

Transaction Manager



Herausforderungen

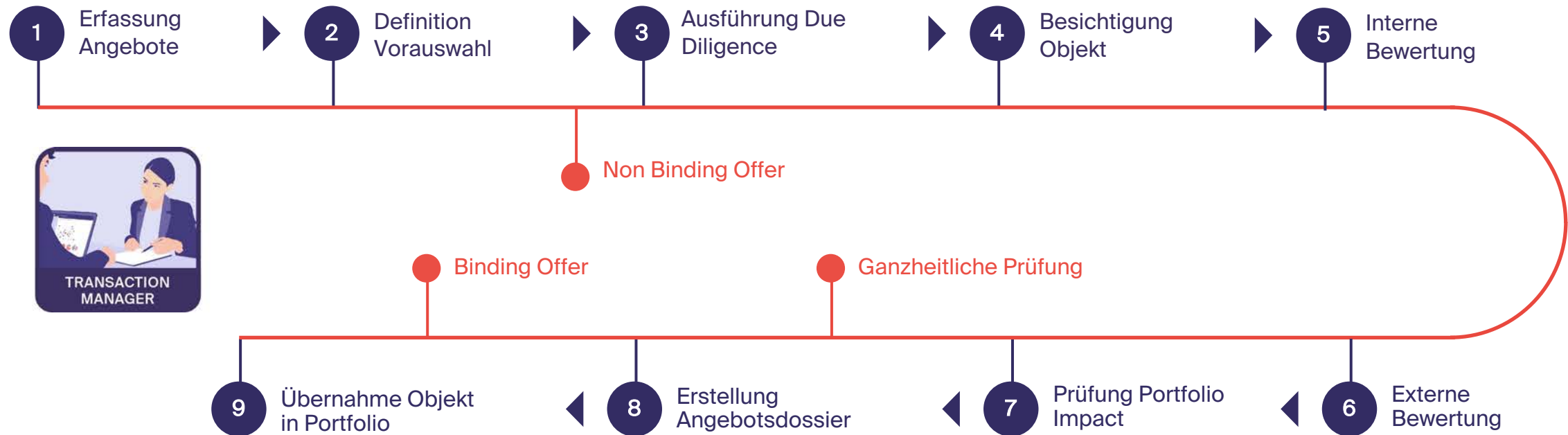
- Zeitliche Dringlichkeit: Enger Zeitrahmen
- Verhandlungen: Unterschiedliche Interessen und Perspektiven ausgleichen, Vereinbarungen treffen und eine gute Zusammenarbeit während des Transaktionsprozesses aufrechterhalten
- Risiko: Relevante Informationen erfassen, rechtliche und regulatorische Anforderungen berücksichtigen und den Transaktionsprozess effizient steuern

Lösungen

- Effizientes Arbeiten auf einer gemeinsamen Plattform
- Gemeinsame, einheitliche Datengrundlage
- Umfassende Beurteilung von Transaktionen unter Einbezug von Portfolio- und Marktdaten

