Werten) zum Benchmark aufweisen; Die Werte sind von der grössten positiven bis zur grössten negativen Abweichung absteigend sortiert; Achtung: Der Analysezeitraum des annualisierten Total Returns auf Liegenschaftsebene kann vom Analysezeitraum des Gesamtportfolios abweichen;

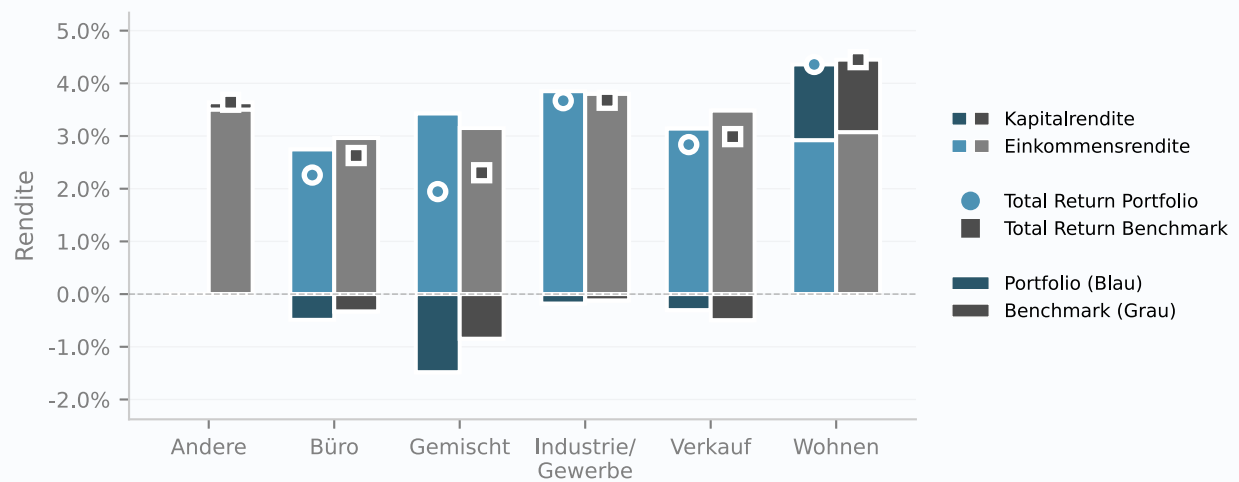
3.5 Performance nach Nutzungstyp 2024

	Total Return			Kapitalrendite			Einkommensrendite		
	Port.	BM	Diff (pp)	Port.	BM	Diff (pp)	Port.	BM	Diff (pp)
Andere	-	3.65%	-	-	0.14%	-	-	3.50%	-
Büro	2.25%	2.62%	-0.37	-0.49%	-0.33%	-0.16	2.75%	2.96%	-0.21
Gemischt	1.90%	2.28%	-0.38	-1.49%	-0.85%	-0.64	3.43%	3.15%	+0.28
Industrie/Gewerbe	3.66%	3.67%	-0.01	-0.18%	-0.12%	-0.06	3.85%	3.80%	+0.05
Verkauf	2.83%	2.97%	-0.14	-0.31%	-0.50%	+0.19	3.14%	3.49%	-0.34
Wohnen	4.40%	4.49%	-0.09	1.44%	1.38%	+0.06	2.92%	3.07%	-0.15

Hinweis: Port. = Portfolio; BM = Benchmark; Diff (pp) = Differenz zwischen Portfolio- und Benchmarkrendite in Prozentpunkten; Abgebildet ist die jährliche Performance für Reportingjahr 2024 (Jan - Dez) unterteilt nach Nutzungstypen

Performance nach Nutzungstyp

Total Return, Einkommens- und Kapitalrendite nach Nutzungstyp in Reportingjahr 2024 (Jan - Dez)



