



# 2021

Jahresbericht

Zentralschweizerischer  
Immobilienfonds

# Centralfonds

The image shows a modern brick building with a large glass facade. The brickwork is a mix of red and brown tones. The glass reflects the sky and surrounding greenery. The logo 'IMOVAG' is mounted on the brick wall. The sky is clear blue, and there are some trees in the foreground and background.

**IMOVAG**

# 58. Jahresbericht

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Zentralschweizerischer  
Immobilienfonds

# Centralfonds

## Inhalt

|    |   |
|----|---|
| 4  | Organisation  |
| 5  | Kennzahlen  |
| 6  | 58. 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 der Revisionsstelle   |
| 22 | Entwicklung der Ausschüttung und des Ausgabepreises                   |

## Organisation

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

## Kennzahlen

|   | 31.12.2021    | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| <b>Gesamtfondsvermögen</b>                                |               |               |               |
| Zu Verkehrswerten (Mio. CHF)                              | 256.0         | 259.6         | 224.2         |
| Nettofondsvermögen (Mio. CHF)                             | 174.8         | 172.6         | 151.0         |
| <b>Mietausfallrate*</b>                                   | <b>0,55%</b>  | <b>0,20%</b>  | <b>0,39%</b>  |
| <b>Fremdfinanzierungsquote</b>                            | <b>28,21%</b> | <b>30,44%</b> | <b>29,11%</b> |
| <b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>                   | <b>65,44%</b> | <b>70,54%</b> | <b>72,72%</b> |
| <b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[GAV])</b> | <b>0,59%</b>  | <b>0,60%</b>  | <b>0,63%</b>  |
| <b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[MV])</b>  | <b>0,86%</b>  | <b>0,82%</b>  | <b>0,77%</b>  |
| <b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>                          | <b>2,65%</b>  | <b>2,62%</b>  | <b>2,54%</b>  |
| <b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>           | <b>2,17%</b>  | <b>1,95%</b>  | <b>2,13%</b>  |
| <b>Ausschüttungsrendite</b>                               | <b>2,67%</b>  | <b>2,62%</b>  | <b>2,50%</b>  |
| <b>Ausschüttungsquote (Payout ratio)</b>                  | <b>94,20%</b> | <b>82,00%</b> | <b>79,16%</b> |
| <b>Agio/Disagio</b>                                       | <b>15,84%</b> | <b>17,32%</b> | <b>25,18%</b> |
| <b>Performance **</b>                                     | <b>n/a</b>    | <b>n/a</b>    | <b>n/a</b>    |
| <b>Anlagerendite</b>                                      | <b>4,55%</b>  | <b>4,90%</b>  | <b>4,56%</b>  |
| <b>Angaben pro Anteil (Valorenr. 278050)</b>              |               |               |               |
| Inventarwert (CHF)  | 3884.60       | 3835.70       | 3774.50       |
| Ausschüttung (CHF)  | 120.00        | 118.00        | 118.00        |
| <b>Anteile im Umlauf</b>                                  |               |               |               |
| Anzahl Anteile am 1. Januar                               | 45 000        | 40 000        | 40 000        |
| Ausgaben  | 0             | 5 000         | 0             |
| Rücknahmen  | 0             | 0             | 0             |
| <b>Anzahl Anteile am 31. Dezember</b>                     | <b>45 000</b> | <b>45 000</b> | <b>40 000</b> |

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

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

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.

## 58. Jahresbericht mit Vermögens- und Erfolgsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.

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 2021 waren somit unverändert 45'000 Anteile im Umlauf. Im Geschäftsjahr 2021 mussten keine Anteile zurückgenommen werden und am Abschlusstag lagen keine Kündigungen vor.

Im Berichtsjahr wurde die Sanierung der Sanitärleitungen mit gleichzeitiger Erneuerung der Bäder und Küchen an der Dorfstrasse 20a in Langnau am Albis abgeschlossen.

Der Centralfonds besass am Bilanzstichtag 38 überbaute Liegenschaften in 4 Kantonen, verteilt auf 12 Ortschaften mit insgesamt 659 Wohnungen, 14'956 m<sup>2</sup> Ladenfläche, 1208 Garagen- und Einstellplätze sowie 241 Aussen-Parkplätze. Käufe oder Verkäufe von Immobilien wurden keine getätigt. Besondere Bedeutung wurde wie in den Vorjahren der Vollvermietung der Liegenschaften, dem Unterhalt sowie der Wert- und Nachhaltigkeit des Liegenschaftsportefeuilles zugemessen.