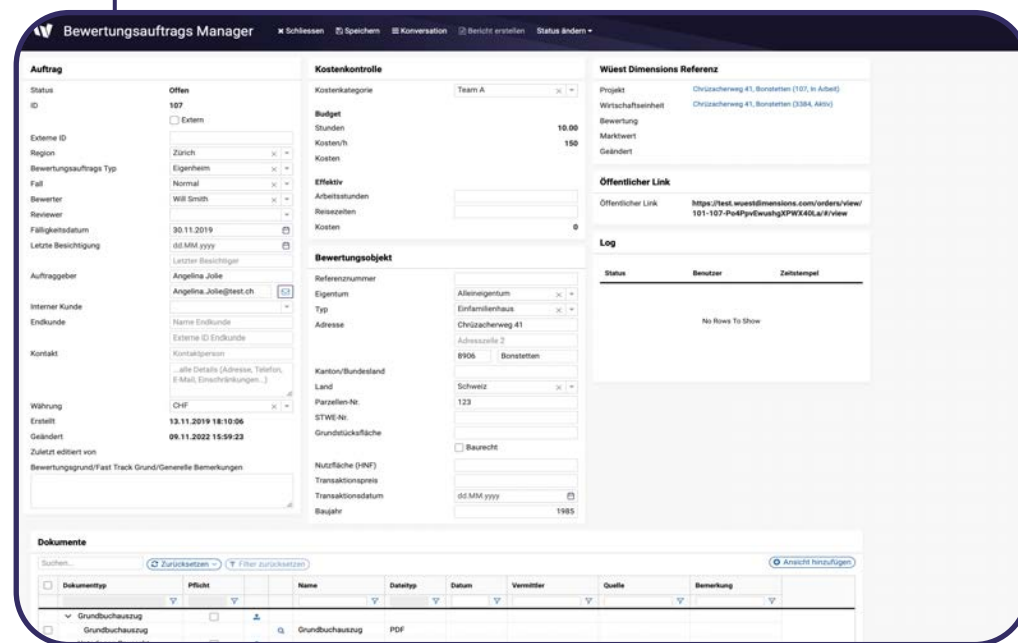


Koordinierte und effiziente Akquisitionen





1 Erfassung Angebote



Übersicht über alle eingegangenen und geprüften Angebote inkl. Dokumente und strukturierte Informationen.

Ihre Vorteile

- Rasche Aussage, ob das Objekt bereits jemals erfasst oder genauer geprüft wurde
- Strukturierte, effiziente Erfassung der wichtigsten Informationen





2 Definition Vorauswahl

ID	Externe ID	Bewertungsanfrage Typ	Fall	Status	Fälligkeitsdatum	Projektstatus	Marktwert	Zugewiesen an	Reviewer	Wirtschaftseinheits-Typ
100		Eigenheim	Normal	Offen	30.04.2019	In Arbeit		Bewerter in		Einfamilienhaus
101		Eigenheim	Normal	Abgeschlossen	31.05.2019	Abgeschlossen	1'520'000	Bewerter in		Einfamilienhaus
102		Eigenheim	Normal	Offen	31.05.2019	In Arbeit		Bewerter in		Einfamilienhaus
103		Eigenheim	Normal	Offen	31.07.2019	In Arbeit		Bewerter in		Einfamilienhaus
104		Eigenheim	Normal	Abgeschlossen	31.08.2019			Bewerter in		Einfamilienhaus
105		Renditelegenschaft	Express	Abgeschlossen	31.10.2019	Abgeschlossen		Bewerter in		Mehrfamilienhaus
106		Eigenheim	Normal	Offen	31.10.2019	In Arbeit		Bewerter in		Einfamilienhaus
107		Eigenheim	Normal	Offen	30.11.2019	In Arbeit		Bewerter in		Einfamilienhaus
108		Renditelegenschaft	Normal	Abgeschlossen	31.12.2019	In Arbeit	6'154'000	Bewerter in		Mehrfamilienhaus
109		Renditelegenschaft	Express	Abgeschlossen	13.12.2019	In Arbeit	6'997'000	Bewerter in		Mehrfamilienhaus
110		Eigenheim	Normal	Abgeschlossen	31.12.2019			Bewerter in		Einfamilienhaus
111		Eigenheim	Normal	Abgeschlossen	31.12.2019			Bewerter in		Mehrfamilienhaus
113				Abgeschlossen	27.03.2020			Bewerter in		Mehrfamilienhaus
114					04.03.2020	In Arbeit		Bewerter in		Gesellschaftlegenschaft
115					09.04.2020	In Arbeit		Bewerter in		Lagestübli
116				Abgeschlossen	21.02.2020			Bewerter in		Einfamilienhaus
117					28.02.2020	In Arbeit		Bewerter in		Mehrfamilienhaus
118					28.02.2020	In Arbeit		Bewerter in		Mehrfamilienhaus
119					28.02.2020	In Arbeit		Bewerter in		Mehrfamilienhaus
120					12.03.2020	In Arbeit		Bewerter in		Mehrfamilienhaus
121					31.03.2020	In Arbeit		Bewerter in		Mehrfamilienhaus
122					31.03.2020	In Arbeit	4'250'000	Bewerter in		Mehrfamilienhaus
124					31.03.2020	In Arbeit	5'556'000	Bewerter in		Mehrfamilienhaus
125				Neu	30.04.2020			Bewerter in		Mehrfamilienhaus
126					31.05.2020	In Arbeit		Bewerter in		Mehrfamilienhaus
127					30.06.2020	In Arbeit		Bewerter in		Mehrfamilienhaus
128					15.09.2020	In Arbeit	9'091'000	Bewerter in		Mehrfamilienhaus
129					30.11.2020	In Arbeit		Bewerter in		Gesellschaftlegenschaft
130					30.11.2020	In Arbeit	4'565'000	Bewerter in		Mehrfamilienhaus
131					15.12.2020	In Arbeit	15'000'000	Bewerter in		Mehrfamilienhaus
132					08.01.2021	In Arbeit		Bewerter in		Mehrfamilienhaus
133					31.01.2021	In Arbeit	14'760'000	Bewerter in		Einzelhandlungslegem...

