

Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds

13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022)

I. Einleitung

Die Selbstregulierung in der schweizerischen Fondswirtschaft verpflichtet Fondsleitungen und SICAV von Immobilienfonds sowie Vertreter genehmigter ausländischer Immobilienfonds dazu, in den Fondsinformationen einheitliche Kennzahlen zu verwenden. Dabei haben sie sich an die in der vorliegenden Publikation festgelegten Begriffe und Definitionen zu halten und in den Jahres- und Halbjahresberichten mindestens die nachfolgend in Rz 4 aufgeführten bzw. **in fetter Schrift** hervorgehobenen Kennzahlen offen zu legen. Grundlage für die Ermittlung der Kennzahlen ist eine minimale Harmonisierung der Rechnungslegung. Wir verweisen diesbezüglich auf die in Art. 95 und Anhang 3 KKV-FINMA für die Immobilienfonds festgelegte Mindestgliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung. 1

Mit dem Erlass dieser Bestimmungen will die Asset Management Association Switzerland eine einheitliche und vergleichbare Information der Anlegerinnen und Anleger sicherstellen und zu einer möglichst hohen Transparenz zum Produktangebot am schweizerischen Fondsmarkt beitragen. 2

Die wichtigsten, hier aufgeführten Kennzahlen sind auch in der Unternehmens- und Aktienanalyse gebräuchlich. Damit vereinfachen sie einen Vergleich der Anteile von Immobilienfonds mit Aktien von Immobiliengesellschaften. 3

Die Fondsleitung bzw. die SICAV publiziert in den Jahres- und Halbjahresberichten mindestens folgende Kennzahlen: 4

- Mietzinsausfallrate
- Fremdfinanzierungsquote
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)
- Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})
- Eigenkapitalrendite (ROE)
- Rendite des investierten Kapitals (ROIC)
- Ausschüttungsrendite
- Ausschüttungsquote
- Agio/Disagio
- Performance
- Anlagerendite

Es steht der Fondsleitung bzw. der SICAV frei, zusätzlich u.a. folgende Kennzahlen zu veröffentlichen: 5

- Nettorendite der fertigen Bauten
- Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)
- Restlaufzeit Fremdfinanzierungen
- Verzinsung Fremdfinanzierungen
- Fremdkapitalquote
- Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)
- Kurs/Cashflowverhältnis (P/CF ratio)

- Börsenkapitalisierung

Im Übrigen veröffentlicht die Fondsleitung bzw. die SICAV im Rahmen der freien Selbstregulierung im Bereich Nachhaltigkeit folgende umweltrelevanten Kennzahlen: **5a**

- Energieträgermix
- Energieverbrauch
- Energieintensität
- Treibhausgasemissionen
- Intensität von Treibhausgasemissionen

II. Kennzahlen zum Immobilienbestand des Anlagefonds

1. Mietzinsausfallrate

Die Mietzinsausfallrate ist ein wichtiger Indikator für die Vermietungssituation bei fertigen Bauten des Fonds. **6**

Definition: **7**

Mietausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mieten) in % der Soll-Nettomieten (inkl. Baurechtszinserträge, Erträge aus Miteigentum und Stockwerkeigentum)

Als Mietausfälle gelten: **8**

- Leerstandsverluste (bewertet zur letztbezahlten Miete) auf Mieten
- Inkassoverluste auf Mieten

Formel:

$$\text{Mietausfallrate \%} = \frac{\text{Mietausfälle}}{\text{Soll-Nettomieten}} \times 100 \quad \mathbf{9}$$

2. Nettorendite der fertigen Bauten

Die Nettorendite der fertigen Bauten ist ein wichtiger Indikator für die Ertragskraft der zum Fonds gehörenden fertigen Bauten. **10**

Definition: **11**

Im Berichtsjahr erzielter Nettoertrag der fertigen Bauten in % des Verkehrswertes der fertigen Bauten am Ende der Berichtsperiode.