Hinweis: Diese Abbildung visualisiert die Werte aus der vorherigen Tabelle

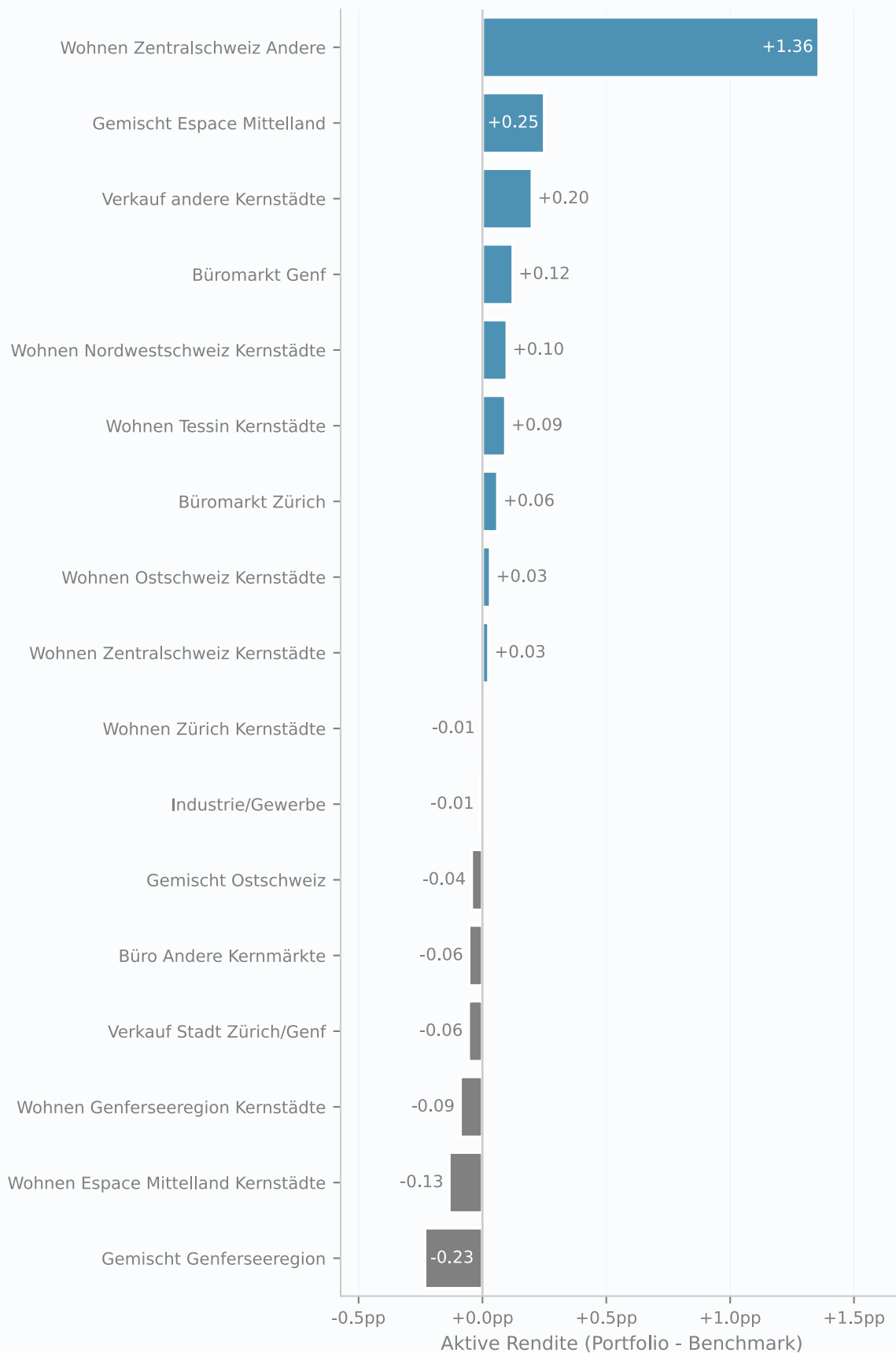
3.6 Performance nach Marktsegmenten 2024