Grobauswahl und Filterung nach ersten Kriterien oder auf Basis einfacher Prüfung für NBO.

Ihre Vorteile

- Fokus auf Objekte, welche Minimalanforderungen erfüllen
- Effiziente, erste Analyse um betreffend NBO entscheiden zu können

Ergebnis: Non Binding Offer





3 Durchführung Due Diligence

The screenshot displays the following data:

Objekt	Investmentdaten	Geschäftsvorfälle	Bewertungen	Dokumente
Test	141	Typ: Wohn- und Geschäftsliegenschaft	Grundstücke: 1	Gebäude: 1
Status: Aktiv	Immobilien/Aktiengesellschaft	1288	Fläche: 0.00 m²	Bau: -
Strasse: Via Principala 45	Eigentum	Alleineigentum	Baurecht: Nein	Renovation: -
Ort: 7166 Trun	Immobilien Portfolio	105	Altlastenkataster: Nicht erwähnt	Volumen: 0 m³
Land: Schweiz				Geschossfläche: 0.00 m²

Wirtschaftseinheit

ID: 141
Referenznummer: 6248
Name: Test
Eigentümer: Alleineigentum
Typ: Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Adresse: Via Principala 45
Kanton/Bundesland: GR
Land: Schweiz
Genauigkeit: Manuell (G)
Koord. (Breite/Länge): 46.74273 | 8.988591 | WGS...
Spezialität: -
Beschreibung: Test

Referenzwert

Suchen...

Typ	Datum per 2	Bemerkungen	Wert
<input type="checkbox"/> Freihandtransaktion	01.02.2021	Kaufpreis	2'000'000
<input type="checkbox"/> GVA-Wert	30.01.2019		40'000
<input type="checkbox"/> Steuerwert	30.01.2019		70'000
<input type="checkbox"/> Andere Bewertung	30.01.2019		65'000

Grundstücke

ID-Name	Gebäude	m²
Test_20181111	1	

Gebäude

ID-Name	Grundstücke	GGF (m²)
Test_20181111	1	

Details für Grundstück Test_20181111

Referenznummer: -
Name: Test_20181111
Eigentum: Stockwerkeigentum
Wertquote (WE): /
Bemerkung: -
Eigentümer: -
EGRID: -
Parzellefläche: -
Koord. (Breite/Länge): 46.74273 | 8.988591 | WGS...
Begründung: -
Strategie (PM): -

Anlegen einer Wirtschaftseinheit inkl. Detailinformationen (Vermietungssituation, Investitionsbedarf etc.).