Als Nettoertrag gilt: 12

Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinserträge, Erträge aus Miteigentum und Stockwerk-eigentum), minus

- Baurechtszinsen
- Aufwand für Unterhalt und Reparaturen exkl. Instandsetzungen
- Liegenschaftsaufwand
- Verwaltungsaufwand
- Liegenschaftssteuern (Objektsteuern)

Erträge von fertigen Bauten, die in der Berichtsperiode veräußert wurden, sind bei der Berechnung völlig zu eliminieren. 13

Der Nettoertrag von fertigen Bauten, die in der Berichtsperiode erworben oder fertiggestellt wurden, ist auf 12 Monate hoch zu rechnen. 14

Formel:

$$\text{Nettorendite \%} = \frac{\text{Nettoertrag}}{\text{Verkehrswert der fertigen Bauten am Ende der Berichtsperiode}} \times 100 \quad \text{15}$$

3. Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)

Diese Kennzahl gibt Auskunft über die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende der Berichtsperiode vertraglich fixierten kommerziellen Mietverträge. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Abschätzbarkeit und die Stabilität der Mieteinnahmen am Ende der Berichtsperiode. 16

Definition: 17

Die WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) ist die Summe der durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der vertraglich fixierten Mieten des Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühest möglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen), dividiert durch die jährliche Nettomiete des Portfolios am Ende der Berichtsperiode. Sie ist in Jahren auszuweisen.

Zu berücksichtigende Objekt-Arten sind: 18

- Büro, Hotel, Verkauf, Praxen, Gastronomie/Kantine, Lager und weitere kommerziell genutzte Objekte
- Unbefristete Mietverträge werden mit einer Laufzeit von 6 Monaten für die Berechnung berücksichtigt

NICHT zu berücksichtigende Objekt-Arten sind:

- Wohnungen, Parkplätze, Werbeflächen, Keller
- Leerstände werden nicht berücksichtigt

Formel:

$$\emptyset \text{ gew. Restlaufzeit} = \frac{NM_1 \times RLZ_1 + NM_2 \times RLZ_2 + \dots + NM_n \times RLZ_n}{NM_1 + NM_2 + \dots + NM_n} \times 100 \quad 19$$

NM = Nettjahresmiete pro Mieteinheit per Ende Berichtsperiode

RLZ = Restlaufzeit pro Mieteinheit

n = Anzahl Mieteinheiten

Hinweis: Für eine bessere Interpretation der WAULT kann der Anteil der Mieteinnahmen aus kommerziell genutzten Objekten in % per Ende Berichtsperiode ausgewiesen werden. 20

III. Kennzahlen zur Vermögensrechnung des Fonds

4. Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der Fremdfinanzierung der Grundstücke am Ende der Berichtsperiode auf. 21

Definition: 22

Zur Finanzierung aufgenommene fremde Mittel in % des Verkehrswertes der Grundstücke

Als aufgenommene Fremdmittel gelten: 23

- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten
- verzinsliche Darlehen und Kredite

Formel:

$$\text{Fremdfinanzierungsquote \%} = \frac{\text{Aufgenommene Fremdmittel}^*}{\text{Verkehrswert der Grundstücke}^*} \times 100 \quad 24$$

* am Ende der Berichtsperiode

5. Restlaufzeit Fremdfinanzierungen

Diese Kennzahl gibt Auskunft über die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen. 25

Definition: 26

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen (aufgenommene Fremdmittel gemäss Rz 23 am Ende der Berichtsperiode) ist in Jahren auszuweisen.

Formel:

$$\emptyset \text{ gew. Restlaufzeit} = \frac{FF_1 \times RLZ_1 + FF_2 \times RLZ_2 + \dots + FF_n \times RLZ_n}{FF_1 + FF_2 + \dots + FF_n} : 360 \quad 27$$

FF = Nominalwert der jeweiligen Fremdfinanzierungen

RLZ₁ - RLZ_n = Restlaufzeit der jeweiligen Fremdfinanzierungen in Tagen

n = Anzahl der Fremdfinanzierungen

6. Verzinsung Fremdfinanzierungen

Die Kennzahl gibt Auskunft über die durchschnittlich gewichtete Verzinsung der Fremdfinanzierungen am Ende der Berichtsperiode. 28

Definition: 29

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung (aufgenommene Fremdmittel gemäss Rz 23 am Ende der Berichtsperiode) ist gewichtet nach Volumen auszuweisen.

