

## Benchmarking indirektes Immobilienportfolio

## Beispiel Portfolio

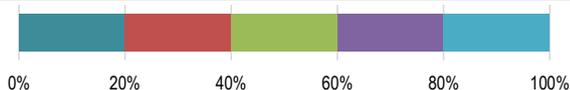
## Reportbeschreibung

Der Benchmarking-Report stellt Informationen zu Liegenschaften, Kenn- und Finanzzahlen zum Portfolio und Benchmark aus Alphaprop dar. Alle ausgewiesenen Eigenschaften für Portfolio und Benchmark werden anhand der Gewichtung der zugrundeliegenden Anlageprodukte berechnet. Die Werte auf Portfolio- und Benchmark-Ebene werden gemäss den geprüften Geschäftsberichten der zugrundeliegenden Anlageprodukte berechnet.

## Übersicht Portfolio

**Name:** Beispiel Portfolio  
**Anzahl Produkte:** 5  
**Volumen (CHF):** 10'000'000  
**Grösste Positionen:**

	Volumen (CHF)	Anteil
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	2'000'000	20%
Credit Suisse Real Estate Fund 1a	2'000'000	20%
Swiss Life Immobilien Schweiz ESG	2'000'000	20%
Swiss Prime Anlagestiftung Immobilien Schweiz	2'000'000	20%
UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed Sima	2'000'000	20%
Andere	0	0%



## Übersicht Benchmark

**Name:** KGAST Immo  
**Symbol:** WUPIIMM  
**Herausgeber:** KGAST  
**Anzahl Produkte:** 42

**Total NAV (MCHF):** 62'795  
**Total Marktwert (MCHF):** 72'007  
**Total Liegenschaften:** 3'436

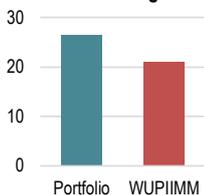
**Beschreibung:** Der KGAST Immo-Index misst die Performance der direkt in der Schweiz investierenden Immobilienanlagegruppen von Mitgliedern der KGAST. Die Ansprüche der Anlagegruppen sind nicht kotiert. Ihr Wert richtet sich nach dem Nettoinventarwert. Ausschüttungen der Anlagegruppen werden berücksichtigt.

**Gewichtung per:** 31.12.2022

## Struktur Liegenschaftsportfolio

Marktwert-gewichtete Allokation des Portfolios, Werte gemäss aktuellstem Geschäftsbericht. Benchmarkwerte gemäss Gewichtung der jeweiligen Produkte.

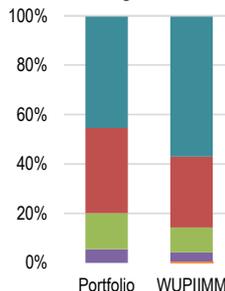
## Ø Marktwert der Liegenschaften (in MCHF)



	Portfolio	WUPIIMM	Δ(%/pp)
Ø Marktwert der Liegenschaften (in MCHF)	26.56	20.96	27%
Mittlere Ist-Bruttorendite der Liegenschaften	3.69%	3.54%	0.2pp
(Ø) Anzahl Liegenschaften	188	82	130%

Werte gemäss aktuellstem Geschäftsbericht. Die Benchmarkwerte für Marktwert und Anzahl Liegenschaften werden als ungewichtete Durchschnitte berechnet. Die mittlere Ist-Bruttorendite für Produkt und Benchmark wird als marktwertgewichteter Durchschnitt der verfügbaren Werte berechnet. Nicht verfügbare Werte werden mit '-' ausgewiesen.

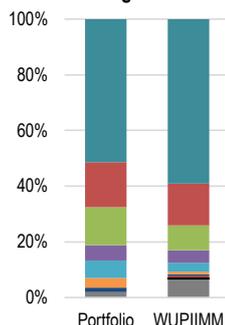
## Allokation Liegenschaften nach Nutzungstyp (Marktwert)



	Portfolio	WUPIIMM	Δ(pp)
MFH	45.3%	57.0%	-11.7
Geschäft	34.5%	28.7%	5.8
Mischnutzung	14.6%	10.0%	4.6
Bauprojekte	5.6%	3.8%	1.8
Baurechtgeber	0.0%	0.1%	-0.1
Ohne Angaben	0.0%	0.5%	-0.5

Die Bestimmung der Nutzung erfolgt, sofern Marktwerte auf Ebene Liegenschaft verfügbar sind, auf Ebene Liegenschaft gemäss der Klassifikation im Geschäftsbericht. Wenn keine Angaben gemacht wurden, nimmt Alphaprop die Klassifizierung gemäss Art. 86 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vor. Falls die Nutzung nicht klar zugeordnet werden kann, wird die Liegenschaft unter "Ohne Angaben" klassifiziert. Bei Produkten ohne Angaben zum Marktwert auf Ebene Liegenschaft werden die Angaben zu der Verteilung des Gesamtportfolios nach Nutzung nach Marktwert verwendet.