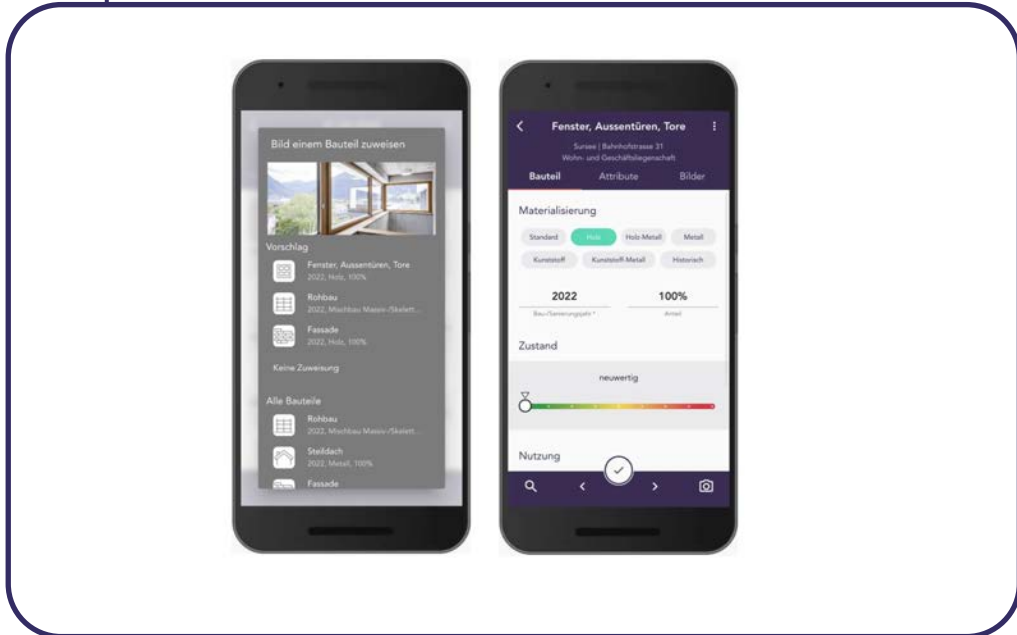
Ihre Vorteile

- Sicherstellung, dass alle verfügbaren Informationen für die Prüfung berücksichtigt werden
- Rasches Erkennen vorhandener Daten- und Informationslücken





4 Besichtigung Objekt



Zustandserfassung und Objektdokumentation vor Ort mittels Mobile-App Visits.

Ihre Vorteile

- Gezielte Komplettierung der Datengrundlage durch strukturierte Ergänzung
- Intelligenter Support durch modellbasierte, objektivierte Einschätzung





5 Interne Bewertung des Objekts

Abrechnung/Budget Einstellungen Objektdaten Qualitätsprofil Flächenspiegel Nutzungsspiegel Investitionen Nachhaltigkeit Diskontierung Vergleich Bericht

Test 6248 > Test Szenario_DCF > Test 423-141-104 Marktwert 9'506'000 CHF

Liegenschaftstyp Wohn- und Geschäftsliegenschaft Projektleiter Max Muster (max) Bewerter/Methode Max Muster (max) / DCF Marktwert/m² 5919 CHF

Strasse Via Principala 45 Projekt Stelvertreter - Stichtag 01.01.2019 Disk. nom./Disk. real/Kap. 4.96 % / 3.92 % / 4.00 %

Ort 7166 Trun Auftraggeber Muster AG Bewertungsgrund Initial Brutto-/Netto-Rendite Ann. 5.21 % / 3.84 %

Land Schweiz Status In Arbeit Status Offen Zu-/Abschläge 0 CHF

Kontoübersicht Wechselt zur alten Tabelle Auto Costs Konten berechnen Cashflows Nominal

Zurücksetzen

Beschreibung	Quelle	Abr./Bud.	Annuität	%	P1 01.01.2019	P2 01.01.2020	P3 01.01.2021	P4 01.01.2022	P5 01.01.2023	P6 01.01.2024	Exit	Barwert
Bruttoertrag (Ist)		-1'118'211	399'758	80.7 %	452'049	0	136'092	205'640	276'564	326'081	506'118	10'422'000
Soil-Mieterträge		1'100'000	495'203	100.0 %	477'700	244'218	143'255	216'463	291'121	350'094	631'982	12'910'302
Wohnen	FSP		356'187	71.9 %	351'700	129'078	49'396	100'215	152'046	198'749	472'916	9'279'300
Büro	FSP		56'035	11.3 %	48'000	45'450	12'250	32'173	52'493	63'061	66'277	1'464'498
Verkauf	FSP		56'262	11.4 %	54'000	45'450	12'250	32'173	52'493	63'061	66'277	1'470'416
Parken innen	FSP		21'442	4.3 %	20'000	20'200	44'200	35'017	25'446	21'200	22'092	558'605
Parken aussen	FSP		5'277	1.1 %	4'000	4'040	25'159	16'885	8'444	4'204	4'418	137'483
Leerstand		1'110'011	95'445	19.3 %	25'651	244'218	7'163	10'823	14'556	24'013	125'863	2'488'303
Wohnen	FSP		69'107	14.0 %	23'399	129'078	2'470	5'011	7'602	14'815	94'294	1'800'358
Büro	FSP		10'766	2.2 %	0	45'450	613	1'609	2'625	3'832	13'154	281'366
Verkauf	FSP		10'766	2.2 %	0	45'450	613	1'609	2'625	3'832	13'154	281'366
Parken innen	FSP		3'978	0.8 %	2'292	20'200	2'210	1'751	1'282	1'277	4'385	103'646
Parken aussen	FSP		828	0.2 %	0	4'040	1'258	844	422	255	877	21'567
Ertragsausfälle		1'110'000	0	0.0 %	0	0	0	0	0	0	0	0
Baurechtszins (Ertrag)	MAN	1'800	0	0.0 %	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten		8'000	35'146	7.1 %	0	0	0	0	0	0	57'229	915'620
Total Nettoertrag		-1'126'211	364'612	73.6 %	452'049	0	136'092	205'640	276'564	326'081	448'889	9'506'380
Total Nettoertrag vor CAPEX			399'758	80.7 %	452'049	0	136'092	205'640	276'564	326'081	506'118	10'422'000
Barwerte					444'818	0	121'938	175'902	223'806	254'073	718'7442	
Marktwerte					9'506'380	9'495'384	9'949'976	10'286'028	10'566'387	10'786'965	11'472'793	
Bruttorendite					5.03 %	2.57 %	1.44 %	2.10 %	2.76 %	3.25 %	5.51 %	
Nettorendite					4.76 %	0.00 %	1.37 %	2.00 %	2.62 %	3.02 %	3.91 %	
Wertänderungsrendite					-0.12 %	4.79 %	3.38 %	2.73 %	2.09 %	1.67 %		
Gesamterndite					4.64 %	4.79 %	4.75 %	4.72 %	4.70 %	4.69 %		

