

# Wichtige Kennzahlen

## Geschäftsergebnis im Überblick

### Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
<b>Gesamtvermögen</b>	1 229 571	1 422 147	1 456 496	1 553 204	<b>1 620 029</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+15.7	+2.4	+6.6	+4.3
<b>Marktwert aller Immobilien</b>	1 194 571	1 382 112	1 422 064	1 517 281	<b>1 618 813</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+15.7	+2.9	+6.7	+6.7
<b>Fremdfinanzierungsquote</b> <sup>1), 2)</sup> in% des Marktwertes aller Immobilien	25.00	24.20	24.07	24.38	<b>25.46</b>
<b>Nettovermögen</b>	892 349	1 031 539	1 062 427	1 124 544	<b>1 142 097</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+15.6	+3.0	+5.8	+1.6
<b>Anspruchskapital</b>	747 850	844 169	866 774	884 158	<b>881 468</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+12.9	+2.7	+2.0	-0.3
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	66 115	73 667	75 356	76 646	<b>76 454</b>
<b>Anzahl Anleger</b>	156	154	153	150	<b>149</b>

### Rendite- und Performanceangaben

<b>Inventarwert nach Ausschüttung</b> (pro Anspruch in CHF)	12 754	13 384	13 476	14 014	<b>14 278</b>
<b>Ausschüttung</b> (pro Anspruch in CHF)	795	666	626	660	<b>660</b>
Direktrendite (Ausschüttung) <sup>2)</sup>	5.89%	4.76%	4.44%	4.50%	4.42%
Anlagerendite (Performance) <sup>2)</sup>	8.32%	9.79%	5.34%	8.87%	6.60%
Ausschüttungsquote <sup>2)</sup>	126.93%	106.80%	108.18%	109.58%	104.21%
Betriebsgewinnmarge <sup>2), 3)</sup> (EBIT-Marge)	108.92%	97.37%	82.38%	82.61%	84.68%
Betriebsaufwandquote <sup>2)</sup> (TER <sub>ISA</sub> <sub>GAV</sub> )	0.28%	0.26%	0.29%	0.28%	0.23%
Betriebsaufwandquote <sup>2)</sup> (TER <sub>ISA</sub> <sub>NAV</sub> )	0.38%	0.36%	0.39%	0.38%	0.32%
Eigenkapitalrendite <sup>2)</sup> (ROE)	8.13%	9.33%	5.30%	8.53%	6.47%
Rendite des investierten Kapitals <sup>2)</sup> (ROIC)	5.93%	6.94%	3.74%	6.09%	4.45%

### Erfolgsrechnung

<b>Realisierter Erfolg</b>	49 727	48 449	46 664	53 195	<b>48 783</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-2.6	-3.7	+14.0	-8.3
<b>Gesamtergebnis</b> (Berichtsperiode)	68 556	91 990	53 862	91 663	<b>70 671</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+34.2	-41.4	+70.2	-22.9
<b>Soll-Mietertrag (netto)</b>	51 503	55 301	60 199	63 477	<b>65 954</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+7.4	+8.9	+5.4	+3.9
<b>Mietausfallquote</b> <sup>2)</sup>	4.17%	2.60%	2.18%	1.40%	<b>1.28%</b>
<b>Mietbetriebsaufwand</b> (exkl. Instandsetzung)	9 285	8 827	9 782	11 097	<b>11 196</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-4.9	+10.8	+13.4	+0.9
<b>Mietbetriebsaufwandquote</b>	18.03%	15.96%	16.25%	17.48%	<b>16.98%</b>

#### Legende:

Die Berechnung entspricht der aktuell gültigen KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 17.05.2024 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 ISA) – (GAV) und (NAV) → Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens → (GAV – Gross Asset Value), respektive des Nettovermögens (ohne Fremdkapital) → (NAV – Net Asset Value)

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

**Eigenkapitalrendite** (ROE) → Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis der Berichtsperiode in Prozent des Nettovermögens am Ende der Berichtsperiode (abzüglich vorgekommene 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).