

# Wichtige Kennzahlen

## Geschäftsergebnis im Überblick

### Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
<b>Gesamtvermögen</b>	1 035 133	1 083 213	1 229 571	1 422 147	<b>1 456 496</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+4.9	+4.6	+13.5	+15.7	+2.4
<b>Marktwert aller Immobilien</b>	1 003 661	1 049 064	1 194 571	1 382 112	<b>1 422 064</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+5.0	+4.5	+13.9	+15.7	+2.9
<b>Fremdfinanzierungsquote</b> <sup>1), 2)</sup> in % des Marktwertes aller Immobilien	25.50	26.89	25.00	24.20	<b>24.07</b>
<b>Nettovermögen</b>	753 284	771 751	892 349	1 031 539	<b>1 062 427</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+0.7	+2.5	+15.6	+15.6	+3.0
<b>Anspruchskapital</b>	646 462	657 914	747 850	844 169	<b>866 774</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	-0.6	+1.8	+13.7	+12.9	+2.7
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	57 970	58 897	66 115	73 667	<b>75 356</b>
<b>Anzahl Anleger</b>	144	139	156	154	<b>153</b>

### Rendite- und Performanceangaben

<b>Inventarwert nach Ausschüttung</b> (pro Anspruch in CHF)	12 354	12 460	12 754	13 384	<b>13 476</b>
<b>Ausschüttung</b> (pro Anspruch in CHF)	637	645	795	666	<b>626</b>
Direktrendite (Ausschüttung) <sup>2)</sup>	4.90%	4.92%	5.89%	4.76%	4.44%
Anlagerendite (Performance) <sup>2)</sup>	6.47%	6.07%	8.32%	9.79%	5.34%
Ausschüttungsquote <sup>2)</sup>	100.21%	105.27%	126.93%	106.80%	108.18%
Betriebsgewinnmarge <sup>2)</sup> (EBIT-Marge)	83.73%	88.76%	108.92%	97.37%	<sup>3)</sup> 82.38%
Betriebsaufwandquote <sup>2)</sup> (TER <sub>ISA GAV</sub> )	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%	0.29%
Betriebsaufwandquote <sup>2)</sup> (TER <sub>ISA NAV</sub> )	0.38%	0.37%	0.38%	0.36%	0.39%
Eigenkapitalrendite <sup>2)</sup> (ROE)	6.39%	6.01%	8.13%	9.33%	5.30%
Rendite des investierten Kapitals <sup>2)</sup> (ROIC)	4.53%	4.17%	5.93%	6.94%	3.74%

### Erfolgsrechnung

<b>Realisierter Erfolg</b>	37 046	37 955	49 727	48 449	<b>46 664</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+0.5	+2.5	+31.0	-2.6	-3.7
<b>Gesamtergebnis</b> (Berichtsperiode)	45 760	44 138	68 556	91 990	<b>53 862</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+5.3	-3.5	+55.3	+34.2	-41.4
<b>Soll-Mietertrag (netto)</b>	52 802	50 472	51 503	55 301	<b>60 199</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+3.3	-4.4	+2.0	+7.4	+8.9
<b>Mietausfallquote</b> <sup>2)</sup>	5.55%	5.87%	4.17%	2.60%	<b>2.18%</b>
<b>Mietbetriebsaufwand</b> (exkl. Instandsetzung)	8 460	8 458	9 285	8 827	<b>9 782</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+6.6	-0.0	+9.8	-4.9	+10.8
<b>Mietbetriebsaufwandquote</b>	16.02%	16.76%	18.03%	15.96%	<b>16.25%</b>

#### 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 Marktwerts aller Immobilien (Anlagerichtlinien Art. 8)

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

<sup>3)</sup> Ab GJ 2022/23: Berechnung Betriebsertrag ohne Berücksichtigung der realisierten Kapitalgewinne/-verluste

■ 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<sub>ISA</sub>) – (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).