	Total Return			Kapitalrendite			Einkommensrendite		
	Port.	BM	Diff (pp)	Port.	BM	Diff (pp)	Port.	BM	Diff (pp)
Andere	-	3.65%	-	-	0.14%	-	-	3.50%	-
Büro Andere	-	1.82%	-	-	-1.87%	-	-	3.75%	-
Büro Andere Kernmärkte	2.38%	2.43%	-0.06	-0.82%	-0.89%	+0.07	3.22%	3.35%	-0.12
Büromarkt Genf	1.13%	1.00%	+0.12	-0.88%	-1.07%	+0.20	2.02%	2.10%	-0.08
Büromarkt Zürich	3.34%	3.27%	+0.06	0.33%	0.42%	-0.09	3.00%	2.84%	+0.16
Gemischt Espace Mittelland	1.49%	1.24%	+0.25	-2.06%	-2.13%	+0.07	3.62%	3.43%	+0.19
Gemischt Genferseeregion	1.86%	2.10%	-0.23	-0.76%	-0.59%	-0.17	2.64%	2.70%	-0.06
Gemischt Nordwestschweiz	-	1.62%	-	-	-1.39%	-	-	3.05%	-
Gemischt Ostschweiz	2.76%	2.81%	-0.04	-0.95%	-0.91%	-0.04	3.75%	3.75%	+0.00
Gemischt Tessin	-	1.39%	-	-	-0.62%	-	-	2.02%	-
Gemischt Zentralschweiz	-	3.19%	-	-	-0.07%	-	-	3.26%	-
Gemischt Zürich	-	3.04%	-	-	-0.09%	-	-	3.12%	-
Industrie/Gewerbe	3.66%	3.67%	-0.01	-0.18%	-0.12%	-0.06	3.85%	3.80%	+0.05
Verkauf Andere	-	3.06%	-	-	-0.55%	-	-	3.63%	-
Verkauf Stadt Zürich/Genf	2.09%	2.15%	-0.06	-0.24%	-0.27%	+0.03	2.34%	2.42%	-0.09
Verkauf andere Kernstädte	3.33%	3.13%	+0.20	-0.35%	-0.41%	+0.06	3.70%	3.56%	+0.14
Wohnen Espace Mittelland Andere	-	3.42%	-	-	-0.04%	-	-	3.47%	-
Wohnen Espace Mittelland Kernstädte	4.16%	4.30%	-0.13	0.54%	0.70%	-0.16	3.61%	3.58%	+0.03
Wohnen Genferseeregion Andere	-	4.52%	-	-	1.26%	-	-	3.23%	-
Wohnen Genferseeregion Kernstädte	3.40%	3.49%	-0.09	0.64%	0.78%	-0.14	2.75%	2.70%	+0.05
Wohnen Nordwestschweiz Andere	-	4.28%	-	-	0.86%	-	-	3.40%	-
Wohnen Nordwestschweiz Kernstädte	4.49%	4.39%	+0.10	1.27%	1.28%	-0.01	3.18%	3.07%	+0.11
Wohnen Ostschweiz Andere	-	4.47%	-	-	0.86%	-	-	3.58%	-
Wohnen Ostschweiz Kernstädte	4.32%	4.29%	+0.03	0.98%	1.04%	-0.05	3.31%	3.23%	+0.09
Wohnen Tessin Andere	-	2.63%	-	-	-1.07%	-	-	3.73%	-
Wohnen Tessin Kernstädte	2.31%	2.21%	+0.09	-0.72%	-0.69%	-0.03	3.04%	2.92%	+0.12
Wohnen Zentralschweiz Andere	6.29%	4.93%	+1.36	3.35%	1.57%	+1.78	2.85%	3.31%	-0.46
Wohnen Zentralschweiz Kernstädte	6.50%	6.47%	+0.03	3.68%	3.67%	+0.00	2.73%	2.71%	+0.02
Wohnen Zürich Andere	-	5.27%	-	-	2.08%	-	-	3.13%	-
Wohnen Zürich Kernstädte	4.81%	4.81%	-0.01	2.12%	2.18%	-0.06	2.64%	2.58%	+0.05

Hinweis: Port. = Portfolio; BM = Benchmark; Diff (pp) = Differenz zwischen Portfolio- und Benchmarkrendite in Prozentpunkten; Abgebildet ist die jährliche Performance (Total Return, Einkommens- und Kapitalrendite) pro Segment für Reportingjahr 2024 (Jan - Dez); Die Segmente wurden nach Relevanz für die Performanceanalyse auf Basis des Nutzungstyps und Geoinformationen gebildet (vgl. REIDA TR Benchmark Methodik V1.0)

Aktive Rendite pro Marktsegment

Aktive Rendite pro Marktsegment in Reportingjahr 2024 (Jan - Dez)



Hinweis: Abgebildet ist die Aktive Rendite (Differenz aus Portfolio- und Benchmark Total Return) pro Marktsegment in Prozentpunkten (pp) für Reportingjahr 2024 (Jan - Dez) in absteigender Reihenfolge; In Marktsegmenten mit positiver Abweichung (blaue Balken) hat das Portfolio besser performt als der Benchmark, in Marktsegmenten mit negativer Abweichung (graue Balken) schlechter.

