



2023
Jahresbericht

Zentralschweizerischer
Immobilienfonds

Centralfonds

The image shows a modern brick building with a large glass window on the right side. The brickwork is a mix of red and brown tones. The glass window reflects the sky and surrounding greenery. The logo 'IMOVAG' is mounted on the brick wall in the center. The letters are blue with a white outline and a 3D effect. To the left, there are trees and a clear blue sky. The overall scene is bright and clear.

IMOVAG

60. Jahresbericht

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Zentralschweizerischer
Immobilienfonds

Centralfonds

Inhalt

- 4 Organisation
- 5 Kennzahlen
- 6 60. Jahresbericht
- 8 Vermögensrechnung
- 9 Erfolgsrechnung
- 9 Verwendung des Erfolges
- 10 Veränderung des Nettofondsvermögens
- 10 Hypotheken
- 12 Verzeichnis/Inventar der Liegenschaften
- 16 Gestehungskosten, Versicherungs- und Verkehrswerte der Liegenschaften
- 16 Grundsätze der Bewertung
- 19 Effektenbestand
- 19 Veränderungen im Liegenschaftenbestand
- 19 Verzeichnis der zum Fonds gehörenden Immobiliengesellschaften
- 20 Bericht der Schätzungsexperten
- 21 Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung
- 22 Entwicklung der Ausschüttung und des Ausgabepreises

Organisation

| | |
|---------------------------|--|
| Fondsleitung | Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Luzern |
| Verwaltungsrat | * Martin Scherrer, dipl. Treuhandexperte, Betriebsökonom FH, Willisau, Präsident * Jürg Büchler, dipl. Bauingenieur ETH, Buonas, Vizepräsident * Dr. Markus Lötscher, Rechtsanwalt und Notar, Emmenbrücke Rudolf Freimann, a. Bankdirektor, Luzern Mark Bachmann, lic.oec. HSG und Unternehmer, Luzern * Diese Mitglieder bilden den geschäftsführenden Ausschuss |
| Geschäftsleitung | Xaver Sigrist, Luzern, Geschäftsführer Johanna Müller, Luzern, Stv. Geschäftsführerin Roland Dubach, Fislisbach, Mitglied |
| Schätzungsexperten | Josef Zangger, dipl. Architekt ETH/BSA/SIA, Sempach Thomas Häfliger, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Schmiedrued-Walde |
| Depotbank | Luzerner Kantonalbank, Luzern |
| Hauptzahlstellen | Luzerner Kantonalbank, Luzern und sämtliche Zweigstellen |
| Zahlstellen | CREDIT SUISSE, Luzern und sämtliche schweizerischen Niederlassungen |
| Revisionsstelle | PricewaterhouseCoopers AG, Luzern |

Kennzahlen

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Gesamtfondsvermögen | | | |
| Zu Verkehrswerten (Mio. CHF) | 253.8 | 255.1 | 256.0 |
| Nettofondsvermögen (Mio. CHF) | 176.1 | 175.4 | 174.8 |
| Mietzinsausfallrate* | 0.36% | 0.44% | 0.55% |
| Fremdfinanzierungsquote | 27.80% | 28.09% | 28.21% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 70.56% | 69.36% | 65.44% |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}[GAV]) | 0.62% | 0.59% | 0.59% |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}[MV]) | 1.00% | 0.86% | 0.86% |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 1.47% | 1.12% | 2.65% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 1.35% | 1.08% | 2.17% |
| Ausschüttungsrendite | 3.24% | 2.76% | 2.67% |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio) | 94.03% | 94.03% | 94.20% |
| Agio/Disagio | -5.43% | 11.62% | 15.84% |
| Performance ** | n/a | n/a | n/a |
| Anlagerendite | 3.59% | 3.52% | 4.55% |
| Angaben pro Anteil (Valorenr. 278050) | | | |
| Inventarwert (CHF) | 3912.50 | 3897.00 | 3884.60 |
| Ausschüttung (CHF) | ***126.00 | 120.00 | 120.00 |
| Anteile im Umlauf | | | |
| Anzahl Anteile am 1. Januar | 45 000 | 45 000 | 45 000 |
| Ausgaben | 0 | 0 | 0 |
| Rücknahmen | 0 | 0 | 0 |
| Anzahl Anteile am 31. Dezember | 45 000 | 45 000 | 45 000 |

* Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016: Mietzinsausfallrate (=Leerstands- und Inkassoverluste) in% der Soll-Nettomieten.

** Die Kennzahl ist nicht anwendbar, da die Anteilscheine des Fonds nicht kotiert sind.

*** davon CHF 3.00 Jubiläumsbonus 60 Jahre Centralfonds

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

Effektive Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus Paragraf 19 des Fondsvertrages)

Verwaltungskommission der Fondsleitung: 0.2% p.a. (des Gesamtfondsvermögens)

Depotbankkommission der Depotbank: 0.075% p.a. (des Nettoinventarwertes)

Wichtiger rechtlicher Hinweis

Die Informationen auf dieser Seite gelten nicht als Offerte. Sie dienen nur zu Informationszwecken.

60. Jahresbericht mit Vermögens- und Erfolgsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.

An die Inhaber von Anteilen des Centralfonds,
Zentralschweizerischer Immobilienfonds

1. Der Centralfonds im Berichtsjahr

Während der Berichtsperiode erfolgten keine Ausgaben und keine Rücknahmen von Anteilscheinen. Am 31. Dezember 2023 waren somit unverändert 45'000 Anteile im Umlauf. Auch mussten keine Anteile zurückgenommen werden und am Abschlusstag lagen keine Kündigungen vor.

