

## Portfolio Manager

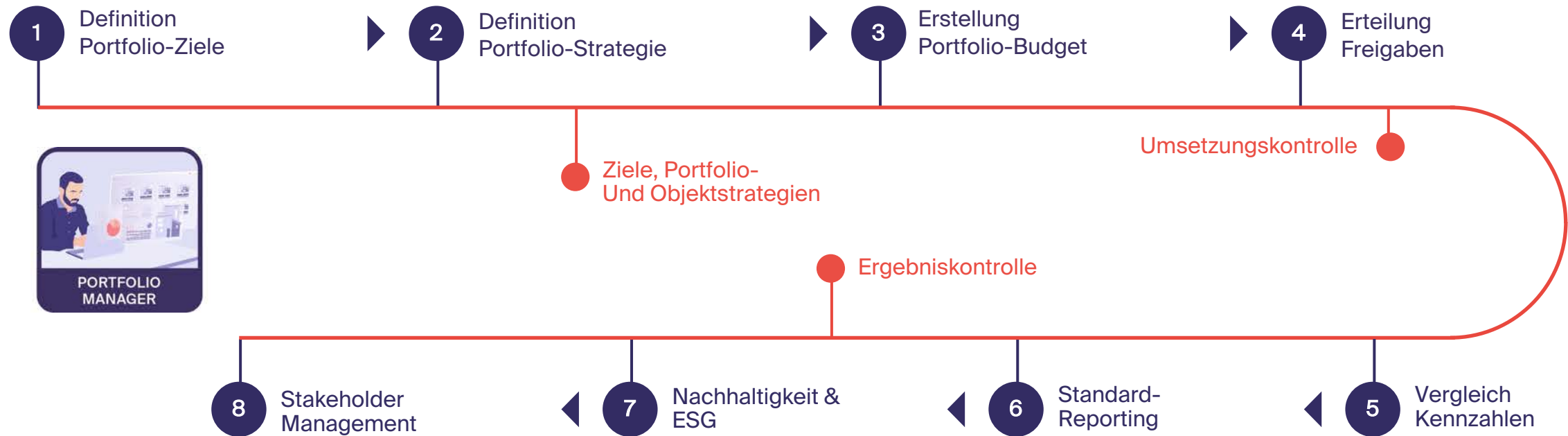


### Herausforderungen

- Sicherstellung der Erreichung der Portfolioziele: Wettbewerbsfähige Positionierung des Anlagegefässes gegenüber Investoren
- Operative Steuerung des Immobilienportfolios: Koordination aller Beteiligten (interne und externe Rollen) gem. Portfoliostrategie
- Angemessenes Reporting für alle Stakeholder: Finanzreporting und operatives Immobilienreporting (umfassend, aktuell, inhaltlich korrekt und passend)