## Allokation Liegenschaften nach Nutzungstyp (Mietertrag)

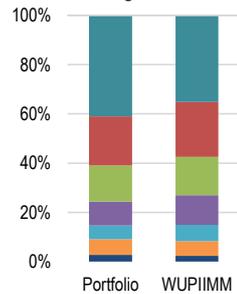


	Portfolio	WUPIIMM	Δ(pp)
Wohnen	51.4%	59.0%	-7.6
Büro	16.1%	15.1%	1.0
Verkauf/Retail	13.7%	8.9%	4.8
Parking	5.4%	4.5%	1.0
Gewerbe/Industrie	6.3%	3.3%	3.1
Lager/Logistik	3.5%	1.0%	2.5
Gastronomie/Hotel	1.5%	0.5%	1.0
Freizeit/Bildung	0.1%	0.7%	-0.6
Gesundheit/Alter	0.0%	0.5%	-0.5
Andere	1.9%	6.6%	-4.6

Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.

[Mehr Informationen \[BFS\]](#)

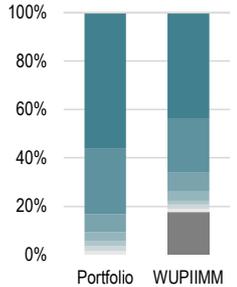
**Allokation Liegenschaften nach Grossregion**



	Portfolio	WUPIIMM	Δ(pp)
Zürich	41.0%	35.2%	5.8
Genferseeregion	19.9%	22.2%	-2.3
Nordwestschweiz	14.7%	15.6%	-0.9
Espace Mittelland	9.8%	12.0%	-2.2
Ostschweiz	5.6%	6.7%	-1.1
Zentralschweiz	6.3%	5.8%	0.5
Tessin	2.7%	2.4%	0.3
Genauere Angabe fehlt	0.0%	0.0%	0.0

Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS. [Mehr Informationen \[BFS\]](#)

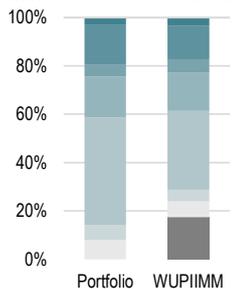
**Allokation Liegenschaften nach städtischem Charakter der Standortgemeinden**



	Portfolio	WUPIIMM	Δ(pp)
Kernstadt	56.0%	43.5%	12.5
Agglomerationshauptkern	27.3%	22.6%	4.6
Agglomerationsnebenkern	7.5%	7.5%	0.0
Agglomerationsgürtel	3.8%	4.2%	-0.4
Mehrfach orientierte Gemeinde	2.1%	1.6%	0.5
Kerngemeinde ausserhalb Agglomerationen	2.1%	1.7%	0.4
Ländliche Gemeinde	1.4%	1.4%	-0.1
Genauer Standort fehlt	0.0%	17.5%	-17.5

Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS. Nicht alle Anlagestiftungen veröffentlichen die Marktwerte auf Ebene Liegenschaft. [Mehr Informationen \[BFS\]](#)

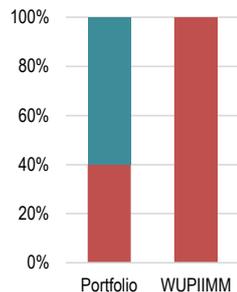
**Lokale Wirtschaftsentwicklung: Beschäftigungsveränderung (5 Jahre) der Standortgemeinden**



	Portfolio	WUPIIMM	Δ(pp)
-5% und weniger	2.8%	3.5%	-0.7
-5% bis 0%	16.6%	13.7%	2.9
0% bis 2%	5.2%	5.5%	-0.3
2% bis 4%	16.9%	16.0%	0.8
4% bis 8%	44.5%	32.6%	11.9
8% bis 12%	6.2%	4.7%	1.5
12+%	7.9%	6.6%	1.3
Genauer Standort fehlt	0.0%	17.5%	-17.5