Im Berichtsjahr wurden weder Käufe noch Verkäufe von Immobilien getätigt. Der Centralfonds besass am Bilanzstichtag 38 überbaute Liegenschaften in 4 Kantonen, verteilt auf 12 Ortschaften mit insgesamt 659 Wohnungen, 14'956 m² Ladenfläche, 1208 Garagen- und Einstellplätze sowie 242 Aussen-Parkplätze. Besondere Bedeutung wurde wie in den Vorjahren der Vollvermietung der Liegenschaften, dem Unterhalt sowie der Wert- und Nachhaltigkeit des Liegenschafts-portfolios zugemessen.

Der Mietertrag stieg dank weitgehendster Vollvermietung und kleinerer Anpassungen um 0.37 %. Die Mietzinsausfallrate über den gesamten Bestand sank auf erfreuliche 0.36 % des Soll-Netto-Mietertrages.

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden per Abschlusstag durch die ständigen Schätzungsexperten auf der Basis des dynamischen Ertragswertes nach der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF) von Grund auf überprüft oder neu ermittelt. Sie erfasst den Marktwert jeder einzelnen Liegenschaft mit den zukünftigen Einnahmen und Ausgaben. Die angewandten Diskontierungssätze bewegten sich zwischen 2.50 % und 5.01 % und lagen durchschnittlich (gewichtet) bei 3.46 %. Für reine Wohnobjekte betrug die Bandbreite zwischen 2.63 % bis 3.86 %. Für die kommerziell genutzten Liegenschaften wurden die Sätze zwischen 2.50 % (öffentliches Parking) und 3.57 % bis 5.01 % angewendet. Die für gemischte Liegenschaften angewandte Bandbreite lag zwischen 3.01 % und 4.20 %. Einzig bei der Liegenschaft Oelbergstrasse 10 + 12, Menziken, wurde, mit Blick auf die bevorstehende Sanierung, das Rating angepasst.

2. Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen (Liegenschaften zu Verkehrswerten) bilanzierte sich am Abschlusstag mit CHF 253.800 Millionen (VJ CHF 255.123 Millionen). Im Berichtsjahr war eine weitere leichte Steigerung der Baukosten zu verzeichnen, was sich wertmindernd auf die Immobilien auswirkt. Der Gesamtwert der Liegenschaften hat sich dadurch geringfügig um 1.44 % ermässigt.

Die Hypotheken und Darlehen verringerten sich auf CHF 67.833 Millionen (VJ CHF 69.561 Millionen). Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich am Bilanzstichtag auf 27.80 % (VJ 28.09 %) gemessen am Verkehrswert aller Liegenschaften.

Die übrigen Passiven (Kreditoren und sonstige Verbindlichkeiten) stehen mit CHF 1.425 Millionen (VJ CHF 1.654 Millionen) zu Buche. Die Konti Abschreibungen der Grundstücke und Rückstellungen für künftige Grossreparaturen machten am Abschlusstag CHF 60.356 Millionen (VJ CHF 56.841 Millionen) oder 26.32 % der Gestehungskosten aller Immobilien aus.

Das **Nettofondsvermögen** betrug am Ende des Geschäftsjahres – unter Abzug der bei einer allfälligen Liquidation des Fonds sich ergebenden Steuern von CHF 8.478 Millionen (VJ CHF 8.542 Millionen) – **CHF 176.065 Millionen** (VJ CHF 175.366 Millionen). Daraus errechnet sich bei 45'000 umlaufenden Anteilen ein **Inventarwert von CHF 3'912.50** (VJ CHF 3'897.00). Inventarwerterhöhung und Ausschüttung erreichen zusammen eine Anlagerendite von 3.59 % (VJ 3.52 %). Der Rücknahmepreis je Anteil inklusive Coupons Nr. 37 + 38 berechnet sich per 31. März 2024 auf CHF 3'737.80 (VJ CHF 3'720.20).

3. Erfolgsrechnung

Im Berichtsjahr sind die Mietzinseinnahmen um CHF 58'785.23 auf CHF 15.949 Millionen gestiegen. Die Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.25 % auf 1.50 % bzw. 1.75 % wird sich erst im folgenden Jahr positiv auf den Mietertrag auswirken. Die übrigen Erträge von zusammen CHF 199'595.23 ergaben sich aus der Auflösung von Rückstellungen aus dem Fonds für Grossreparaturen sowie aus Kapitalzinserrträgen. Der Gesamtertrag erreichte CHF 16'149'010.57, wovon der Anteil der Mietzinseinnahmen im Berichtsjahr 98.76 % (VJ 99.40 %) ausmachte.

Bei den Aufwendungen stiegen die Hypothekar- und sonstigen Passivzinsen leicht um CHF 56'725.41 auf CHF 847'792.97. Die Kosten für den Liegenschaftsunterhalt und die übrigen Reparatur- und Unterhaltskosten verringerten sich geringfügig auf CHF 1.514 Millionen (VJ CHF 1.611 Millionen). Die übrigen Liegenschaftsaufwendungen (Strom, Wasser, Versicherungen, Hausverwaltung), die Steuern, die Verwaltungskosten sowie den Schätzungs- und Prüfaufwand beanspruchten CHF 2'725'825.44 (VJ CHF 2'732'003.57).