4. Performance Attribution

Total Return Portfolio
3.59%

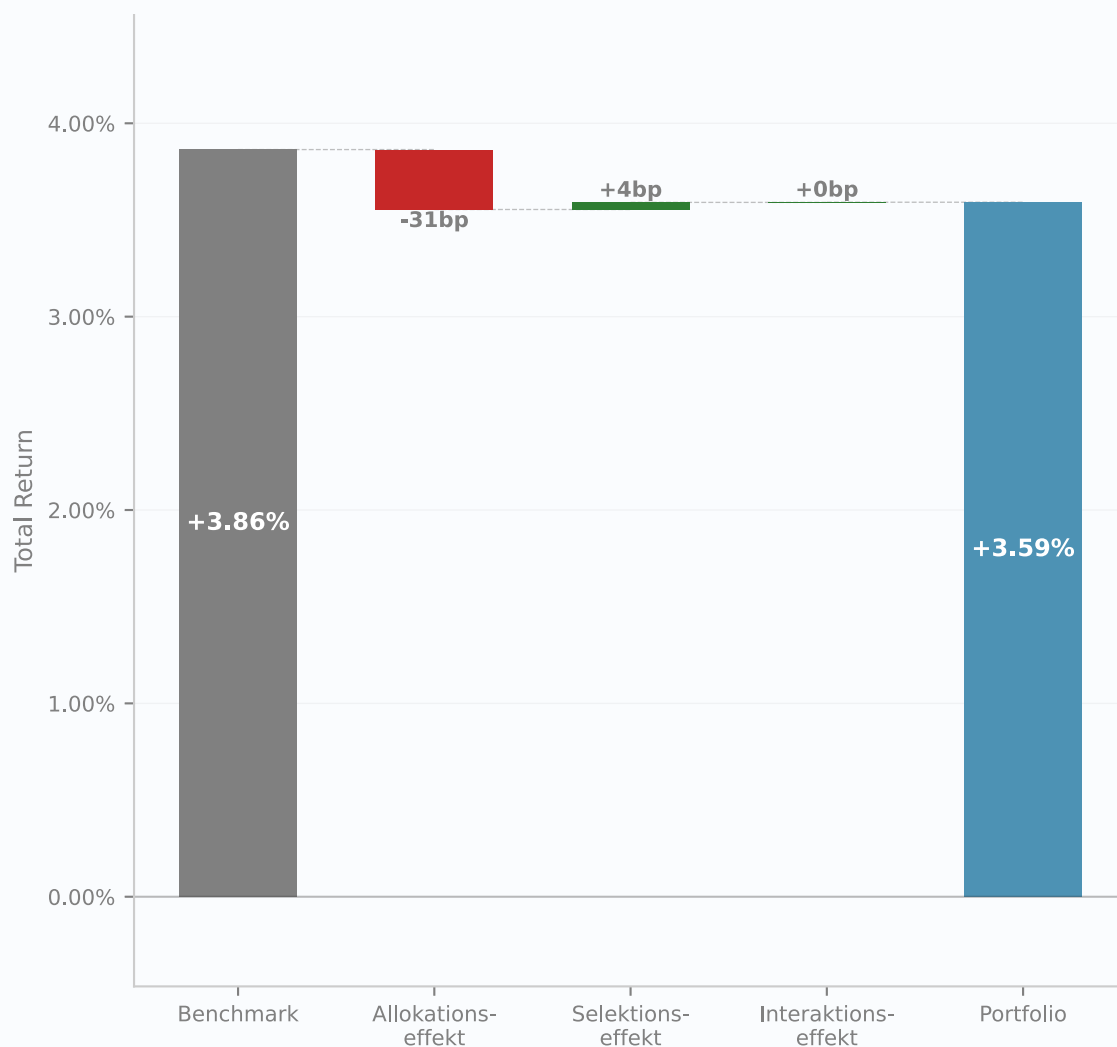
Total Return Benchmark
3.86%

Aktive Rendite
-27 bp

Hinweis: Die KPIs illustrieren die Kernmetriken der Performance-Attribution für die Jahresrendite 2024 (Jan - Dez). Durch die Gegenüberstellung des Portfolio TR und des Benchmark TR ergibt sich die Aktive Rendite, die das Ausmass der Out- bzw. Underperformance gegenüber der Benchmark quantifiziert. Die Aktive Rendite wird in Basispunkten (bp) angegeben, wobei 1 bp = 0,01% entspricht.

Performance Attribution nach Marktsegmenten

Allokations-, Selektions- und Interaktionseffekt (in Basispunkten)



Hinweis: Die Aktive Rendite wird in ihre Komponenten Allokations-, Selektions- und Interaktionseffekt zerlegt. Der Allokationseffekt misst den Wertbeitrag durch die Allokation von Kapital auf verschiedene Segmente relativ zum Benchmark. Der Selektionseffekt quantifiziert den Erfolg bei der Selektion spezifischer Liegenschaften innerhalb dieser Segmente. Der Interaktionseffekt erfasst die kombinierte Wirkung aus Allokationsentscheidung und Liegenschaftsselektion. In der Summe erklären diese Effekte die Abweichung der Portfolio Performance vom Benchmark. bp = Basispunkte; 1 bp = 0,01%