Formel:

$$\emptyset \text{ gew. Zinssatz} = \frac{FF_1 \times p_1 + FF_2 \times p_2 + FF_n \times p_n}{FF_1 + FF_2 + FF_n} \times 100 \quad 30$$

FF = Nominalwert der jeweiligen Fremdfinanzierungen

p = Zinssatz der jeweiligen Fremdfinanzierungen

n = Anzahl der Fremdfinanzierungen

7. Fremdkapitalquote

Die Fremdkapitalquote ist ein wichtiger Indikator für die Bilanz-Struktur des Fonds. Sie gibt an, wie hoch der Anteil des Fremdkapitals am Gesamtfondsvermögen ist. 31

Definition: 32

Fremdkapital in % des Gesamtfondsvermögens

Als Fremdkapital gilt: 33

- kurzfristige Verbindlichkeiten
- langfristige Verbindlichkeiten
- Geschätzte Liquidationssteuern

Formel:

$$\text{Fremdkapitalquote \%} = \frac{\text{Fremdkapital}^*}{\text{Gesamtfondsvermögen}^*} \times 100 \quad 34$$

* am Ende der Berichtsperiode

IV. Kennzahlen zur Erfolgsrechnung des Fonds

8. Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)

Die Betriebsgewinnmarge zählt zu den wichtigsten in der Unternehmensanalyse verwendeten Kennzahlen. Sie kann für einen Fonds genauso wie für eine Immobiliengesellschaft berechnet und verglichen werden. 35

Definition: 36

Betriebsgewinn in % der Netto-Mieteinnahmen

Als Betriebsgewinn gilt: 37

Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinserträge, Erträge aus Miteigentum und Stockwerkeigentum, plus

- Erträge der Post- und Bankguthaben
- Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten
- Aktivierte Bauzinsen
- Sonstige Erträge

minus

- Baurechtszinsen
- Aufwand für Unterhalt und Reparaturen exkl. Instandsetzungen
- Liegenschaftsaufwand
- Verwaltungsaufwand
- Liegenschaftssteuern (Objektsteuern)
- Schätzungs- und Prüfaufwand
- Abschreibungen und Rückstellungen (soweit betriebswirtschaftlich begründet)
- Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung resp. den Unternehmeraktionär
- Reglementarische Vergütungen an die Depotbank

- Reglementarische Vergütungen an den Immobilienverwalter
- Sonstige Aufwendungen

Formel:

$$\text{Betriebsgewinnmarge \%} = \frac{\text{Betriebsgewinn}}{\text{Mietzinseinnahmen}} \times 100 \quad 38$$

9. Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})

Die TER_{REF} (TER_{Real Estate Funds}) lehnt sich an die TER von Wertschriftenfonds an und ist ein Indikator für die Belastung des Fonds durch den Betriebsaufwand. Die Belastung ist sowohl ins Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen (GAV: Gross Asset Value) als auch zum Marktwert (MV: Market Value) zu stellen. 39

Definition: 40

Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens (Summe aller Aktiven) und in % des durchschnittlichen Marktwerts (Kapitalisierung des börslichen oder ausserbörslichen Kurses). Erfolgt kein Handel, ist der Nettoinventarwert pro Anteil zu kapitalisieren.

Als Betriebsaufwand des Fonds gilt: 41

Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung und Depotbank, plus

- Sonstige Aufwendungen (sofern diese den Fonds betreffen, wie z.B. Kosten für Publikationen und Rechts- und Steuerberatung, Werbung, externer Beratungsaufwand, Handelsregistergebühren etc.)
- Gebühren für die Aufsicht über den Anlagefonds
- Vergütungen an den Immobilienverwalter
- Schätzungs- und Prüfaufwand

Für Immobilienfonds, welche in andere Immobilienfonds investieren, kommt zum eigenen Betriebsaufwand der anteilmässige Betriebsaufwand der Immobilienfonds, an denen sie beteiligt sind, hinzu. 42

Nicht unter den Betriebsaufwand fallen insbesondere Erstvermietungshonorare, Baukommissionen, welche direkt den Immobilien belastet werden können, sowie Kaufs- und Verkaufskommissionen. 43

Formeln:

$$\text{TER}_{\text{REF}} (\text{GAV}) \% = \frac{\text{Betriebsaufwand}}{\text{durchschnittliches Gesamtfondsvermögen}} \times 100 \quad 44$$

$$\emptyset \text{ Gesamtfondsvermögen}^* = \frac{\sum \text{Gesamtfondsvermögen an n Stichtagen}}{n} \quad 45$$

$$\text{TER}_{\text{REF}} \text{ (MV) \%} = \frac{\text{Betriebsaufwand}}{\text{durchschnittlicher Marktwert}} \times 100 \quad 46$$

$$\emptyset \text{ Marktwert}^* = \frac{\sum \text{Marktwert an n Handelstagen}}{n} \quad 47$$

* Die Wahl der Anzahl Messpunkte zur Ermittlung des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens und des durchschnittlichen Marktwerts ist grundsätzlich frei, hat jedoch bei der Berechnung der $\text{TER}_{\text{REF}} \text{ (GAV)}$ und der $\text{TER}_{\text{REF}} \text{ (MV)}$ übereinzustimmen.