An Abschreibungen auf den Grundstücken wurden CHF 3'561'559.96 (VJ CHF 3'643'411.12) verbucht. Für Wohnbauten wurde ein Abschreibungssatz von 1.5 %; für kommerziell genutzte Liegenschaften ein solcher bis 3 % angewendet. Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung, die Depotbank und die Immobilienverwalterin beliefen sich auf CHF 1'423'987.20 (VJ CHF 1'423'096.50).

Den Gesamteinnahmen von CHF 16'149'010.57 stehen Aufwendungen von CHF 10'072'700.53 gegenüber. Daraus resultiert für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresgewinn von CHF 6'076'310.04 (VJ CHF 5'385'817.87).

4. Gewinnverteilung

Unter Einbezug des Gewinnvortrages von CHF 1'974'084.68 stehen für die Ausschüttung CHF 8'050'394.72 zur Verfügung. Den Anteilscheininhabern des Centralfonds wird eine von bisher CHF 120.00 auf CHF 126.00 je Anteil erhöhte Ausschüttung ausgerichtet. Darin inbegriffen sind CHF 3.00 als ausserordentlicher Jubiläumsbonus (60 Jahre Centralfonds).

Die Auszahlung erfolgt mit zwei Coupons (Nr. 37 + 38). Sie sind vom 31. März 2024 an wie folgt zahlbar:

Coupon Nr. 37 (aus indirektem Immobilienbesitz)

| | | |
|---------------------------|------------|--------------|
| Bruttoanteil | CHF | 65.00 |
| abzüglich 35 % VST | CHF | 22.75 |
| Ausschüttung netto | CHF | 42.25 |

Coupon Nr. 38 (aus direktem Immobilienbesitz)

| | | |
|---------------------------|------------|---------------|
| Bruttoanteil | CHF | 61.00 |
| abzüglich 35 % VST | CHF | 00.00 |
| Ausschüttung netto | CHF | 61.00* |

* steuerfrei für natürliche Personen

Die Auszahlung erfolgt bei den auf Seite 4 aufgeführten Zahlstellen.

5. Charakteristik des Centralfonds

Der Centralfonds ist seit seiner Gründung 1964 eine Anlagemöglichkeit am Immobilienmarkt – mit Schwerpunkt im preiswerten Wohnungsbau Zentralschweiz -, die auf Langfristigkeit, Solidität und Stabilität ausgerichtet ist. Entsprechend diesen Prämissen verfolgt die Fondsleitung ein organisches Wachstum, das auch in Phasen konjunktureller Schwankungen am Immobilienmarkt solide, stabile Renditen, Ausschüttungen und Anlagewerte bedeutet hat und auch in Zukunft bedeuten soll. Viele Anleger behalten deshalb ihre Anteile auf lange Sicht. Handänderungen erfolgen in der Regel bei kleinen Handelsvolumen. Deshalb können kurzfristig Kurse und Depot-Bewertungen entstehen, die von den ausgewiesenen Inventarwerten bzw. Rücknahmepreisen abweichen.

6. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2024 sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Ertrag und Ausschüttung sind im gleichen Umfang budgetiert.

Es stehen aktuell keine Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften an. In Vorbereitung ist eine umfassende Sanierung der Liegenschaft Oelbergstrasse 10/12, Menziken, mit Kosten von rund CHF 6 Millionen (aufgeteilt über 2 Jahre).

Luzern, 14. März 2024

Imovag Immobilien Verwaltungs AG
Martin Scherrer Jürg Bächler

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2023 (Verkehrswerte)

| | 31.12.2023 CHF | Vergleich 31.12.2022 CHF |
|---|-----------------------|--------------------------------|
| Bankguthaben | 6 034 210.05 | 5 553 444.33 |
| Grundstücke | | |
| – Wohnbauten | 158 565 000.00 | 161 213 000.00 |
| – Kommerziell genutzte Liegenschaften | 61 980 000.00 | 62 700 000.00 |
| – Gemischte Bauten | 23 500 000.00 | 23 690 000.00 |
| – Bauland inklusive Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 0.00 | 0.00 |
| Kontokorrent Imovag | 2 738 635.06 | 1 084 357.35 |
| Sonstige Vermögenswerte | 981 971.24 | 882 628.89 |
| Gesamtfondsvermögen | 253 799 816.35 | 255 123 430.57 |
| abzüglich: | | |
| – Bankschulden | 0.00 | 0.00 |
| – Kreditoren | 874 386.39 | 840 488.11 |
| – Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 9 011 000.00 | 12 000 000.00 |
| – Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | 550 218.66 | 813 601.16 |
| – Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 58 822 000.00 | 57 561 000.00 |
| Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 184 542 211.30 | 183 908 341.30 |
| – Geschätzte Liquidationssteuern | 8 477 600.00 | 8 542 121.00 |
| Nettofondsvermögen | 176 064 611.30 | 175 366 220.30 |
| Anzahl Anteile im Umlauf | 45 000 | 45 000 |
| Inventarwert pro Anteil | 3 912.50 | 3 897.00 |
| Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen | | |
| – Abschreibungskonto der Grundstücke | 51 631 401.80 | 48 069 841.84 |
| – Rückstellungskonto für künftige Grossreparaturen | 8 725 000.00 | 8 771 000.00 |
| Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile | – | – |
| Anteilscheinbestand | | |
| Anfangsbestand der ausgegebenen Anteile per 1. 1. | 45 000 | 45 000 |
| – im Berichtsjahr zurückgenommene Anteile | – | – |
| + im Berichtsjahr ausgegebene Anteile | – | – |
| Schlussbestand der ausgegebenen Anteile | 45 000 | 45 000 |