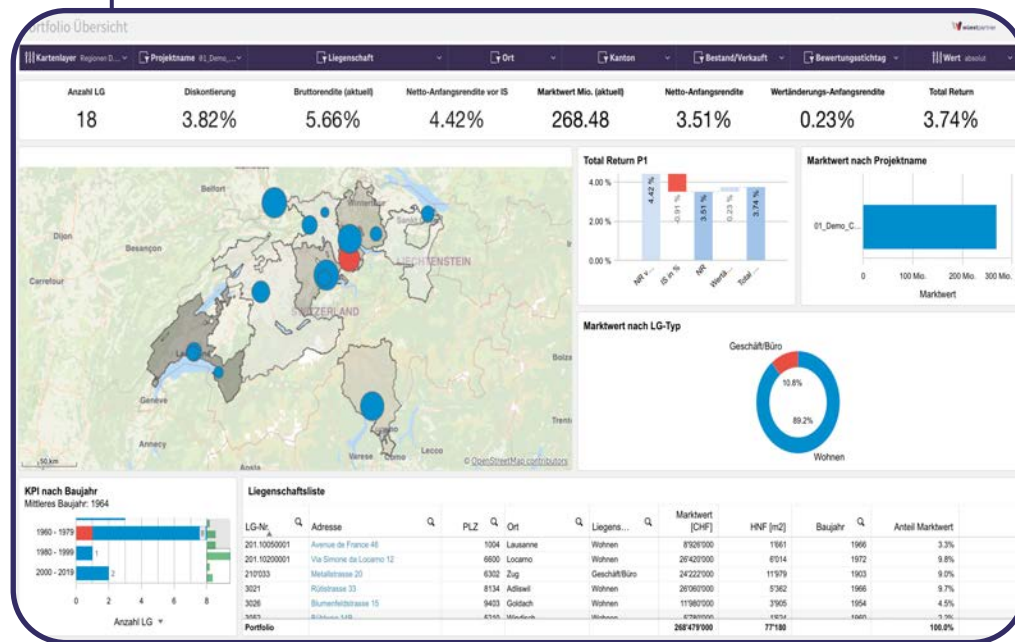
### Lösungen

- Marktdaten und Benchmarking auf Asset- und Portfoliolevel
- Voll-Integration aller Daten und Funktionen, kein diesbezüglicher Aufwand, einfache Koordination und direkter Datenaustausch
- Professionelles, effizientes Reporting mit modernen Technologien





## 1 Definition Portfolio-Ziele



Portfolio hinsichtlich Diversifikation, Risiko-Rating, Fremdfinanzierungsgrad, Nachhaltigkeit etc. analysieren und Zielwerte definieren.

### Ihre Vorteile

- Alle relevanten, aktuellen Portfolio-Kennzahlen auf einen Blick verfügbar
- Volle Durchgängigkeit, Drilldown- und Filter Möglichkeiten
- Vergleich von Szenarien und zugehörigen Kennzahlen





## 2 Definition Portfolio-Strategie

Legenschaftsstrategie **Portfoliostrategie**

Portfolio 1 100 PM Anzahl WE 2  
Typ Immobilien-Portfolio PM Str.

Strategie 2023 Phasen zurücksetzen

Grundlagen Input aus den Fachbereichen Portfolio- und Produktstrategie Review und Abschluss

**Checkliste Portfolio- und Produktstrategie**

Datengrundlage erstellt Daten vollständig 05.07.2023  
 Portfolio- und Produktstrategie finalisiert Bemerkung

Abbrechen OK

Strategieprozess initiieren, Objekt- / Normstrategien und Massnahmen sowie Investitionsplanung und Bauprojekte festlegen und aggregieren.

### Ihre Vorteile

- Transparente Herleitung auf Basis der Objekt- und Normstrategien
- Integration aller Bestandesobjekte und Bauprojekte

**Ergebnis: Ziele, Portfolio- und Objektstrategien**



## 3 Erstellung Portfolio-Budget

Budget ab 04.09.2023 09:41:24 (In Bearbeitung) 2023

Suchen... Zurücksetzen Filter zurücksetzen Ansicht hinzufügen

	Referenz	Budget LS	Simulation von Eigentumseinheiten	Abgrenzung AM	Budget AM	Budget AC	Budget Bestand	Abgrenz. Wachstum	Budget gesamt
▼ <b>Aktiven</b>	1	8000	8000		8000		8000		8000
▼ Flüssige Mittel	2	4000	4000		4000		4000		4000
▼ Postcheckkonto	3	2000	2000		2000		2000		2000
Konto 11111	4	2000	2000		2000		2000		2000
Bauland	8	2000	2000		2000		2000		2000
Angefangene Bauten	9	2000	2000		2000		2000		2000
▼ <b>Passiven</b>	12	2000	2000		2000		2000		2000
Bankschulden	13								
Vorschüsse IG	15								
Rückstellungen	17	2000	2000		2000		2000		2000
Gesetzliche Kapitalreserven	18								
▼ <b>Aufwand</b>	19	2000	2000		2000	500	2500	200	2700
Hypothekarzinsen	20	2000	2000		2000		2000		2000
Baurechtzinsen	21								
▼ Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	22								
Ord. Unterhalt Gebäude	23								
Ausserordentlicher Unterhalt	24								
▼ <b>Ertrag</b>	25	10000	10000	300000	310000	1500	311500	3000	314500
Erträge Bankguthaben	27	10000	10000		10000		10000		10000
▼ Mietzinseinnahmen	28								
Mietzinseinnahmen Soll	29								
Leerstände	30								
Andere Erträge	31			300000	300000		300000		300000
▼ Nicht realisierte Kapitalgewinne	32								
Nicht realisierte Kapitalgewinne	33								
<b>Nettoertrag</b>	-	8000	8000	300000	308000	1000	309000	2800	311800