Allokationseffekt nach Marktsegmenten im Detail

Segment	Gewicht Port.	Gewicht BM	Diff. (pp)	relativer TR BM	Allokationseffekt (bp)
Andere	0.00%	7.31%	-7.31	-0.22	+2
Büro Andere	0.00%	2.60%	-2.60	-2.04	+5
Büro Andere Kernmärkte	7.76%	3.39%	+4.36	-1.43	-6
Büromarkt Genf	7.31%	2.46%	+4.85	-2.86	-14
Büromarkt Zürich	6.64%	10.36%	-3.72	-0.59	+2
Gemischt Espace Mittelland	3.46%	1.06%	+2.40	-2.62	-6
Gemischt Genferseeregion	1.51%	1.00%	+0.50	-1.77	-1
Gemischt Nordwestschweiz	0.00%	0.80%	-0.80	-2.24	+2
Gemischt Ostschweiz	1.68%	0.45%	+1.23	-1.06	-1
Gemischt Tessin	0.00%	0.04%	-0.04	-2.48	+0
Gemischt Zentralschweiz	0.00%	0.46%	-0.46	-0.68	+0
Gemischt Zürich	0.00%	1.62%	-1.62	-0.83	+1
Industrie/Gewerbe	3.03%	3.42%	-0.39	-0.19	+0
Verkauf Andere	0.00%	2.03%	-2.03	-0.80	+1
Verkauf Stadt Zürich/Genf	3.88%	0.42%	+3.46	-1.72	-6
Verkauf andere Kernstädte	5.72%	1.95%	+3.77	-0.73	-3
Wohnen Espace Mittelland Andere	0.00%	3.25%	-3.25	-0.44	+1
Wohnen Espace Mittelland Kernstädte	7.98%	3.16%	+4.82	+0.43	+2
Wohnen Genferseeregion Andere	0.00%	4.98%	-4.98	+0.66	-3
Wohnen Genferseeregion Kernstädte	13.71%	7.06%	+6.66	-0.37	-2
Wohnen Nordwestschweiz Andere	0.00%	6.53%	-6.53	+0.42	-3
Wohnen Nordwestschweiz Kernstädte	7.16%	3.51%	+3.65	+0.53	+2
Wohnen Ostschweiz Andere	0.00%	3.21%	-3.21	+0.61	-2
Wohnen Ostschweiz Kernstädte	4.05%	1.89%	+2.16	+0.43	+1
Wohnen Tessin Andere	0.00%	0.45%	-0.45	-1.24	+1
Wohnen Tessin Kernstädte	0.74%	0.96%	-0.22	-1.65	+0
Wohnen Zentralschweiz Andere	2.00%	2.06%	-0.05	+1.07	-0
Wohnen Zentralschweiz Kernstädte	1.93%	1.57%	+0.37	+2.61	+1

Segment	Gewicht Port.	Gewicht BM	Diff. (pp)	relativer TR BM	Allokationseffekt (bp)
Wohnen Zürich Andere	0.00%	10.61%	-10.61	+1.40	-15
Wohnen Zürich Kernstädte	21.43%	11.40%	+10.04	+0.95	+9
Total					-31

Hinweis: BM = Benchmark; Port. = Portfolio; Gewicht = Anteil des im gesamten Jahr 2024 durchschnittlich im Segment allozierten Kapitals (Marktwert inkl. Capex); Diff. (pp) = Allokationsdifferenz in Prozentpunkten; relativer TR BM = Over-/Underperformance des Benchmarksegments relativ zum Gesamtbenchmark (TR Benchmark Segment - TR Benchmark Gesamt) in Prozentpunkten; Der Allokationseffekt wird in Basispunkten (bp = Basispunkte; 1 bp = 0,01%) angegeben; Ein positiver Allokationseffekt resultiert daraus, dass in Segmenten mit überdurchschnittlicher Performance eine Überallokation von Kapital oder in Segmenten mit einer unterdurchschnittlichen Performance eine Unterallokation von Kapital stattgefunden hat; Im Gegensatz dazu deutet ein negativer Effekt darauf hin, dass in Segmenten mit einer überdurchschnittlichen Performance eine Unterallokation oder in Segmenten mit einer unterdurchschnittlichen Performance eine Überallokation stattgefunden hat; Der Allokationseffekt verdeutlicht somit das Allokationsgeschick des Managers/der Managerin bei der Auswahl von Segmenten; Achtung: Der Effekt ist mehrperiodisch (monatlich, Carriño-verkettet) berechnet und entspricht daher nicht dem einfachen Produkt der nebenstehenden Differenzen gemäss Brison-Fachler. Die Spalten dienen lediglich der ergänzenden Betrachtung. Für eine detaillierte Erklärung der Berechnungslogik siehe REIDA TR Benchmarkmethodik V1.0.