Erfolgsrechnung vom 1. Januar – 31. Dezember 2023

| | 2023 CHF | Vergleich 2022 CHF |
|---|----------------------|--------------------------|
| Mietzinseinnahmen | 15 949 415.34 | 15 890 630.11 |
| Erträge der Bankguthaben und sonstige Erträge | 0.00 | 0.00 |
| Sonstige Aktivzinsen | 153 595.23 | 52 467.80 |
| Auflösung Rückstellung Grossreparaturen | 46 000.00 | 43 000.00 |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen | 0.0 | 0.0 |
| Total Erträge | 16 149 010.57 | 15 986 097.91 |
| abzüglich: | | |
| Hypothekarzinsen | 826 481.52 | 781 018.91 |
| Sonstige Passivzinsen | 21 311.45 | 10 048.65 |
| Unterhalt und Reparaturen | 1 513 534.96 | 1 610 701.29 |
| Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in: | | |
| – Liegenschaftsaufwand | 1 756 614.17 | 1 755 960.67 |
| – Verwaltungsaufwand | 42 072.64 | 25 063.92 |
| Schätzungs- und Prüfaufwand* | 57 890.30 | 56 859.40 |
| Abschreibungen auf Grundstücken | 3 561 559.96 | 3 643 411.12 |
| Bildung Rückstellung Grossreparaturen | 0.00 | 400 000.00 |
| Reglementarische Vergütungen an: | | |
| – Fondsleitung | 510 246.85 | 511 930.70 |
| – Depotbank | 158 524.65 | 158 105.15 |
| – Immobilienverwalterin | 755 215.70 | 753 060.65 |
| Sonstige Aufwendungen | 55 700.18 | 49 925.68 |
| Steuern und Abgaben | 813 548.15 | 844 193.90 |
| Total Aufwendungen | 10 072 700.53 | 10 600 280.04 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 6 076 310.04 | 5 385 817.87 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0.00 | 0.00 |
| Realisierter Erfolg | 6 076 310.04 | 5 385 817.87 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern | -3 493 479.00 | -3 426 856.00 |
| Gesamterfolg | 2 582 831.04 | 1 958 961.87 |

* enthält Revisionshonorare in Höhe von TCHF 36'000 (VJ CHF 36'000)

Verwendung des Erfolges

| | 2023 CHF | Vergleich 2022 CHF |
|---|---------------------|--------------------------|
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 6 076 310.04 | 5 385 817.87 |
| Vortrag des Vorjahres | 1 974 084.68 | 1 988 266.81 |
| zur Verteilung verfügbarer Erfolg | 8 050 394.72 | 7 374 084.68 |
| zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg | | |
| 45 000 Anteile mit Coupons Nr. 37 + 38 | -5 670 000.00 | -5 400 000.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 2 380 394.72 | 1 974 084.68 |

Veränderung des Nettofondsvermögens Angaben früherer Jahre zum Nettofondsvermögen

| | 31.12.2023 CHF | 31.12.2022 CHF | 31.12.2021 CHF | 31.12.2020 CHF |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres | 175 366 220.30 | 174 806 847.45 | 172 604 676.87 | 150 979 845.07 |
| – Ausschüttungen | –5 400 000.00 | –5 400 000.00 | –5 310 000.00 | –4 720 000.00 |
| Ausgabe neuer Anteilscheine | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 19 097 850.00 |
| Erfolg des Rechnungsjahres | 6 076 310.04 | 5 385 817.87 | 5 577 627.58 | 5 866 226.42 |
| Zunahme (–)/Abnahme (+) latente Steuern | 64 521.00 | 83 144.00 | –116 884.00 | –306 723.00 |
| Veränderung nicht realisierte Kapital- gewinne (exkl. latente Steuern) | –3 558 000.00 | –3 510 000.00 | –882 000.00 | –1 605 999.40 |
| Veränderung Rückstellung Grossreparaturen | –46 000.00 | 357 000.00 | 155 000.00 | 609 000.00 |
| Buchmässige Abschreibungen | 3 561 559.96 | 3 643 410.98 | 2 778 427.00 | 2 684 477.78 |
| Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres | 176 064 611.30 | 175 366 220.30 | 174 806 847.45 | 172 604 676.87 |
| Anzahl Anteile im Umlauf | 45 000 | 45 000 | 45 000 | 45 000 |
| Inventarwert pro Anteil | 3 912.50 | 3 897.00 | 3 884.60 | 3 835.70 |

Hypotheken per 31. Dezember 2023

| Betrag in CHF | Art | Laufzeiten ab | Zinssätze | Ø Zinssatz |
|--|---------------|----------------|-------------|---------------|
| fällig innerhalb von 1 Jahr | | | | |
| 9 011 000.00 | Fest bis 2024 | 2019/2020 | 0.61%-1.00% | 0.680% |
| 9 011 000.00 | | | | |
| fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren | | | | |
| 7 572 000.00 | Fest bis 2025 | 2020/2022 | 1.00%-1.24% | 1.238% |
| 14 950 000.00 | Fest bis 2026 | 2012/2020/2021 | 0.62%-1.88% | 1.332% |
| 11 500 000.00 | Fest bis 2027 | 2021/2023 | 0.69%-2.31% | 2.156% |
| 2 000 000.00 | Fest bis 2028 | 2021 | 0.61% | 0.610% |
| 6 000 000.00 | Fest bis 2029 | 2020 | 0.69% | 0.690% |
| 36 022 000.00 | | | | |
| fällig nach 5 Jahren | | | | |
| 8 800 000.00 | Fest bis 2030 | 2022 | 1.71% | 1.710% |
| 8 000 000.00 | Fest bis 2031 | 2022 | 0.87% | 0.870% |
| 16 800 000.00 | | | | |
| 67 833 000.00 | | | | 1.291% |