Geändert: 04.09.2023 09:41:24  
 zuletzt editiert von: Will Smith

Aggregiertes Portfolio-Budget erstellen, Performance-Kennzahlen überprüfen und Ausschüttungsplanung vornehmen.

### Ihre Vorteile

- Direkte Aggregation aller Objekt-Businesspläne (Anpassungen unmittelbar sichtbar)
- Transparente und flexible Aufbereitung des Portfolio-Budgets mit Zusatzpositionen, Anpassungen etc.
- Versionierung und Sicherstellung der Weiterverwendbarkeit über das Geschäftsjahr





## 4 Erteilung Freigaben

Investitionen	Budget-Kasse	Aktienkapital
Budget laufender Sanierungen und Anbauten, werterhaltender Anteil	2'000	Budget-Kasse ursprünglich 300'000
Budget laufender Sanierungen und Anbauten, wertvermehrender Anteil	1'000	Budget-Kasse aktuell 300'000
Budget laufender Sanierungen und Anbauten, Total	3'000	Nettoertrag 311'800
Neubauten	0	Anteile im Umlauf 100
Total Budget Bauprojekt	3'000	Nettoertrag pro Anteil 3'118
		Nettoertrag zzgl. Rep.-Rückstellung 315'800
		Cashflow pro Anteil 3'158
		Geplante Ausschüttung 5
		Ausschüttungsquote 0.16%

Globalkredite und Budgetkasse	
Globalkredit AM	10'000.00
Globalkredit CD	200'000.00
Budgetkasse	300'000.00

04.09.2023 Will Smith

Visum PM

Budget genehmigen	
<input type="checkbox"/> Genehmigung durch REC	Ja

Bewilligung von Budgets, Transaktionen, Bauprojekt-Krediten und mehr.

### Ihre Vorteile

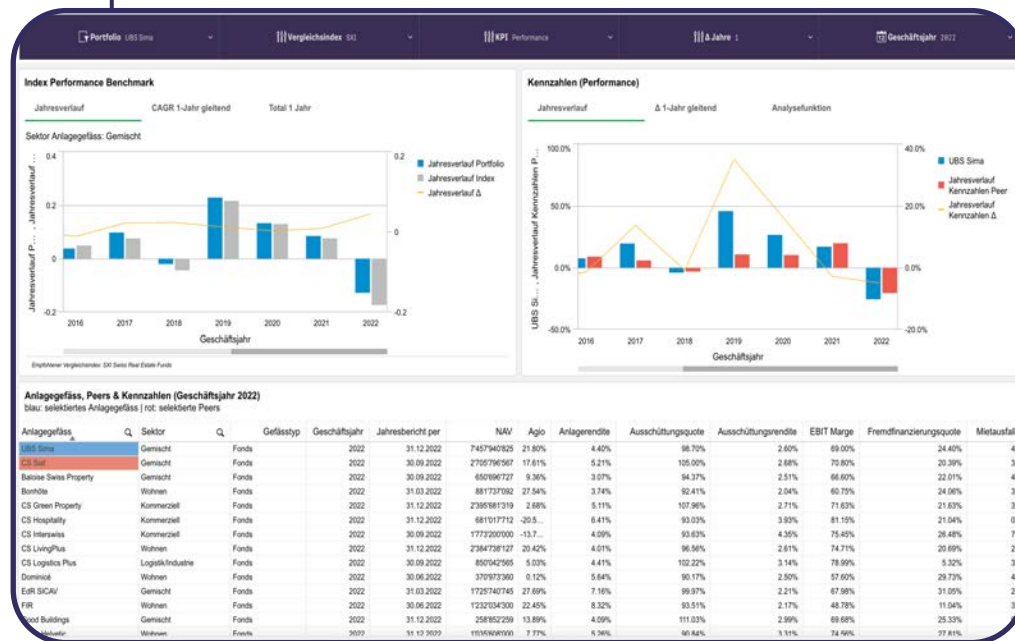
- Sicherheit betreffend Budgets durch Freigabe-Prozesse («audit-proof»)
- Transparenz für alle Beteiligten zu Status von Bewilligungen, Budgetausschöpfung etc.

