

Wichtige Kennzahlen

Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Gesamtvermögen	939 852	986 755	1 035 133	1 083 213	1 229 571
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+5.0	+4.9	+4.6	+13.5
Marktwert aller Immobilien	911 833	956 025	1 003 661	1 049 064	1 194 571
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.8	+5.0	+4.5	+13.9
Fremdfinanzierungsquote ^{1), 2)} in % des Marktwertes aller Immobilien	23.54	21.79	25.50	26.89	25.00
Nettovermögen	697 499	747 945	753 284	771 751	892 349
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+7.2	+0.7	+2.5	+15.6
Anspruchskapital	607 515	650 258	646 462	657 914	747 850
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+7.0	-0.6	+1.8	+13.7
Anzahl Ansprüche im Umlauf	54 745	58 281	57 970	58 897	66 115
Anzahl Anleger	154	146	144	139	156

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	12 088	12 205	12 354	12 460	12 754
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	650	645	637	645	795
Direktrendite (Ausschüttung) ²⁾	5.10%	5.03%	4.90%	4.92%	5.89%
Anlagerendite (Performance) ²⁾	7.35%	6.17%	6.47%	6.07%	8.32%
Ausschüttungsquote ²⁾	103.09%	102.44%	100.21%	105.27%	126.93%
Betriebsgewinnmarge ²⁾ (EBIT-Marge)	83.76%	83.36%	83.73%	88.76%	108.92%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER _{ISA (GAV)})	0.36%	0.35%	0.28%	0.27%	0.28%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER _{ISA (NAV)})	0.48%	0.47%	0.38%	0.37%	0.38%
Eigenkapitalrendite ²⁾ (ROE)	7.22%	6.11%	6.39%	6.01%	8.13%
Rendite des investierten Kapitals ²⁾ (ROIC)	5.24%	4.51%	4.53%	4.17%	5.93%

Erfolgsrechnung

Realisierter Erfolg	35 871	36 875	37 046	37 955	49 727
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+2.8	+0.5	+2.5	+31.0
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	47 786	43 444	45 760	44 138	68 556
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-9.1	+5.3	-3.5	+55.3
Soll-Mietertrag (netto)	49 919	51 091	52 802	50 472	51 503
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+2.3	+3.3	-4.4	+2.0
Mietausfallquote ²⁾	4.85%	5.30%	5.55%	5.87%	4.17%
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	7 500	7 940	8 460	8 458	9 285
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+5.9	+6.6	-0.0	+9.8
Mietbetriebsaufwandquote	15.0%	15.5%	16.0%	16.8%	18.0%

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 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).

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).