

## Wichtige Kennzahlen

### Geschäftsergebnis im Überblick

#### Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>824 614</b>	<b>863 839</b>	<b>883 513</b>	<b>939 852</b>	<b>986 755</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.8	+2.3	+6.4	+5.0
<b>Marktwert aller Immobilien</b>	<b>800 171</b>	<b>839 716</b>	<b>856 673</b>	<b>911 833</b>	<b>956 025</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.9	+2.0	+6.4	+4.8
<b>Fremdfinanzierungsquote <sup>1), 2)</sup></b>					
in % des Marktwertes aller Immobilien	16.93	22.73	20.16	23.54	21.79
<b>Nettovermögen</b>	<b>649 502</b>	<b>654 970</b>	<b>686 833</b>	<b>697 499</b>	<b>747 945</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+0.8	+4.9	+1.6	+7.2
<b>Anspruchskapital</b>	<b>587 072</b>	<b>583 493</b>	<b>610 398</b>	<b>607 515</b>	<b>650 258</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-0.6	+4.6	-0.5	+7.0
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	<b>53 012</b>	<b>52 703</b>	<b>54 988</b>	<b>54 745</b>	<b>58 281</b>
<b>Anzahl Anleger</b>	<b>165</b>	<b>157</b>	<b>156</b>	<b>154</b>	<b>146</b>

#### Rendite- und Performanceangaben

<b>Inventarwert nach Ausschüttung</b> (pro Anspruch in CHF)	<b>11 584</b>	<b>11 775</b>	<b>11 868</b>	<b>12 088</b>	<b>12 205</b>
<b>Ausschüttung</b> (pro Anspruch in CHF)	<b>672</b>	<b>650</b>	<b>628</b>	<b>650</b>	<b>645</b>
Direktrendite (Ausschüttung) <sup>2)</sup>	5.48%	5.23%	5.03%	5.10%	5.03%
Anlagerendite (Performance) <sup>2)</sup>	5.77%	7.28%	6.08%	7.35%	6.17%
Ausschüttungsquote <sup>2)</sup>	109.26%	100.50%	99.80%	103.09%	102.44%
Betriebsgewinnmarge <sup>2)</sup> (EBIT-Marge)	83.73%	84.50%	83.97%	83.76%	83.36%
Betriebsaufwandsquote <sup>2)</sup> (TER <sub>ISA (GAV)</sub> )	0.46%	0.44%	0.44%	0.36%	0.35%
Betriebsaufwandsquote <sup>2)</sup> (TER <sub>ISA (NAV)</sub> )	0.57%	0.57%	0.57%	0.48%	0.47%
Eigenkapitalrendite <sup>2)</sup> (ROE)	5.77%	7.16%	6.03%	7.22%	6.11%

#### Erfolgsrechnung

<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>36 828</b>	<b>34 222</b>	<b>34 304</b>	<b>35 871</b>	<b>36 875</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-7.1	+0.2	+4.6	+2.8
<b>Gesamtergebnis (Berichtsperiode)</b>	<b>35 411</b>	<b>44 459</b>	<b>39 349</b>	<b>47 786</b>	<b>43 444</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+25.5	-11.5	+21.4	-9.1
<b>Soll-Mietertrag (netto)</b>	<b>45 587</b>	<b>48 424</b>	<b>49 246</b>	<b>49 919</b>	<b>51 091</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+6.2	+1.7	+1.4	+2.3
<b>Mietausfallquote <sup>2)</sup></b>	<b>3.42%</b>	<b>3.80%</b>	<b>3.88%</b>	<b>4.85%</b>	<b>5.30%</b>
<b>Mietbetriebsaufwand</b> (exkl. Instandsetzung)	6 481	6 516	6 858	7 500	7 940
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+0.5	+5.2	+9.4	+5.9
Mietbetriebsaufwandsquote	14.2%	13.5%	13.9%	15.0%	15.5%

#### Legende:

Die Berechnung entspricht der aktuell gültigen KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 01.09.2016 und ist in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26.

<sup>1)</sup> Maximal zulässige Belastung: 40% des Marktwertes aller Immobilien (Anlagerichtlinien Art. 8)

<sup>2)</sup> Definition siehe Glossar Seite 2

— Kennzahlen durch Revisionsstelle geprüft

## Glossar

### **Direktrendite** (Ausschüttung)

Die Direktrendite zeigt die Ausschüttung pro Anspruch in Prozent zum gültigen Inventarwert am Ende des Geschäftsjahres vor Ausschüttung.

### **Anlagerendite** (Performance)

Die Anlagerendite zeigt die Veränderung der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobetrag der Ertragsausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder zum Nettoinventarwert der Ansprüche angelegt wird, somit wird zusätzlich zur Ausschüttung die Wertveränderung miteinbezogen – annäherungsweise wird diese Kennzahl mit dem Inventarwert Ende GJ vor Ausschüttung und dem Inventarwert Beginn GJ nach Ausschüttung berechnet.

### **Ausschüttungsquote** (Payout ratio)

Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des erwirtschafteten Nettoertrages des Rechnungsjahres.

### **Betriebsaufwandquote** ( $TER_{ISA} - (GAV) \text{ und } (NAV)$ )

Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens ( $GAV - \text{Gross Asset Value}$ ) respektive des Nettovermögens (ohne Fremdkapital) ( $NAV - \text{Net Asset Value}$ ).

Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungspositionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsführungshonorare und Übriger Verwaltungsaufwand.

### **Betriebsgewinnmarge** (EBIT-Marge)

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent des Netto-Mietertrages der Berichtsperiode.

Im Betriebsgewinn sind neben dem Mietertrag Netto abzüglich des Gesamtliegenschaftenaufwands (Instandhaltung und Operativer Aufwand, ohne Instandsetzung) auch die sonstigen Erträge aus der indirekten Immobilienanlage und der Verwaltungsaufwand (Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Geschäftsführungshonorar und Übriger Verwaltungsaufwand) enthalten.

### **Eigenkapitalrendite** (ROE)

Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis der Berichtsperiode in Prozent des Nettovermögens am Ende der Berichtsperiode (abzüglich vorgenommene Gewinnausschüttung).

### **Fremdfinanzierungsquote**

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes aller Liegenschaften (inkl. Bauland, angefangene Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) am Ende der Berichtsperiode.

### **Mietausfallquote**

Die Mietausfallquote zeigt die Mietausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent des Soll-Mietertrages (netto).