**Ergebnis: Umsetzungskontrolle**





## 5 Vergleich Portfolio-Kennzahlen



Benchmarking des Portfolios anhand Kennzahlen auf Gefäß-Stufe.

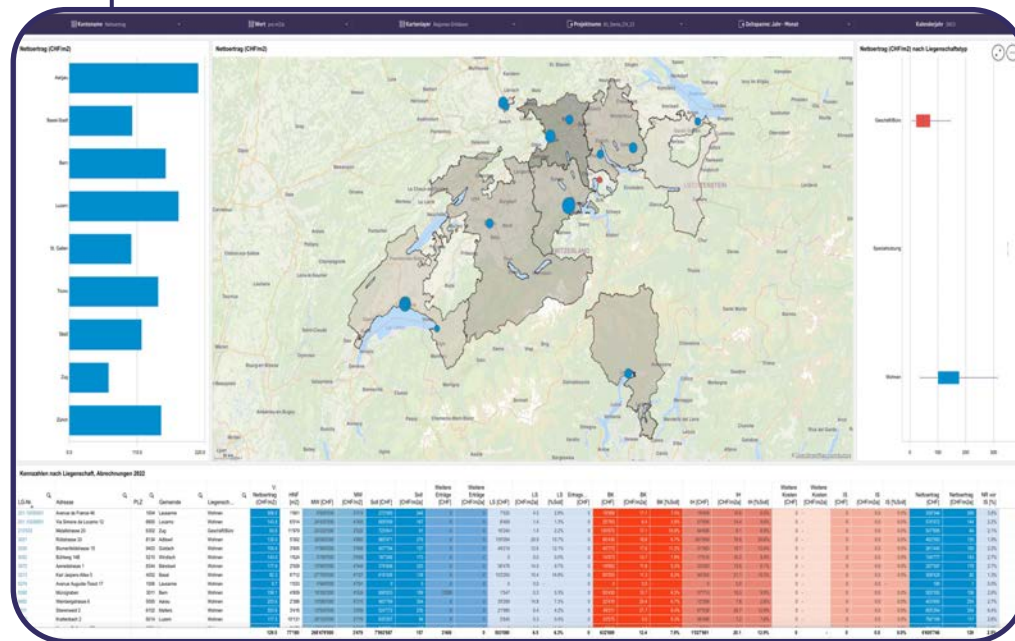
### Ihre Vorteile

- Direkter Vergleich mit Mitbewerbern anhand etablierter Kennzahlen (AMAS-/KGAST-Kennzahlen-Set)
- Umfassende Analysemöglichkeiten für realistische Kunden-/Investorensicht





## 6 Standard-Reporting



Flexibles, umfassendes und effizient aufbereitetes Portfolio-Reporting (Soll/Ist-Vergleich, Immobilien-Kennzahlen, Benchmarking etc.).

### Ihre Vorteile

- Kein manueller Aufwand für Aufbereitung (Reports, Dashboards, Grundlagen-Daten)
- Laufend aktualisierte Datengrundlage