Verzeichnis/Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2023

| Ort | Adresse | Baujahr | Erneuerung | Anzahl Wohnungen | Anzahl Zimmer | | | |
|----------------------|-----------------------------|---------|------------|------------------|---------------|------|------|------|
| | | | | | 1-1½ | 2-2½ | 3-3½ | 4-4½ |
| 1. Wohnbauten | | | | | | | | |
| Dierikon | Zentralstrasse 30/34 | 1994/95 | - | 28 | | 6 | 7 | 14 |
| Emmenbrücke | Ahornweg 17/19 | 1965 | 2004 | 16 | | | 8 | 4 |
| Emmenbrücke | Neuenkirchstrasse 37/37a | 1955 | 1998 | 12 | | | 6 | 6 |
| Emmenbrücke | Riffigstrasse 18 | 1962 | 1999 | 12 | | 4 | 4 | 4 |
| Emmenbrücke | Benziwil 53 | 1989 | - | 19 | | | 9 | 10 |
| Emmenbrücke | Obere Wiese 1 – 4, 7 – 10 | 1974/75 | 2005/06 | 62 | 3 | 3 | 16 | 25 |
| Hochdorf | Hengsthöhe 4/6 | 2013/14 | | 26 | | | 3 | 18 |
| Kriens | Emanuel-Müllerstrasse 13/15 | 1963 | 1994 | 12 | | | 6 | 6 |
| Kriens | Feldmühlestrasse 3/5 | 1965/66 | 1995 | 90 | | | 46 | 44 |
| Kriens | Rainacherstrasse 1 – 7 | 1972 | 2013/14 | 52 | | | 32 | 14 |
| Luzern | Eichenstrasse 1/3 | 1966/67 | 2001 | 16 | | | 8 | 8 |
| Luzern | Eichenstrasse 5/7 | 1966/67 | 2001 | 16 | | | 8 | 8 |
| Luzern | Eichenstrasse 9/11 | 1964/65 | 2002 | 16 | | | 8 | 8 |
| Luzern | Eichenstrasse 13/15/17/19 | 1964/65 | 2002 | 32 | | | 16 | 16 |
| Luzern | Ruopigenplatz 6/8 | 1986 | - | 24 | | | 6 | 18 |
| Luzern | Waldstrasse 1 | 1969 | 2009/10 | 56 | | | 28 | 28 |
| Rothenburg | Konstanz 4 | 2003 | - | 12 | | | 4 | 4 |

| | Mietzins pro Monat CHF | | Verkaufsfläche/ Büros m ² | Garagen Einstellplätze | Parkplätze | Gestehungskosten CHF | Versicherungswert CHF | Geschätzter Verkehrswert CHF | Bruttoertrag CHF |
|------|---|--------|---|---------------------------|------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------|
| 5-5½ | | Anzahl | Läden | | | | | | |
| 1 | 837 – 1211 1207 – 1434 1354 – 1791 1784 | | | 36 | | 9 783 118.05 | 7 799 750.00 | 6 660 000.00 | 523 447.00 |
| 4 | 1103 – 1299 1144 – 1204 1211 – 1321 | | | | 1 | 2 217 712.80 | 5 069 112.00 | 3 410 000.00 | 242 641.10 |
| | 631 – 801 701 – 807 | | | | 8 | 1 150 000.00 | 2 670 464.00 | 1 060 000.00 | 126 730.15 |
| | 632 – 659 722 – 800 809 – 851 | | | 21 | 3 | 1 560 900.00 | 3 124 785.00 | 1 650 000.00 | 144 508.50 |
| | 1171 – 1444 1377 – 1626 | | | 19 | 5 | 5 839 034.85 | 6 447 054.00 | 4 090 000.00 | 367 638.00 |
| 15 | 698 – 734 885 – 910 1125 – 1216 1227 – 1339 1354 – 1513 | | | 57 | 9 | 18 657 438.20 | 18 277 515.00 | 17 150 000.00 | 1 097 811.90 |
| 5 | 1714 – 1716 1714 – 2475 1870 – 2069 | | | 36 | | 15 134 726.60 | 13 118 557.00 | 14 650 000.00 | 691 642.00 |
| | 856 – 1041 997 – 1114 | | | 6 | 12 | 1 218 946.00 | 3 101 613.00 | 2 250 000.00 | 173 701.87 |
| | 845 – 1031 996 – 1176 | | | 44 | 36 | 10 741 185.05 | 20 773 777.00 | 14 260 000.00 | 1 252 074.40 |
| 6 | 979 – 1229 1117 – 1354 1345 – 1506 | | | 54 | 4 | 10 025 622.53 | 15 534 070.00 | 15 110 000.00 | 860 061.70 |
| | 970 – 1100 1019 – 1129 | | | | | 1 905 762.80 | 3 877 524.00 | 3 270 000.00 | 291 980.67 |
| | 963 – 1099 1000 – 1226 | | | 3 | | 1 909 698.20 | 3 744 708.00 | 3 370 000.00 | 217 865.08 |
| | 997 – 1178 1022 – 1210 | | | 26 | | 2 169 413.25 | 4 397 898.00 | 3 740 000.00 | 223 768.13 |
| | 966 – 1105 1000 – 1217 | | | 51 | | 4 337 147.15 | 8 981 061.00 | 7 560 000.00 | 447 726.62 |
| | 1044 – 1293 1189 – 1655 | 3 | 424 | 24 | | 9 650 000.00 | 11 204 050.00 | 6 320 000.00 | 576 555.15 |
| | 936 – 1212 1053 – 1371 | | | 16 | 55 | 9 943 456.65 | 17 037 858.00 | 15 320 000.00 | 853 002.30 |
| 4 | 1474 – 1706 1788 – 1992 1910 – 2125 | | | 14 | | 5 534 285.85 | 6 640 145.00 | 4 840 000.00 | 295 081.18 |

