

Wichtige Kennzahlen

Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20
Gesamtvermögen	883 513	939 852	986 755	1 035 133	1 083 213
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+6.4	+5.0	+4.9	+4.6
Marktwert aller Immobilien	856 673	911 833	956 025	1 003 661	1 049 064
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+6.4	+4.8	+5.0	+4.5
Fremdfinanzierungsquote ^{1), 2)} in % des Marktwertes aller Immobilien	20.16	23.54	21.79	25.50	26.89
Nettovermögen	686 833	697 499	747 945	753 284	771 751
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+1.6	+7.2	+0.7	+2.5
Anspruchskapital	610 398	607 515	650 258	646 462	657 914
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-0.5	+7.0	-0.6	+1.8
Anzahl Ansprüche im Umlauf	54 988	54 745	58 281	57 970	58 897
Anzahl Anleger	156	154	146	144	139

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	11 868	12 088	12 205	12 354	12 460
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	628	650	645	637	645
Direktrendite (Ausschüttung) ²⁾	5.03%	5.10%	5.03%	4.90%	4.92%
Anlagerendite (Performance) ²⁾	6.08%	7.35%	6.17%	6.47%	6.07%
Ausschüttungsquote ²⁾	99.80%	103.09%	102.44%	100.21%	105.27%
Betriebsgewinnmarge ²⁾ (EBIT-Marge)	83.97%	83.76%	83.36%	83.73%	88.76%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER ISA (GAV))	0.44%	0.36%	0.35%	0.28%	0.27%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER ISA (NAV))	0.57%	0.48%	0.47%	0.38%	0.37%
Eigenkapitalrendite ²⁾ (ROE)	6.03%	7.22%	6.11%	6.39%	6.01%
Rendite des investierten Kapitals ²⁾ (ROIC)	4.50%	5.24%	4.51%	4.53%	4.17%

Erfolgsrechnung

Realisierter Erfolg	34 304	35 871	36 875	37 046	37 955
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.6	+2.8	+0.5	+2.5
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	39 349	47 786	43 444	45 760	44 138
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+21.4	-9.1	+5.3	-3.5
Soll-Mietertrag (netto)	49 246	49 919	51 091	52 802	50 472
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+1.4	+2.3	+3.3	-4.4
Mietausfallquote ²⁾	3.88%	4.85%	5.30%	5.55%	5.87%
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	6 858	7 500	7 940	8 460	8 458
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+9.4	+5.9	+6.6	-0.0
Mietbetriebsaufwandquote	13.9%	15.0%	15.5%	16.0%	16.8%

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.

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

²⁾ 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) und (NAV) → Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens → (GAV – Gross Asset Value) respektive des Nettovermögen (ohne Fremdkapital) → (NAV – Net Asset Value)

Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungs-Positionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsführungshonorare und Übriger Verwaltungsaufwand.

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) → Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent des Mietertrags Netto 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).

Rendite des investierten Kapitals (ROIC) → Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) zeigt den bereinigten Gesamterfolg plus den Finanzierungsaufwand (Berücksichtigung laufender Erträge bei Ausgabe bzw. Rücknahme von Ansprüchen) der Berichtsperiode in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Berichtsperiode.

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).