Bewertung mit integrierten Bewertungsmodellen (DCF, Residualwert etc.) auf Basis aller erfassten Daten.

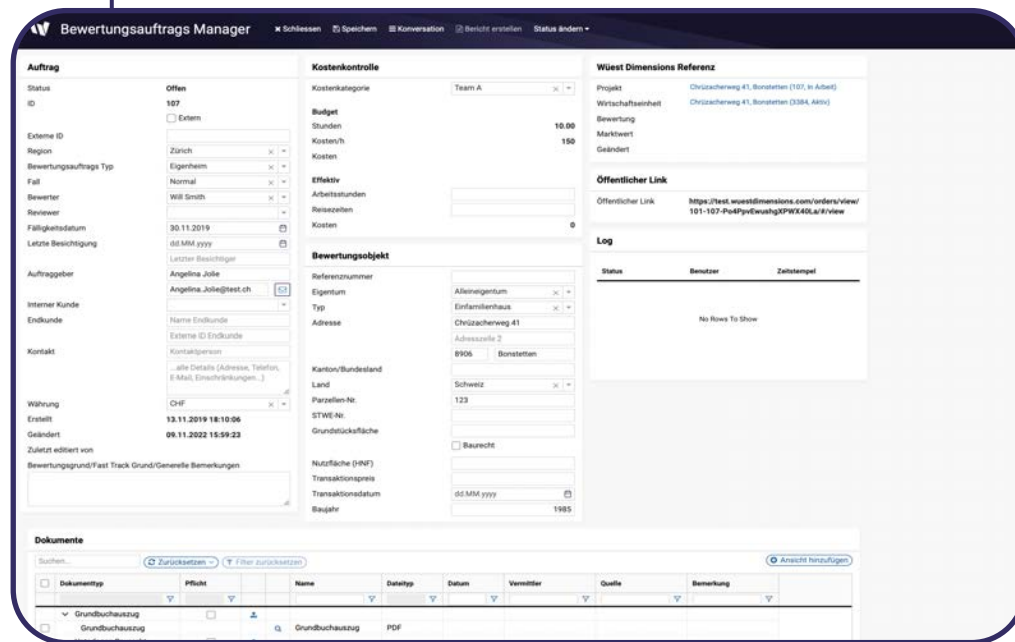
Ihre Vorteile

- Hohe Effizienz bei der internen Bewertung
- Sicherheit betr. bestmögliche Nutzung der verfügbaren Informationen und betr. Marktwertschätzung





6 Externe Bewertung des Objekts



Objektdaten können für effizienten Bewertungsprozess direkt an externe Bewerter wie Wüest Partner zur Verfügung gestellt werden.