Existieren innerhalb des Fonds verschiedene Teilvermögen mit unterschiedlichen Kostenbelastungen, so ist die $\text{TER}_{\text{REF}} \text{ (MV)}$ für diese gesondert auszuweisen. 48

10. Eigenkapitalrendite “Return on Equity“ (ROE)

Die Eigenkapitalrendite zählt zu den wichtigsten, in der Unternehmensanalyse verwendeten Kennzahlen. Sie kann für einen Fonds genauso wie für eine Immobiliengesellschaft berechnet und verglichen werden. 49

Definition: 50

Gesamterfolg in % des Nettofondsvermögens zu Beginn der Berichtsperiode zuzgl. des Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert.

Formel:

$$\text{ROE \%} = \frac{\text{Gesamterfolg}}{\text{Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode} + \text{Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert}^*} \times 100 \quad 51$$

* Der Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert entspricht dem Wert des Anteilverkehrs gemäss Veränderungen des Nettofondsvermögens.

11. Rendite des investierten Kapitals “Return on Invested Capital“ (ROIC)

Diese Kennzahl gibt über die Rendite des Gesamtfondsvermögens Auskunft. 52

Definition: 53

Bereinigter Gesamterfolg zuzüglich Zinsaufwand (Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten sowie sonstige Passivzinsen) in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens

Als bereinigter Gesamterfolg gilt: 54

Gesamterfolg, plus

- Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen

minus

- Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen

Formel:

$$\text{ROIC \%} = \frac{\text{Bereinigter Gesamterfolg} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen}^*} \times 100 \quad 55$$

* Das durchschnittliche Gesamtfondsvermögen ist analog den Ausführungen zur TER_{REF} zu berechnen.

V. Kennzahlen zu den Anteilen

Die nachfolgenden Kennzahlen zu den Anteilen lehnen sich so weit wie möglich an die in der Finanzanalyse gebräuchlichen Indikatoren an. Sie erleichtern einen Vergleich von Anteilen von Immobilienfonds mit Aktien von Immobiliengesellschaften. 56

12. Ausschüttungsrendite

Definition: 57

Letzter pro Anteil ausgeschütteter Bruttobetrag in % des Börsen- bzw. Marktkurses

Formel:

$$\text{Ausschüttungsrendite \%} = \frac{\text{Bruttoausschüttung effektiv}^*}{\text{Börsen- bzw. Marktkurs der Anteile Ende Periode}} \times 100 \quad 58$$

* Erwirtschaftete Bruttoausschüttung (inkl. allfälliger Zwischenausschüttungen) der abgeschlossenen Berichtsperiode.

13. Ausschüttungsquote "Payout ratio"

Die Ausschüttungsquote zeigt den Anteil der Ertragsausschüttung am erwirtschafteten Nettoertrag, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen. In erster Linie dient sie zur Beurteilung der Ausschüttungs- und Finanzierungspolitik eines Unternehmens bzw. Immobilienfonds. 59

Definition: 60

Gesamtbetrag der ausgeschütteten Erträge in % des Nettoertrages, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen

Formel:

$$\text{Ausschüttungsrendite \%} = \frac{\text{Gesamtbetrag der ausgeschütteten Erträge}}{\text{Nettoertrag, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen}} \times 100 \quad 61$$

14. Agio/Disagio

Definition: 62

Agio: Positive Differenz zwischen Börsen- bzw. Marktkurs und Nettoinventarwert je Anteil in % des Nettoinventarwertes je Anteil

Disagio: Negative Differenz zwischen Börsen- bzw. Marktkurs und Nettoinventarwert je Anteil in % des Nettoinventarwertes je Anteil 63

Formeln:

$$\text{Agio \%} = \left\{ \frac{\text{Aktueller Börsen- bzw. Marktkurs der Anteile}}{\text{Nettoinventarwert pro Anteil}} - 1 \right\} \times 100 \quad 64$$

$$\text{Disagio \%} = \left\{ 1 - \frac{\text{Aktueller Börsen- bzw. Marktkurs der Anteile}}{\text{Nettoinventarwert pro Anteil}} \right\} \times 100 \quad 65$$