Inventar des Liegenschaftsbestandes per 31. Dezember 2023

| Ort | Adresse | Baujahr | Erneuerung | Anzahl Wohnungen | Anzahl Zimmer | | | |
|--|---|-------------------|------------|------------------|---------------|-----------|------------|------------|
| | | | | | 1-1½ | 2-2½ | 3-3½ | 4-4½ |
| 1. Wohnbauten | | | | | | | | |
| Rothenburg | Konstanz 6 | 2004 | - | 12 | | | 4 | 4 |
| Sempach Station (Gde Neuenkirch) | Mettenwilstrasse 3 | 2014/15 | - | 30 | | 9 | 15 | 6 |
| Sursee | Leopoldweg 1d/1e | 2005 | - | 24 | | | 14 | 10 |
| Menziken | Oelbergstrasse 10/12 | 1985 | - | 24 | | | 8 | 16 |
| Sarnen | Nelkenstrasse 3 (Baurecht) | 1982 | - | 22 | | 1 | 11 | 10 |
| Sarnen | Nelkenstrasse 7 | 1980 | - | 21 | | 4 | 6 | 6 |
| Total | | | | | | | | |
| 2. Kommerziell genutzte Liegenschaften | | | | | | | | |
| Ebikon | Zentralstrasse 16 (Ladengasse) STWE 986/1000 | 1974 | 2011 | 5 | 3 | | | 2 |
| Ebikon | Schulhausstrasse 22 (EH Wydenhof) (Baurecht) | 1996 | | | | | | |
| Emmenbrücke | Neuenkirchstrasse 1 | 1974 | - | | | | | |
| Sempach Station (Gde Neuenkirch) | Mettenwilstrasse 11 | 2012/13 | - | | | | | |
| Sarnen | Nelkenstrasse 5 | 1975 | - | | | | | |
| Total | | | | | | | | |
| * Mieter mit Anteil > 5% am Bruttoertrag: Sarnen/Nelkenstrasse 5 (Migros) 5.50%, Ebikon/Zentralstrasse 16 (Migros) 7.92% | | | | | | | | |
| 3. Gemischte Bauten | | | | | | | | |
| Langnau am Albis | Neue Dorfstrasse 20/20a Höflistrasse 7, 7a, 7b | 2008/1981 2008 | 2008 - | 20 | 5 | 1 | 4 | 6 |
| Total Grundstücke | | | | 659 | 11 | 28 | 277 | 295 |

| | Mietzine pro Monat CHF | | Verkaufsfläche/ Büros m ² | Garagen Einstellplätze | Parkplätze | Gestehungskosten CHF | Versicherungswert CHF | Geschätzter Verkehrswert CHF | Bruttoertrag CHF |
|-----------|--|-----------|---|---------------------------|------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 5-5½ | | Anzahl | Läden | | | | | | |
| 4 | 1539 – 1850 1787 – 1921 1929 – 2279 | | | 14 | | 5 481 100.05 | 6 640 145.00 | 4 730 000.00 | 294 634.25 |
| | 865 – 1305 1385 – 2207 1695 – 1980 | | | 35 | | 11 941 796.20 | 11 018 124.00 | 12 350 000.00 | 614 492.00 |
| | 1407 – 1798 1564 – 1985 | | | 26 | | 10 388 494.30 | 7 867 084.00 | 8 600 000.00 | 545 563.22 |
| | 831 – 1038 953 – 1245 | | | 24 | 10 | 5 105 458.65 | 6 708 000.00 | 3 170 000.00 | 374 553.74 |
| | 1044 900 – 1202 1040 – 1249 | | | 14 | 10 | 3 513 363.85 | 5 701 300.00 | 3 310 000.00 | 311 815.70 |
| 5 | 654 – 745 861 – 1075 1053 – 1256 1133 – 1380 | | | 13 | 9 | 1 506 530.00 | 2 737 400.00 | 1 695 000.00 | 139 167.05 |
| | | | | | | 149 715 191.03 | 192 471 994.00 | 158 565 000.00 | 10 666 461.71 |
| | 520 – 710 1252 – 1350 | 24 | 5476 | 157 | 56 | 34 858 083.40 | 33 421 672.00 | 34 410 000.00 | 2 267 341.15 |
| | | | | 57 | | 932 916.00 | 1 512 594.00 | 610 000.00 | 44 500.00 |
| | | 1 | 1260 | 18 | | 4 735 617.25 | 4 215 289.00 | 4 490 000.00 | 291 706.80 |
| | | 1 | 1604 | 59 | 16 | 7 926 716.04 | 8 458 289.00 | 8 810 000.00 | 455 842.20 |
| | | 7 | 3800 | 276 | | 8 650 000.00 | 12 350 800.00 | 13 660 000.00 | 876 914.00 |
| | | | | | | 57 103 332.69 | 59 958 644.00 | 61 980 000.00 | 3 936 304.15 |
| 4 | 690 – 1450 796 1747 – 1798 1979 – 2276 2449 – 2942 | 9 | 2392 | 108 | 8 | 22 469 037.05 | 20 830 542.00 | 23 500 000.00 | 1 346 649.48 |
| 48 | | 45 | 14956 | 1208 | 242 | 229 287 560.77 | 273 261 180.00 | 244 045 000.00 | 15 949 415.34 |