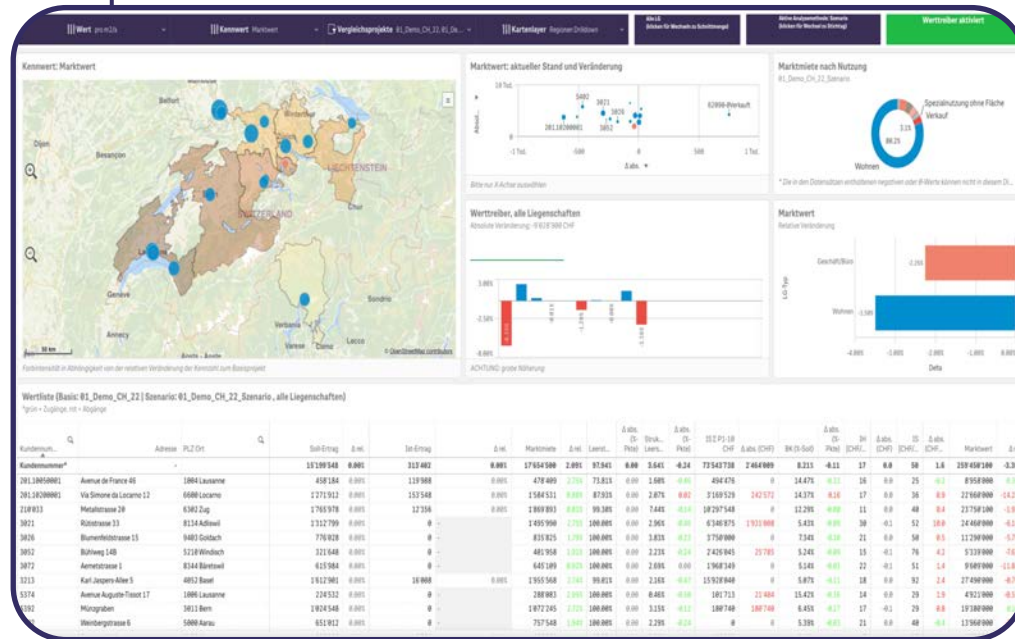
Ihre Vorteile

- Rasche Bewertung durch externe Experten mittels direkter Auftragserteilung und Nutzung aller vorliegenden Daten
- Einfacher Vergleich der second opinion mit interner Einschätzung





7 Prüfung Portfolio Impact



Analyse von Kauf-/ Verkaufs-Szenarien und Berechnung des Impacts auf das Bestandsportfolio.

Ihre Vorteile

- Transparenter Ausweis des voraussichtlichen Portfolio-Impacts (Diversifikation, Ertrags- und Kostenkennzahlen, CAPEX etc.)
- Ermittlung des Spielraums betreffend BO anhand Sensitivitäts- und Szenarioanalysen

Ergebnis: Ganzheitliche Prüfung






8 Erstellung Antragsdossier

Wüest Dimensions - Business Intelligence by Wüest Partner

Kaufantrag - Litfassplatz 2



Objekteigenschaften

WP Gebäude	WP Gebäude
LG Bez.	120
LG Nr.	Litfassplatz 2
Strasse	10247 Berlin
PLZ Ort	Berlin
Bundesland	Deutschland
Land	1969
Baujahr	Geschäft/Büro
Typ	

Eigentümer
WP GmbH

Eigentum
Bestandsliegenschaft

Vermittler
Makler X

GVA Wert
4.000.000

Gebäudevolumen (GV)
-

Parzellenfläche (m²)
3.551

Angabe zur Transaktion

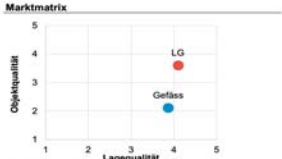
Antragsteller: Max Mustermann

Käuferschaft/Fonds: Fonds XY


Co-Investor: Test

On- / Off- market deal: On-Market

Marktmatrix



Qualitätsprofil



Transaktionskosten		Kaufpreis	
Kaufpreis	1.000.000		
+ Handänderungssteuer	2,00%	20.000	
+ Beurkundungskosten	1,00%	10.000	
+ Due diligence	1,50%	15.000	
+ Interner Acquisition Fee	0,00%	337.500	
+ Broker Fee	2,00%	20.000	
Gestehungskosten		1.402.500	
- Impairment		13.587.500	
Marktwert (MV)		14.990.000	