15. Performance

Definition: 66

Die Performance eines Immobilienfonds entspricht dem auf einem Anteil innerhalb einer bestimmten Periode erzielten Gesamtertrag. Sie wird in Prozenten des Börsen- bzw. Marktkurses der Anteile zu Beginn der Berichtsperiode ausgedrückt und berechnet sich wie folgt:

- Veränderung des Börsen- bzw. Marktkurses unter der Annahme, dass
- der Bruttobetrag von Ertrags- und/oder Kursgewinnausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Fonds zum Börsenkurs der Anteile angelegt wird.

Formel:

$$\text{Performance \%} = \left\{ \frac{\text{Börsenkurs}_{\text{Ende P}} \times f}{\text{Börsenkurs}_{\text{Beginn P}}} - 1 \right\} \times 100 \quad 67$$

Der Adjustierungsfaktor f berechnet sich nach folgender Formel:

$$f = \frac{\text{Börsenkurs}_{\text{ex}} + \text{Bruttoausschüttung}}{\text{Börsenkurs}_{\text{ex}}} \quad 68$$

Im Falle einer Änderung der Kapitalbasis (Bsp. Kapitalerhöhung) oder eines Splittings von Anteilen während der Berichtsperiode sind die Börsenkurse vor der Kapitalerhöhung ($\text{Börsenkurs}_{\text{Beginn P}}$ und unter Umständen auch $\text{Börsenkurs}_{\text{ex}}$) um einen Faktor zu korrigieren. 69

$$\text{Korrekturfaktor} = \frac{\text{BV} \times \text{CP} + \text{BP}}{(\text{BV} + 1)} / \text{CP}$$

BV = Bezugsverhältnis alt zu neu

CP = Closing Price am Vortag der Kapitalerhöhung

BP = Bezugspreis

Die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme der Fondsanteile erhobenen Kommissionen sind in der Berechnung der Performance nicht zu berücksichtigen. **70**

Eine über mehrere Jahre hinweg kumulierte Gesamtpformance errechnet sich aus der geometrischen Verknüpfung der in den einzelnen Jahren bzw. Teilperioden erzielten Performance; der jährliche Durchschnittswert aus einer über mehrere Jahre hinweg kumulierten Gesamtpformance entspricht dem geometrischen Durchschnitt. **71**

Bei der Publikation von Performancedaten sind die Bestimmungen der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Fondspformance zu beachten. 72

16. Anlagerendite

Die Anlagerendite eines Immobilienfonds entspricht der **73**

- Veränderung des Nettoinventarwertes der Anteile unter der Annahme, dass
- der Bruttobetrag von Ertrags- und/oder Kursgewinnausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Fonds zum Nettoinventarwert der Anteile angelegt wird.

Formel:

$$\text{Anlagerendite \%} = \left\{ \frac{\text{Inventarwert}_{\text{Ende P vor Ausschüttung}} \times f}{\text{Inventarwert}_{\text{Beginn P vor Ausschüttung}}} - 1 \right\} \times 100 \quad \mathbf{74}$$

Der Adjustierungsfaktor f berechnet sich nach folgender Formel:

$$f = \frac{\text{Inventarwert}_{\text{ex}} \text{ Beginn Periode} + \text{Bruttoausschüttung}}{\text{Inventarwert}_{\text{ex}} \text{ Beginn Periode}} \quad \mathbf{75}$$

Nach erfolgter Kürzung ergibt sich folgende vereinfachte Formel für die Anlagerendite:

$$\text{Anlagerendite \%} = \left\{ \frac{\text{Inventarwert}_{\text{Ende P vor Ausschüttung}}}{\text{Inventarwert}_{\text{ex}} \text{ Beginn Periode}} - 1 \right\} \times 100 \quad \mathbf{76}$$

Als Inventarwert_{ex} gilt der Inventarwert nach Abgang der Ausschüttung. **77**

Anmerkung zum Adjustierungsfaktor f: 78

Der Adjustierungsfaktor f kann alternativ wie folgt ermittelt werden, sofern der Inventarwert ex am Ausschüttungstag zur Verfügung steht:

$$f = \frac{\text{Inventarwert}_{\text{ex}} \text{ Ausschüttungstag} + \text{Bruttoausschüttung}}{\text{Inventarwert}_{\text{ex}} \text{ Ausschüttungstag}}$$