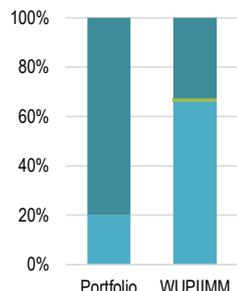
Die lokale Beschäftigungsveränderung widerspiegelt die Wirtschaftsaktivität, welche langfristig für den lokalen Immobilienmarkt wichtig sein kann. Beschäftigungsdaten auf Ebene Gemeinde stammen vom BFS und werden auf Ebene Liegenschaft verknüpft, die 5-jährige Veränderung wird daraus abgeleitet. Nicht alle Anlagestiftungen veröffentlichen die Marktwerte auf Ebene Liegenschaft.

**Allokation nach Rechtsform**



	Portfolio (%)	WUPIIMM (%)	Δ(pp)
Immobilienfonds	60.0%	0.0%	60.0
Anlagestiftungen	40.0%	100.0%	-60.0
Immobilien-gesellschaften	0.0%	0.0%	0.0
Immobilien-direktanlagen	0.0%	0.0%	0.0
Andere	0.0%	0.0%	0.0

**Allokation nach ESG-Richtlinien und Reporting**



	Portfolio (%)	WUPIIMM (%)	Δ(pp)
GRESB	80.0%	32.6%	47.4
GRI-Report	0.0%	0.0%	0.0
SSREI	0.0%	1.4%	-1.4
Andere	0.0%	0.0%	0.0
Kein Rating/Reporting Standard	20.0%	66.0%	-46.0

Die Zuordnung erfolgt basierend auf den Informationen im Geschäftsbericht oder im Nachhaltigkeitsbericht. GRESB und SSREI signalisieren die Teilnahme an GRESB bzw. SSREI. GRI-Bericht weist auf einen Bericht gemäss dem Standard der Global Reporting Initiative (GRI) hin. Falls mehrere vorliegen, wird 1. GRESB, 2. SSREI und 3. GRI-Bericht ausgewiesen.

## Performance und Kennzahlen

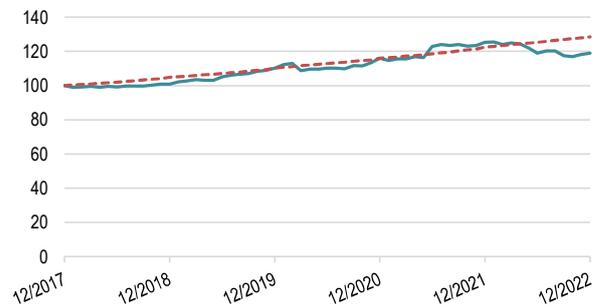
Alle ausgewiesenen Kennzahlen stammen aus den jeweiligen Geschäftsberichterstattungen. Benchmarkwerte werden als gewichtete Durchschnitte der jeweiligen Werte der zugrundeliegenden Produkte berechnet.

Performance per 31.12.2022 (Total Return)	Portfolio	WUPIIMM
Year to Date	-5.0%	4.9%
1 Jahr	-5.0%	4.9%
3 Jahre	8.1%	16.5%
5 Jahre	19.0%	28.5%
Ø p.a. über 5 Jahre	3.5%	5.1%

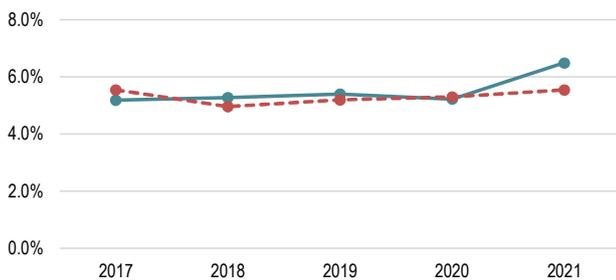
Die Performance setzt sich aus Preis- und Ausschüttungserträgen zusammen.



### Performance indexiert (Total Return), 100 = 12/2017

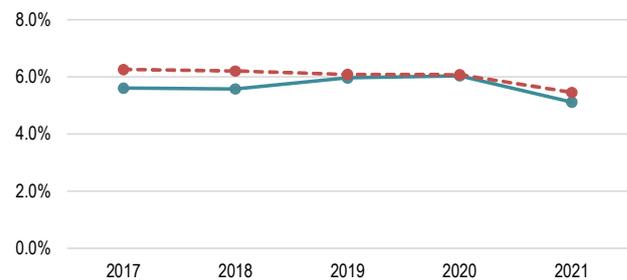


### Entwicklung Anlagerendite in %



Werte gemäss jeweiligem Geschäftsbericht. Definition gemäss AMAS / KGAST.