Selektionseffekt nach Marktsegmenten im Detail

Segment	TR Port.	TR BM	Diff. (pp)	Gewicht BM	Selektionseffekt (bp)
Andere	3.65%*	3.65%	+0.00	7.31%	+0
Büro Andere	1.82%*	1.82%	+0.00	2.60%	+0
Büro Andere Kernmärkte	2.38%	2.43%	-0.06	3.39%	-0
Büromarkt Genf	1.13%	1.00%	+0.12	2.46%	+0
Büromarkt Zürich	3.34%	3.27%	+0.06	10.36%	+1
Gemischt Espace Mittelland	1.49%	1.24%	+0.25	1.06%	+0
Gemischt Genferseeregion	1.86%	2.10%	-0.23	1.00%	-0
Gemischt Nordwestschweiz	1.62%*	1.62%	+0.00	0.80%	+0
Gemischt Ostschweiz	2.76%	2.81%	-0.04	0.45%	-0
Gemischt Tessin	1.39%*	1.39%	+0.00	0.04%	+0
Gemischt Zentralschweiz	3.19%*	3.19%	+0.00	0.46%	+0
Gemischt Zürich	3.04%*	3.04%	+0.00	1.62%	+0
Industrie/Gewerbe	3.66%	3.67%	-0.01	3.42%	-0
Verkauf Andere	3.06%*	3.06%	+0.00	2.03%	+0
Verkauf Stadt Zürich/Genf	2.09%	2.15%	-0.06	0.42%	-0
Verkauf andere Kernstädte	3.33%	3.13%	+0.20	1.95%	+0
Wohnen Espace Mittelland Andere	3.42%*	3.42%	+0.00	3.25%	+0
Wohnen Espace Mittelland Kernstädte	4.16%	4.30%	-0.13	3.16%	-0
Wohnen Genferseeregion Andere	4.52%*	4.52%	+0.00	4.98%	+0
Wohnen Genferseeregion Kernstädte	3.40%	3.49%	-0.09	7.06%	-1
Wohnen Nordwestschweiz Andere	4.28%*	4.28%	+0.00	6.53%	+0
Wohnen Nordwestschweiz Kernstädte	4.49%	4.39%	+0.10	3.51%	+0
Wohnen Ostschweiz Andere	4.47%*	4.47%	+0.00	3.21%	+0
Wohnen Ostschweiz Kernstädte	4.32%	4.29%	+0.03	1.89%	+0
Wohnen Tessin Andere	2.63%*	2.63%	+0.00	0.45%	+0
Wohnen Tessin Kernstädte	2.31%	2.21%	+0.09	0.96%	+0
Wohnen Zentralschweiz Andere	6.29%	4.93%	+1.36	2.06%	+3
Wohnen Zentralschweiz Kernstädte	6.50%	6.47%	+0.03	1.57%	+0

Segment	TR Port.	TR BM	Diff. (pp)	Gewicht BM	Selektionseffekt (bp)
Wohnen Zürich Andere	5.27%*	5.27%	+0.00	10.61%	+0
Wohnen Zürich Kernstädte	4.81%	4.81%	-0.01	11.40%	+0
Total					+4

Hinweis: TR Port. = Total Return des Portfolios im Jahr 2024; TR BM = Total Return des Benchmarks im Jahr 2024; Diff. (pp) = Renditedifferenz in Prozentpunkten (TR Portfolio - TR Benchmark); Gewicht BM = Anteil des im gesamten Jahr 2024 durchschnittlich im Segment allozierten Kapitals des Benchmarks (Marktwert inkl. Capex); * Die Portfolio-Rendite entspricht der Benchmark-Rendite, da das Portfolio in diesem Segment kein Kapital alloziert hat; Der Selektionseffekt wird in Basispunkten (bp = Basispunkte; 1 bp = 0,01%) angegeben; Ein positiver Selektionseffekt resultiert aus einer erfolgreichen Liegenschaftsselektion, bei der die selektierten Liegenschaften eine Outperformance im Vergleich zum Benchmark aufweisen; Ein negativer Effekt signalisiert entsprechend eine relative Underperformance der selektierten Liegenschaften im Vergleich zum Benchmark; Der Selektionseffekt verdeutlicht somit das Selektionsgeschick des Managers/der Managerin bei der Auswahl von Liegenschaften innerhalb der Segmente; Achtung: Der Effekt ist mehrperiodisch (monatlich, Carriño-verkettet) berechnet und entspricht daher nicht dem einfachen Produkt der nebenstehenden Differenzen gemäss Brison-Fachler. Die Spalten dienen lediglich der ergänzenden Betrachtung. Für eine detaillierte Erklärung der Berechnungslogik siehe REIDA TR Benchmarkmethodik V1.0.