Eine über mehrere Jahre hinweg kumulierte Gesamt-Anlagerendite errechnet sich aus der geometrischen Verknüpfung der in den einzelnen Jahren erzielten Anlagerenditen; der jährliche Durchschnittswert aus einer über mehrere Jahre hinweg kumulierten Gesamt-Anlagerendite entspricht dem geometrischen Durchschnitt. 79

Bei der Publikation von Daten zur Anlagerendite sind die Bestimmungen der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Fondsperformance sinngemäss zu beachten. 80

17. Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)

Das Kurs/Gewinnverhältnis zeigt an, um welchen Faktor höher der Kurs eines Anteils ist als der bereinigte Gesamterfolg je Anteil (Kehrwert der "Gewinnrendite"). Das Kurs/Gewinnverhältnis ist auf der Basis des jeweils im letzten Geschäftsjahr ausgewiesenen Gesamterfolgs zu berechnen. 81

Definition: 82

Börsenkurs dividiert durch den bereinigten Gesamterfolg je Anteil

Als bereinigter Gesamterfolg gilt: 83

Gesamterfolg, plus

- Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Anteilen

minus

- Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen

Als durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Anteile gilt: 84

das arithmetische Mittel zwischen der Anzahl der ausstehenden Anteile am Ende der Vorperiode und am Ende der Berichtsperiode. Erfolgte innerhalb der Berichtsperiode eine Rücknahme oder Ausgabe von Anteilen von mehr als 5%, so ist ein gewichteter Durchschnitt (Berechnung analog zu den Ausführungen zur TER_{REF}) zu verwenden.

Formel:

$$\text{Kurs/Gewinnverhältnis} = \frac{\text{Börsenkurs des Anteils}}{\text{Bereinigter Gesamterfolg je Anteil}} \quad 85$$

Der Gesamterfolg je Anteil berechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Gesamterfolg je Anteil} = \frac{\text{Bereinigter Gesamterfolg}}{\text{Durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Anteile}} \quad 86$$

18. Kurs/Cashflowverhältnis (P/CF ratio)

Definition: 87

Börsenkurs dividiert durch Cashflow je Anteil

Berechnung: 88

Nach gleichen Regeln wie das Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)

19. Börsenkapitalisierung

Die Börsenkapitalisierung zeigt den auf der Basis der Börsenkurse der Anteile berechneten Wert des Fonds an. 89

Definition: 90

Anzahl ausgegebener Anteile multipliziert mit dem aktuellen Börsenkurs

Formel:

Börsenkapitalisierung = Anzahl ausgegebene Anteile x Börsenkurs je Anteil 91

VI. Freie Selbstregulierung: Umweltrelevante Kennzahlen

Präambel 92

Die nachfolgenden Kennzahlen sind Teil der freien Selbstregulierung der Asset Management Association Switzerland im Bereich Nachhaltigkeit. Dementsprechend sind sie im Gegensatz zu den vorangehenden Kennzahlen (Ziffern 1 - 19) nicht Teil der von der FINMA als Mindeststandard anerkannten Selbstregulierung für Immobilienfonds (vgl. die Richtlinie für Immobilienfonds, Rz. 69-80). Sie sind jedoch Bestandteil der verbandsrechtlichen Standards (im Sinne einer Best Practice), die von den Verbandsmitgliedern verpflichtend umzusetzen sind, sprich die umweltrelevanten Kennzahlen sind im Jahres- und ggf. im Halbjahresbericht zu publizieren. Es wird empfohlen, auch die nachfolgenden Kennzahlen von der Revisionsstelle prüfen zu lassen.

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad ist auszuweisen. 93

Als massgebliche Fläche gilt entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche, für die der Energieverbrauch berechnet oder gemessen wird, in Quadratmeter (m²). 94

Die gewählte Flächengrösse ist durchgehend über alle Kennzahlen zu verwenden. Es ist auszuweisen, welche Flächengrösse verwendet wird. 95

Definition: 96

Der Abdeckungsgrad ist die massgebliche Fläche der fertigen Bauten im Verhältnis zur Gesamtfläche der fertigen Bauten.