Gestehungskosten, Versicherungs- und Verkehrswerte der Liegenschaften per 31. Dezember 2023

| Grundstücke | Gestehungskosten CHF | Versicherungswert CHF | geschätzter Verkehrswert CHF | Bruttoertrag CHF |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|
| 1. Wohnbauten | 149 715 191.03 | 192 471 994.00 | 158 565 000.00 | 10 666 461.71 |
| 2. Kommerziell genutzte Liegenschaften | 57 103 332.69 | 59 958 644.00 | 61 980 000.00 | 3 936 304.15 |
| 3. Gemischte Bauten | 22 469 037.05 | 20 830 542.00 | 23 500 000.00 | 1 346 649.48 |
| Total | 229 287 560.77 | 273 261 180.00 | 244 045 000.00 | 15 949 415.34 |

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstücke sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften: Keine

Grundsätze der Bewertung

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Asset Management Association-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.am-switzerland.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Bezüglich Details verweisen wir auf den Bericht der Schätzungsexperten (Seite 20). Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Sämtliche Liegenschaften werden gem. Art. 84, Abs. 2, Bst. C, KKV-FINMA bewertet. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.





Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode keinen Effektenbestand.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand Rechnungsjahr 2023

Käufe

keine

Verkäufe

keine

Verzeichnis der zum Fonds gehörenden Immobilien Gesellschaften

Firma

Ciag Immobilien AG

Sitz

Luzern

Zweck

Erwerb, Verwaltung und Veräusserung, Miete sowie Vermietung, Pacht sowie Verpachtung und Überbauung von eigenen Grundstücken im Rahmen der Bestimmungen des Anlagefondsrechts und des Fondsreglements des Centralfonds, Zentralschweizerischer Immobilienfonds.

Aktienkapital in CHF

50'000.-

Beteiligungsquote in%

100%

Bericht der Schätzungsexperten

Von den unabhängigen Schätzungsexperten sind sämtliche Liegenschaften beurteilt, geschätzt und mit Stichtag 31. Dezember 2023 bewertet worden.

Grundsatz

Die Liegenschaften des Centralfonds sind zu Verkehrswerten zu bilanzieren. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde.

Standardschätzmethode

Die Schätzung der Liegenschaften des Centralfonds erfolgt nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF).

Die DCF-Methode ermittelt den Marktwert jeder einzelnen Liegenschaft auf der Basis der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben. In einem ersten Schritt werden über einen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die jährlich erwarteten Nettomietträge berechnet. Ebenfalls objektspezifisch werden für die Dauer von zehn Jahren die zu erwartenden Kosten für Betrieb, Unterhalt und Instandsetzungen usw. ermittelt. Anschliessend werden die resultierenden, jährlichen Netto-Cash-Flows auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert und zusammengefasst.

Für die Bestimmung des Residualwertes ab dem elften Jahr wird ein auf den Bewertungsstichtag abgezinster Barwert (Exit Value) berechnet. Die Abgeltung der künftigen Instandsetzungskosten erfolgt durch Schätzung der Instandsetzungsaufwendungen in Abhängigkeit der Neuerstellungskosten, Schätzung des Instandsetzungszeitpunktes und der Anzahl der Wiederholungen, abdiskontiert auf den Zeitpunkt der Bewertung.

Der für die Abdiskontierung der Cash-Flows anzuwendende Diskontsatz basiert auf einem langjährigen Durchschnittswert risikoloser Anlagen (Bundesobligationen mit 10 Jahren Laufzeit). Dieser durchschnittliche Zinssatz der letzten fünf Jahre ist auf 0.1 % gestiegen, der Immobilitätszuschlag von 1.10 % – 1.80% (Kapital-Illiquidität), sowie der Zuschlag gemäss individuellem Immobilienrating sind unverändert. Einzig bei der Liegenschaft Oelbergstrasse 10+12 wurde, mit Blick auf die vorstehende Sanierung, das Rating angepasst. Es wurden auch die für 1. April 2024 angezeigten Mietzinserhöhungen infolge der Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.25% auf 1.5% berücksichtigt. Die Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.5% auf 1.75% per 2. Dezember 2023 wurde noch nicht über Mietzinsanpassungen abgebildet.

Aufgrund der Trägheit des Referenzzinssatzes stehen insbesondere bei älteren Liegenschaften die Veränderung des Diskontsatzes und das Mietzinserhöhungspotential in einem wertverzerrenden Verhältnis. Nachdem in den letzten Jahren die Senkung des Diskontsatzes über den Zuschlag infolge starrer Mietzinsen abgefedert wurde, wird dieser Zuschlag bei ansteigendem Diskontsatz sukzessive wieder abgebaut.