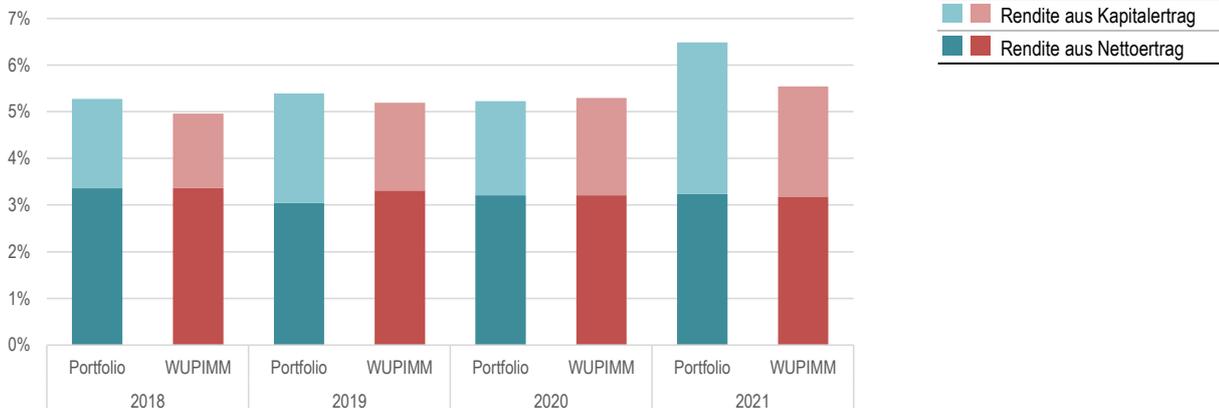
### Entwicklung Mietzinsausfallsrate in %



Werte gemäss jeweiligem Geschäftsbericht. Definition gemäss AMAS / KGAST.

### Entwicklung Anlagerendite nach Ertragsart

Die Anlagerendite wird anhand der Angaben aus der Erfolgsrechnung in eine Netto- und eine Kapitalertragskomponente aufgeteilt.



### Weitere Kennzahlen

	Portfolio	WUPIIMM	Δ(pp)
Anlagerendite	6.5%	5.6%	0.9
Ausschüttungsquote	98.5%	93.3%	5.2
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	3.3%	2.7%	0.6
Betriebsaufwandquote (TERREF (GAV))	0.6%	0.5%	0.1
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.9%	75.0%	-3.1
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.3%	5.6%	0.8
Fremdfinanzierungsquote	19.9%	8.7%	11.3
Mietzinsausfallsrate	4.7%	5.4%	-0.7
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.6%	4.8%	-0.2

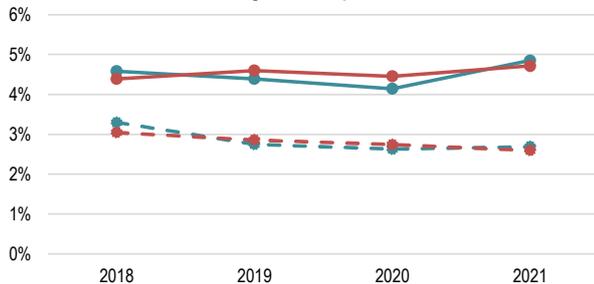
Werte gemäss jeweils aktuellstem Geschäftsbericht. Definition gemäss AMAS / KGAST. Bei den Ausschüttungskennzahlen werden nur anhand von ausschüttenden Produkten berechnet. Nicht verfügbare Werte werden mit '-' ausgewiesen.

## Finanzzahlen

Zwecks Vergleichbarkeit verschiedener Anlageprodukte werden die Finanzzahlen anhand eines standardisierten Kontenplans zusammengefasst. Benchmarkwerte werden als gewichtete Durchschnitte der jeweiligen Werte der zugrundeliegenden Produkte berechnet. Die Werte stammen aus den jeweils aktuellsten Geschäftsberichten.