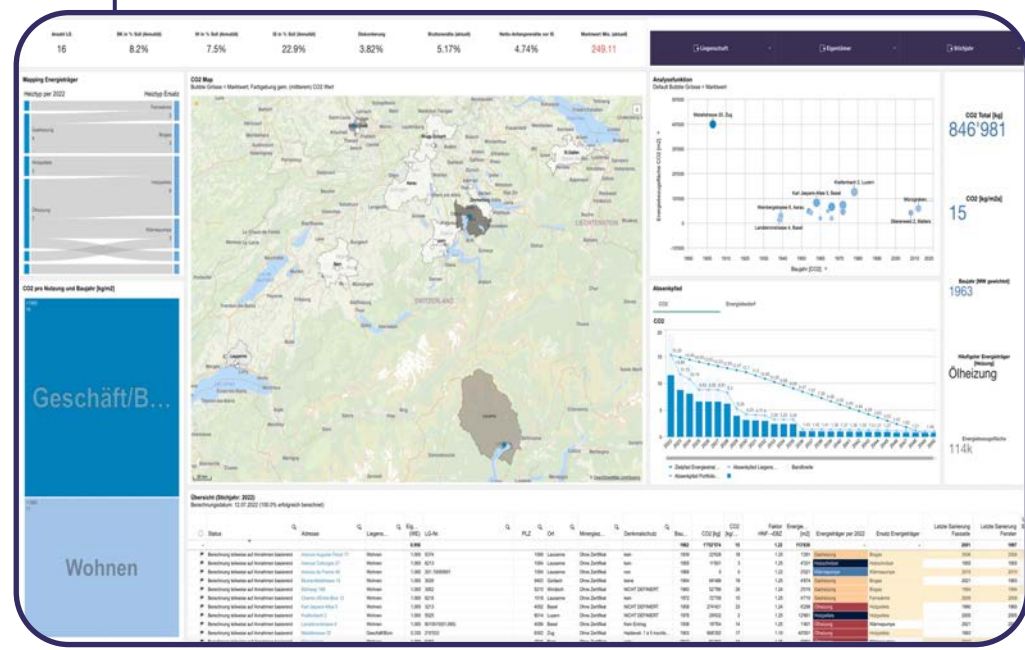
**Ergebnis: Ergebniskontrolle**







## 7 Nachhaltigkeit & ESG



Transparenz hinsichtlich Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie weiterer ESG-Kennzahlen.

### Ihr Vorteil

- Integriertes ESG-Reporting, direkt abgeleitet von den Businessplänen





## 8 Stakeholder Management

ID ↑	Typ	Strasse	PLZ	Ort	Land	Projekte	Projektstatus	Geändert	Status	Extern	Verifiziert	
<input type="checkbox"/>	100	Kunde					3	In Arbeit	21.06.2018	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	103	Kunde					0		21.06.2018	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	104	Kunde	Via principalis 55 Via	7166	Trun	Schweiz						
<input type="checkbox"/>	105	Kunde	Rheinmetall Platz 1	40476	Düsseldorf	Deutschland	9	In Arbeit	19.11.2019	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	106	Eigentümer	Bleicherweg 5	8001	Zürich	Schweiz	0		30.01.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	107	Kreditgeber					0		30.01.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	108	Kreditgeber	Güterstrasse 100	4000	Basel		0		30.01.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	109	Depotbank	Bahnhofstrasse 12	8001	Zürich		0		30.01.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	110	Eigentümer	Rabenweg 1	3052	Zollikofen		0		01.02.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	111	Depotbank	Bärenplatz 1	3000	Bern		0		01.02.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	112	Eigentümer	Bleicherweg 5	8001	Zürich	Schweiz	0		05.07.2023	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	113	Eigentümer					0		25.02.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	114	Kreditgeber			Zürich	Schweiz	0		26.02.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	115	Kreditgeber		8005	Zürich	Schweiz	0		26.02.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	116	Immobilienverwaltung	Strasse	8001	Zürich	Schweiz	0		26.02.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	117	Grundbuchamt	Bleicherweg 5	8001	Zürich	Schweiz	0		26.02.2021	Aktiv	Nein	Nein
<input type="checkbox"/>	118	Versicherung	Hardstrasse 201	8005	Zürich	Schweiz	0		26.02.2021	Aktiv	Nein	Nein

Wichtigste Stakeholder wie Investoren, Lieferanten und Mieter identifizieren sowie angemessene Zusammenarbeit und Kommunikation sicherstellen.

### Ihr Vorteil

- Zentrale Übersicht über alle Stakeholder (Kunden, Kreditgeber, Property Manager)