Nutzung	Aktuelle Miete		Marktmiete		Marktmiete (EUR/p.a.)	Marktmiete (EUR/p.a.)	Quantil	Str. LS	Metropotenzial	
	SOLL (EUR)	IST (EUR)	SOLL (EUR)	Quantil						Leerstand
Total	548.084	548.084	320	10%-30%	0,0%	509.400	37%	30%-50%	5,0%	18,5%
Verkauf	429.948	429.948				113.750				58,2%
Einstellplätze	57.352	57.352				64.890				23,0%
Lager	52.740	52.740				8.800				9,9%
Büro	8.004	8.004								

Bewertungsvergleich		Marktwert	MW/GK	Marktmiete SOLL	IS Jahr 1-10	NR / BR (Annuität)	NR / BR (aktuell)	Diskontierung	Teuerung			
		(EUR)	(EUR)	(EUR)	(EUR)	NR [%]	BR [%]	real [%]	nominal [%]	p.A. [%]		
Wüest Partner		14.990.000	1069%	548.084	2.109.200	3,04%	4,44%	3,71%	3,66%	3,10%	3,62%	0,50%
EUR		7.488		274	1.053							
Intern		13.430.000		548.084	1.222.000	3,23%	4,64%	4,14%	4,08%	3,30%	3,82%	0,50%
EUR		6.708		274	610							
Delta		-10,41%		0,0%	-42,08%	0,19%	0,20%	0,43%	0,19%	0,20%	0,20%	0,00%
Gestehungskosten		1.402.500						39,64%	39,08%			

Erstellt am 24.05.20 Seite 1 von 8 Powered by Wüest Dimensions

Automatisiert das Antragsdossier für Genehmigungs-Gremien mit einem Klick erstellen.

Ihre Vorteile

- Effiziente, rasche Erstellung des Antragsdossiers
- Sicherstellung der Einhaltung/Prüfung aller (formellen) Punkte

Ergebnis: Binding Offer





9 Übernahme Objekt in Portfolio

Basissdaten Einstellungen Wirtschaftseinheiten Projekte

Portfolio 4 105 PM Anzahl WE 4
Typ Immobilien-Portfolio PM Stv.

Wirtschaftseinheit hinzufügen

Suchen... Zurücksetzen Filter zurücksetzen Ansicht hinzufügen

	Strasse	PLZ	Ort	Land	Typ	Errichtet	Eigentümer	Eigentum	Status der Bu...	Status
<input type="checkbox"/>	Parkstrasse 19	3800	Interlaken	CH	Mehrfamilienhaus	1988		Alleineigentum	In Bearbeitung	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Vennenweg 3	3510	Konolfingen	CH	Mehrfamilienhaus	1990		Alleineigentum	Gesperrt	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Hirschweg 10	3604	Thun	CH	Mehrfamilienhaus	2005		Alleineigentum	Gesperrt	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Münzgraben 6	3011	Bern	CH	Mehrfamilienhaus	1976		Alleineigentum	Gesperrt	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Gübelstrasse 39	8050	Zürich	CH	Mehrfamilienhaus	2011		Alleineigentum	In Bearbeitung	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Krachenrain 9	4059	Basel	CH	Wohn- und Gesch...	2007		Alleineigentum	In Bearbeitung	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Bundesstrasse 1	6300	Zug	CH	Mehrfamilienhaus	2004		Alleineigentum	Angeliefert	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Häwilerweg 2	6003	Lucern	CH	Einzelhandelslieg...	2012		Alleineigentum	In Bearbeitung	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Grütsstrasse 25	8625	Gossau	CH	Einzelhandelslieg...	1975		Alleineigentum	Angeliefert	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Via Principala 45	7166	Trun	CH	Wohn- und Gesch...			Alleineigentum	Angeliefert	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Staubstrasse 3	8038	Zürich	CH	Mehrfamilienhaus	2013		Stockwerkeigent...	In Bearbeitung	Aktiv
<input type="checkbox"/>	Rue de l'Eglise 1	1950	Sion	CH	Warenhaus	2000		Alleineigentum	Angeliefert	Aktiv

Total Rows: 12

Nutzung aller Daten und Analysen für Management des Objektes als Teil des Bestandes-Portfolios.

Ihr Vorteil

- Keine erneute Datenerfassung nach erfolgreichem Abschluss der Transaktion erforderlich