Für die Liegenschaften des Centralfonds liegt der Diskontierungszinssatz in einer Bandbreite von 2.50 % bis 5.01 %. Der durchschnittliche, gewichtete Diskontierungszinssatz 2023 beträgt 3.46 %.

Bemerkungen zu den neuen Verkehrswertschätzungen

Die jährlich vorgenommenen Berechnungen sind im gleichen Rahmen wie bisher erstellt worden. Im Portfolio sind keine neuen Liegenschaften enthalten. Im Berichtsjahr war eine nur noch leichte Steigerung der Baukosten zu verzeichnen. Die etwas teureren Baukosten wirken sich wertmindernd auf die Immobilien aus (höhere Kosten bei grosszyklischen Renovationen). Je näher die mutmassliche Sanierung steht, desto grösser die Auswirkung auf den Wert.

Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Ausführungen schätzen wir den Marktwert des Portfolios des Centralfonds per 31.12.2023 auf CHF 244'045'000.00.

Sempach/Sursee, 31. Dezember 2023

Die Schätzungsexperten:
Thomas Häfliger

Josef Zangger

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Imovag Immobilien Verwaltungs AG zur Jahresrechnung des Centralfonds Zentralschweizerischer Immobilienfonds, Luzern.

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Centralfonds Zentralschweizerischer Immobilienfonds – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 5, 8-10, 12-16 und 19) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 8-10, 12-16 und 19) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem

Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutende Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen
Zugelassener
Revisionsexperte

Entwicklung der Ausschüttung und des Ausgabepreises

| Jahr | Anzahl Anteilscheine im Umlauf | Ausschüttung pro Anteil CHF | Ausgabepreis CHF |
|------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 1965 | 4 046 | 46.– | |
| 1966 | 5 515 | 50.– | |
| 1967 | 6 088 | 51.– | 1000.— |
| 1968 | 7 196 | 51.– | 1065.— |
| 1969 | 7 919 | 52.– | 1066.— |
| 1970 | 8 207 | 55.– | 1080.— |
| 1971 | 9 109 | 57.– | 1103.— |
| 1972 | 9 961 | 59.– | 1136.— |
| 1973 | 11 095 | 60.– | 1158.— |
| 1974 | 11 243 | 63.– | 1172.— |
| 1975 | 11 243 | 63.– | 1185.20 |
| 1976 | 11 243 | 64.– | 1204.25 |
| 1977 | 11 786 | 64.– | 1237.40 |
| 1978 | 12 213 | 64.– | 1253.85 |
| 1979 | 12 213 | 64.– | 1271.80 |
| 1980 | 12 213 | 64.– | 1282.45 |
| 1981 | 12 213 | 65.– | 1353.50 |
| 1982 | 13 049 | 65.– | 1374.75 |
| 1983 | 14 956 | 67.– | 1428.70 |
| 1984 | 16 986 | 67.– | 1537.75 |
| 1985 | 17 906 | 67.– | 1565.80 |
| 1986 | 18 358 | 67.– | 1599.40 |
| 1987 | 18 924 | 67.– | 1626.30 |
| 1988 | 21 769 | 70.– | 1640.05 |
| 1989 | 22 489 | 72.– | 1751.95 |
| 1990 | 22 489 | 77.– | 1782.65 |
| 1991 | 22 489 | 82.– | 1780.30 |
| 1992 | 19 200 | 87.– | 1828.50 |
| 1993 | 19 200 | 97.– | 1917.15 |
| 1994 | 19 200 | 100.– | 2374.60 |
| 1995 | 19 200 | 100.– | 2433.65 |
| 1996 | 19 200 | 100.– | 2452.95 |
| 1997 | 19 200 | 105.– | 2526.90 |
| 1998 | 19 200 | 105.– | 2576.80 |
| 1999 | 19 200 | 105.– | 2625.45 |

| Jahr | Anzahl Anteilscheine im Umlauf | Ausschüttung pro Anteil CHF | Ausgabepreis CHF |
|------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 2000 | 19 200 | 110.– | 2637.05 |
| 2001 | 19 200 | 110.– | 2693.15 |
| 2002 | 19 200 | 110.– | 2745.80 |
| 2003 | 19 200 | 110.– | 2756.85 |
| 2004 | 25 600 | 110.– | 2823.95 |
| 2005 | 25 600 | 115.– | 2827.85 |
| 2006 | 25 600 | 115.– | 2747.— |
| 2007 | 25 600 | 115.– | 2850.— |
| 2008 | 32 000 | 115.– | 2924.90 |
| 2009 | 32 000 | 115.– | 2947.50 |
| 2010 | 32 000 | 115.– | 3044.10 |
| 2011 | 32 000 | 115.– | 3041.30 |
| 2012 | 32 000 | 115.– | 3164.20 |
| 2013 | 32 000 | 115.– | 3367.90 |
| 2014 | 40 000 | 115.– | 3409.30 |
| 2015 | 40 000 | 115.– | 3598.00 |
| 2016 | 40 000 | 115.– | 3656.50 |
| 2017 | 40 000 | 118.– | 3718.70 |
| 2018 | 40 000 | 118.– | 3783.45 |
| 2019 | 40 000 | 118.– | 3843.90 |
| 2020 | 45 000 | 118.– | 3890.30 |
| 2021 | 45 000 | 120.– | 3957.30 |
| 2022 | 45 000 | 120.– | 3999.50 |
| 2023 | 45 000 | *126.– | 4009.90 |
| 2024 | | | 4017.30 |

* davon CHF 3.00 Jubiläumsbonus 60 Jahre Centralfonds