Interaktionseffekt nach Marktsegmenten im Detail

Segment	Renditediff. (pp)	Allokationsdiff. (pp)	Interaktionseffekt (bp)
Andere	+0.00	-7.31	+0
Büro Andere	+0.00	-2.60	+0
Büro Andere Kernmärkte	-0.06	+4.36	-0
Büromarkt Genf	+0.12	+4.85	+1
Büromarkt Zürich	+0.06	-3.72	-0
Gemischt Espace Mittelland	+0.25	+2.40	+1
Gemischt Genferseeregion	-0.23	+0.50	-0
Gemischt Nordwestschweiz	+0.00	-0.80	+0
Gemischt Ostschweiz	-0.04	+1.23	+0
Gemischt Tessin	+0.00	-0.04	+0
Gemischt Zentralschweiz	+0.00	-0.46	+0
Gemischt Zürich	+0.00	-1.62	+0
Industrie/Gewerbe	-0.01	-0.39	-0
Verkauf Andere	+0.00	-2.03	+0
Verkauf Stadt Zürich/Genf	-0.06	+3.46	-0
Verkauf andere Kernstädte	+0.20	+3.77	+1
Wohnen Espace Mittelland Andere	+0.00	-3.25	+0
Wohnen Espace Mittelland Kernstädte	-0.13	+4.82	-1
Wohnen Genferseeregion Andere	+0.00	-4.98	+0
Wohnen Genferseeregion Kernstädte	-0.09	+6.66	-1
Wohnen Nordwestschweiz Andere	+0.00	-6.53	+0
Wohnen Nordwestschweiz Kernstädte	+0.10	+3.65	+0
Wohnen Ostschweiz Andere	+0.00	-3.21	+0
Wohnen Ostschweiz Kernstädte	+0.03	+2.16	+0
Wohnen Tessin Andere	+0.00	-0.45	+0
Wohnen Tessin Kernstädte	+0.09	-0.22	-0
Wohnen Zentralschweiz Andere	+1.36	-0.05	-0
Wohnen Zentralschweiz Kernstädte	+0.03	+0.37	-0
Wohnen Zürich Andere	+0.00	-10.61	+0

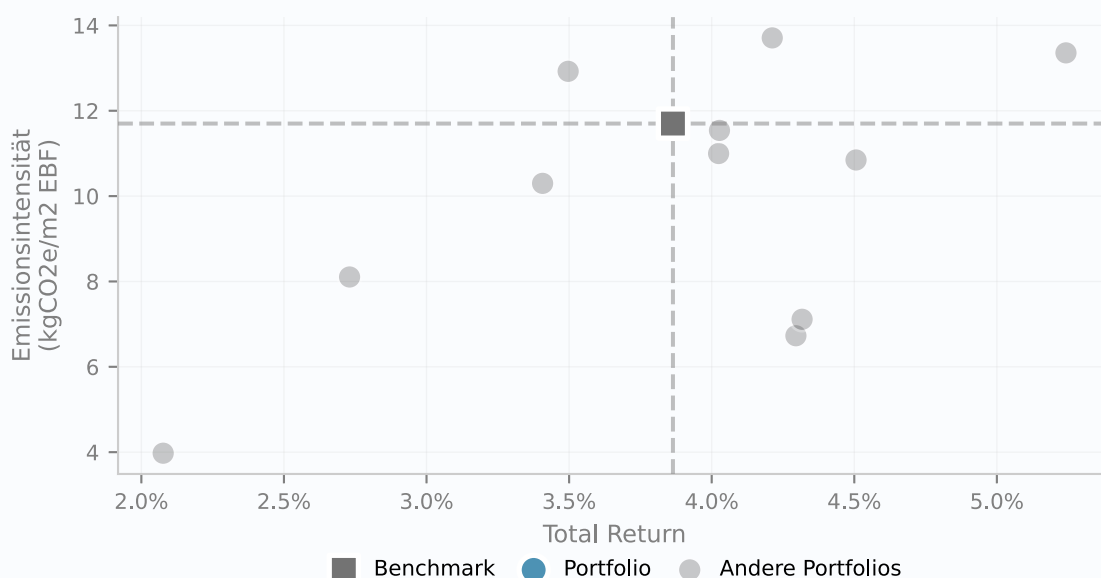
Segment	Renditediff. (pp)	Allokationsdiff. (pp)	Interaktionseffekt (bp)
Wohnen Zürich Kernstädte	-0.01	+10.04	-0
Total			+0

Hinweis: Renditediff. (pp) = Renditedifferenz in Prozentpunkten; Allok.-Diff. (pp) = Allokationsdifferenz in Prozentpunkten; Der Interaktionseffekt wird in Basispunkten (bp = Basispunkte; 1 bp = 0,01%.) angegeben; Ein positiver Interaktionseffekt resultiert daraus, dass Segmente mit einer Outperformance übergewichtet (Überallokation) oder Segmente mit einer Underperformance untergewichtet (Unterallokation) wurden; Umgekehrt weist ein negativer Effekt darauf hin, dass Segmente mit einer Outperformance untergewichtet (Unterallokation) oder Segmente mit einer Underperformance übergewichtet (Überallokation) wurden; Der Interaktionseffekt verdeutlicht somit die kombinierte Wirkung aus Allokations- und Selektionsentscheidungen des Managers/der Managerin; Achtung: Der Effekt ist mehrperiodisch (monatlich, Carriño-verkettet) berechnet und entspricht daher nicht dem einfachen Produkt der nebenstehenden Differenzen gemäss Brison-Fachler. Die Spalten dienen lediglich der ergänzenden Betrachtung. Für eine detaillierte Erklärung der Berechnungslogik siehe REIDA TR Benchmarkmethodik V1.0.