Formel: 97

$$\text{Abdeckungsgrad} = \frac{\text{Massgebliche Fläche der fertigen Bauten (m}^2\text{)}}{\text{Gesamtfläche der fertigen Bauten (m}^2\text{)}}$$

Angefangene Bauten im Portfolio werden bei der Erhebung der massgeblichen Fläche nicht berücksichtigt. 98

Fertige Bauten sind in der Regel spätestens 18 Monaten nach Erwerb oder Fertigstellung in die Berechnung miteinzubeziehen. 99

20. Energieträgermix

Der Energieträgermix zeigt die verschiedenen Arten der Energieträger in ihren prozentualen Anteilen am Gesamtenergieverbrauch oder alternativ an der massgeblichen Fläche gemäss Rz. 92. 100

Die Mindestgliederung der Energieträger besteht aus den Kategorien «fossil» und «nicht fossil». 101

21. Energieverbrauch

Massgeblich ist der Energieverbrauch der fertigen Bauten für Wärme/Kühlung und Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen, berechnet oder gemessen in Kilowattstunden (kWh). 102

Allgemeinstrom ist der Stromverbrauch ohne Mieterstrom. Wird der Mieterstrom eingerechnet, ist dies auszuweisen. 103

22. Energieintensität

Definition:

Energieverbrauch gemäss Ziff. 21 im Verhältnis zur massgeblichen Fläche gemäss Rz. 92. 104

Formel:

$$\text{Energieintensität} = \frac{\text{Energieverbrauch (kWh)}}{\text{Massgebliche Fläche (m}^2\text{)}} 105$$

23. Treibhausgasemissionen

Als Treibhausgasemissionen gelten sämtliche Emissionen (CO₂ und andere Treibhausgase) resultierend aus dem Energieverbrauch gemäss Ziff. 21, ausgedrückt als Kilogramm CO₂-Äquivalent (kg CO₂-e). 106

Die Treibhausgasemissionen werden berechnet durch die Multiplikation der Energieverbräuche mit energiespezifischen Emissionsfaktoren. **107**

Formel: **108**

$$\begin{aligned} & \text{Treibhausgasemissionen (kg CO}_2\text{ – eq)} \\ & = \text{Energieverbrauch (kWh) x Emissionsfaktor } \frac{\text{(kg CO}_2\text{ – eq)}}{\text{kWh}} \end{aligned}$$

24. Intensität von Treibhausgasemissionen

Definition:

Treibhausgasemissionen gemäss Ziff. 23 im Verhältnis zur massgeblichen Fläche gemäss Rz. 92. **109**

Formel: **110**

$$\text{Intensität Treibhausgasemissionen} = \frac{\text{Treibhausgasemissionen (kg CO}_2\text{ – eq)}}{\text{Massgebliche Fläche (m}^2\text{)}}$$

INHALTSVERZEICHNIS

Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds	1
I. Einleitung	1
II. Kennzahlen zum Immobilienbestand des Anlagefonds.....	2
1. <i>Mietzinsausfallrate</i>	2
2. <i>Nettorendite der fertigen Bauten</i>	2
3. <i>Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)</i>	3
III. Kennzahlen zur Vermögensrechnung des Fonds	4
4. <i>Fremdfinanzierungsquote</i>	4
5. <i>Restlaufzeit Fremdfinanzierungen</i>	4
6. <i>Verzinsung Fremdfinanzierungen</i>	5
7. <i>Fremdkapitalquote</i>	5
IV. Kennzahlen zur Erfolgsrechnung des Fonds	6
8. <i>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</i>	6
9. <i>Fondbetriebsaufwandquote (TER_{REF})</i>	7
10. <i>Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)</i>	8
11. <i>Rendite des investierten Kapitals "Return on Invested Capital" (ROIC)</i>	8
V. Kennzahlen zu den Anteilen	9
12. <i>Ausschüttungsrendite</i>	9
13. <i>Ausschüttungsquote "Payout ratio"</i>	9
14. <i>Agio/Disagio</i>	10
15. <i>Performance</i>	10
16. <i>Anlagerendite</i>	11
17. <i>Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)</i>	12
18. <i>Kurs/Cashflowverhältnis (P/CF ratio)</i>	13
19. <i>Börsenkapitalisierung</i>	13
VI. Freie Selbstregulierung: Umweltrelevante Kennzahlen.....	13
<i>Präambel</i>	13
<i>Abdeckungsgrad</i>	13
20. <i>Energieträgermix</i>	14
21. <i>Energieverbrauch</i>	14
22. <i>Energieintensität</i>	14
23. <i>Treibhausgasemissionen</i>	14
24. <i>Intensität von Treibhausgasemissionen</i>	15