Standardisierter Kontenplan: [alphaprop.ch/alphaprop\\_manual/#page=25](http://alphaprop.ch/alphaprop_manual/#page=25)

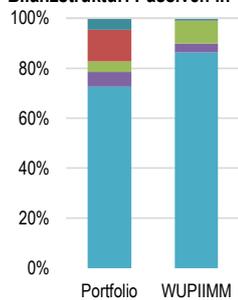
### Erwirtschaftete Renditen auf Liegenschaftsportfolio



	Portfolio	WUPIIMM
Nettorendite auf fertige Liegenschaften	4.6%	0.9%
Gesamtrendite auf fertige Liegenschaften	12.6%	0.0%

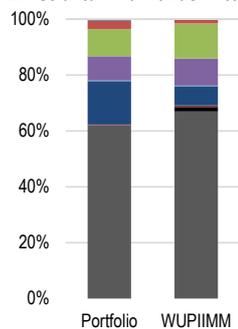
Die Kennzahlen werden anhand der Angaben im Finanzbericht wie folgt berechnet:  
 - Nettorendite = Nettoertrag / Marktwert Fertige Liegenschaften  
 - Gesamtrendite = Gesamtertrag / Marktwert Fertige Liegenschaften

### Bilanzstruktur: Passiven in % der Bilanzsumme



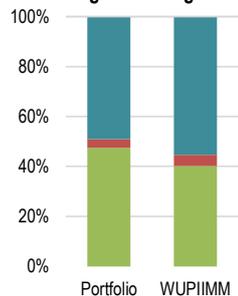
	Portfolio (%)	WUPIIMM (%)	Δ(pp)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.6%	0.9%	3.7
Langfristige Verbindlichkeiten	12.6%	0.0%	12.6
Nicht spezifizierte Verbindlichkeiten	4.3%	9.3%	-5.0
Geschätzte Liquidationssteuer	5.8%	3.6%	2.2
Nettofondsvermögen	72.7%	86.2%	-13.5

### ER-Struktur: Aufwände in % der Erfolgsrechnung



	Portfolio (%)	WUPIIMM (%)	Δ(pp)
Baurechtszinsen	0.6%	0.3%	0.3
Aufwand Finanzierung	3.0%	1.2%	1.8
Unterhalt und Reparaturen	9.8%	12.6%	-2.8
Liegenschaftsverwaltung	8.6%	9.8%	-1.2
Schätzungs- und Prüfaufwand	0.2%	0.1%	0.0
Abschreibungen	0.0%	0.0%	0.0
Reglementarische Vergütungen	15.6%	6.9%	8.7
Sonstige Aufwände	0.2%	0.6%	-0.4
Ausrichtungen bei Rücknahme von Anteilen	0.0%	1.6%	-1.5
Nettoertrag	62.0%	66.9%	-4.9

### Gewinnsegmentierung: Gewinnkomponenten in % des Gesamtgewinns



	Portfolio (%)	WUPIIMM (%)	Δ(pp)
Nettoertrag	49.1%	55.4%	-6.3
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3.4%	4.4%	-0.9
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	47.5%	40.2%	7.3
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögen	0.0%	0.0%	0.0

## Alphaprop AG

[www.alphaprop.ch](http://www.alphaprop.ch)

[contact@alphaprop.ch](mailto:contact@alphaprop.ch)

Die Alphaprop AG gibt mit diesem Bericht keine Investitionsempfehlung ab. Die hierin enthaltenen Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen in keiner Weise eine Aufforderung zum Abschluss finanzieller Transaktionen irgendwelcher Art dar. Die hierin enthaltenen Informationen wurden von der Alphaprop AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alphaprop gibt keine Garantie bezüglich Inhalt und Vollständigkeit der Informationen und übernimmt, soweit rechtlich möglich, keine Haftung für Verluste, die aus der Verwendung der Informationen entstehen.

**Portfoliozusammensetzung und Datengrundlage**

Indirekte Immobilienanlagen (max. 100 Positionen hier aufgeführt).

ISIN	Anlageprodukt	Volumen (CHF)		Anteil (%)	Berichtsdatum	Letzter Bericht	Erstmission
		Total	10'000'000				
CH0333490321	Akara Swiss Diversity Property Fund PK	2'000'000		20.00%	31.12.	2021	2016
CH0008443035	Credit Suisse Real Estate Fund 1a	2'000'000		20.00%	30.09.	2022	1999
CH0106150136	Swiss Life Immobilien Schweiz ESG	2'000'000		20.00%	30.09.	2022	2009
CH0263627355	Swiss Prime Anlagestiftung Immobilien Schweiz	2'000'000		20.00%	31.12.	2021	2018
CH0014420878	UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed Sima	2'000'000		20.00%	31.12.	2021	1950