5. Performance und CO₂e-Emissionen

Emissionsintensität vs Total Return 2024

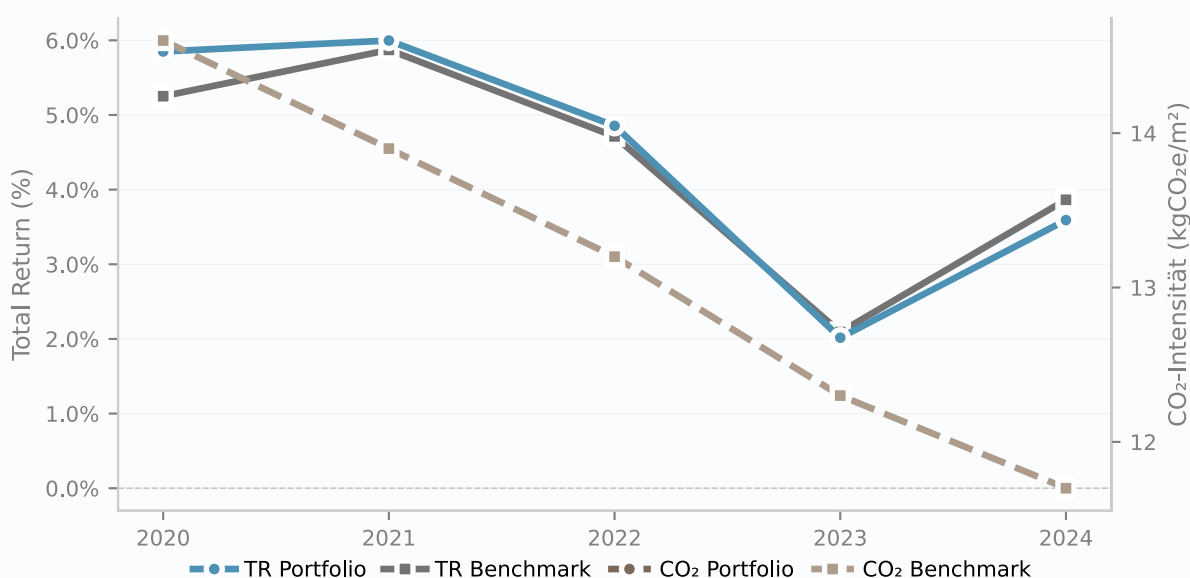
Gegenüberstellung von Emissionsintensität (kgCO₂e/m² EBF) und Total Return auf Portfolioebene im Reportingjahr 2024 (Jan - Dez)



Hinweis: Die Emissionsintensität (kgCO₂e/m² EBF) des letzten Reportingjahres (2024) wird dem Total Return desselben Jahres gegenübergestellt. Das eigene Portfolio wird blau hervorgehoben, sofern CO₂-Daten vorliegen. Andernfalls werden ausschliesslich der Benchmark sowie die übrigen Portfolios mit Datenbestand angezeigt. Der Benchmark basiert auf der offiziellen Emissionsintensität gemäss REIDA CO₂-Benchmark. Die Emissionsintensität des eigenen Portfolios wird hingegen aggregiert auf Basis jener Liegenschaften berechnet, die im TR-Benchmark enthalten sind und für die CO₂-Daten vorliegen. Aufgrund potenzieller Unterschiede in der zugrundeliegenden Portfoliostruktur kann die hier berechnete Emissionsintensität von den Werten des offiziellen REIDA CO₂-Benchmarks abweichen.

Emissionsintensität und Total Return im Zeitverlauf 2020 - 2024

Jährliche Entwicklung der Emissionsintensität (kgCO₂e/m² EBF) und des Total Returns für Portfolio und Benchmark im Zeitraum 2020 - 2024



Hinweis: Die Abbildung zeigt die jährliche Entwicklung von Total Return und Emissionsintensität für das Portfolio sowie den Benchmark im Zeitraum 2020–2024. Die linke Achse bildet den jährlichen Total Return (in %) ab, die rechte Achse die Emissionsintensität in kgCO₂e pro m² EBF. Durchgezogene Linien stehen für den Total Return, gestrichelte Linien für die Emissionsintensität. Dunklere Linien repräsentieren das eigene Portfolio, hellere Linien den Benchmark. Die Emissionsintensität des Benchmarks entstammt dem offiziellen REIDA CO₂-Benchmark. Die portfoliospezifische Emissionsintensität wird auf Basis jener im TR-Benchmark enthaltenen Liegenschaften berechnet, für die CO₂-Daten vorliegen, und kann daher von den offiziellen Benchmarkwerten abweichen.