Der Mietertrag stieg dank weitgehendster Vollvermietung und kleinerer Anpassungen um 2.81%. Die Mietausfallrate über den gesamten Bestand betrug lediglich 0.55% des Soll-Netto-Mietertrages.

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden per Abschlussstag 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 2.13% und 4.97% und lagen durchschnittlich (gewichtet) bei 3.40% (VJ 3.39%). Für reine Wohnobjekte betrug die Bandbreite zwischen 2.48% bis 3.77%. Für die kommerziell genutzten Liegenschaften wurden die Sätze zwischen 2.13% (öffentliches Parking) und 3.61% bis 4.97% angewendet. Die für gemischte Liegenschaften angewandte Bandbreite lag zwischen 3.44% und 3.99%. Die Anpassung der Diskontierungssätze gegenüber dem Vorjahr ist primär auf die leichte Erhöhung des Basissatzes von -0.27% auf -0.26% zurückzuführen. Bei der Festlegung des Basissatzes orientierten sich die Schätzer am 5-Jahresdurchschnitt der Verzinsung von 10-jährigen Bundesobligationen.

### 2. Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen (Liegenschaften zu Verkehrswerten) bilanzierte sich am Abschlusstag mit CHF 255,965 Millionen (VJ CHF 259,557 Millionen). Der Verkehrswert des Liegenschaftsbestands hat sich im Berichtsjahr aufgrund der

um ein Jahr kürzeren Zeitachse zu der jeweiligen grosszyklischen Renovation leicht um CHF 882'000.00 bzw. 0.35% reduziert.

Die Hypotheken und Darlehen verringerten sich auf CHF 70,849 Millionen (VJ 76,717 Millionen). Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich am Bilanzstichtag auf 28.21% (VJ 30.44%) gemessen am Verkehrswert aller Liegenschaften. Die übrigen Passiven (Kreditoren und sonstige Verbindlichkeiten) stehen mit CHF 1,68 Millionen (VJ CHF 1,73 Millionen) zu Buche. Die Konti Abschreibungen der Grundstücke und Rückstellungen für künftige Grossreparaturen machten am Abschlusstag CHF 52,84 Millionen (VJ CHF 49,91 Millionen) oder 23.05% 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 8,63 Millionen (VJ CHF 8,51 Millionen) - **CHF 174,807 Millionen** (VJ CHF 172,605 Millionen). Daraus errechnet sich bei 45'000 umlaufenden Anteilen ein **Inventarwert von CHF 3'884.60** (VJ CHF 3'835.70). Inventarwerterhöhung und Ausschüttung erreichen zusammen eine Anlagerendite von 4.55% (VJ 4.90%). Der Rücknahmepreis je Anteil inklusive Coupons Nr. 33 + 34 berechnet sich per 31. März 2022 auf CHF 3'705.60 (VJ CHF 3'651.30).

### 3. Erfolgsrechnung

Im Berichtsjahr sind die Mietzinseinnahmen aufgrund des ganzjährigen Mietertrages des Einkaufszentrums Ladengasse und des Parkings Wydenhof in Ebikon um CHF 431'779.88 auf CHF 15,773 Millionen gestiegen. Die übrigen Erträge von zusammen CHF 115'641.27 ergaben sich aus der Auflösung von Rückstellungen aus dem Fonds für Grossreparaturen sowie aus Kapitalzinserträgen. Der Gesamtertrag erreichte CHF 15'888'388.08, wovon der Anteil der Mietzinseinnahmen im Berichtsjahr 99.27% (VJ 98.11%) ausmachte.

Die Hypothekar- und sonstigen Passivzinsen erhöhten sich als Folge der erstmaligen ganzjährigen Erfassung der Hypotheken aus dem letztjährigen Liegenschafts Kauf Ladengasse Ebikon leicht um CHF 11'604.78 auf CHF 1'117'863.03. Für den Liegenschaftsunterhalt und die übrigen Reparatur- und Unterhaltskosten wurden zusammen CHF 2,313 Millionen (VJ CHF 1,449 Millionen) ausgegeben. Darin eingeschlossen sind die Sanierungskosten der Sanitärleitungen an der Dorfstrasse 20a in Langnau am Albis. Für die Liegenschaftskosten (Strom, Wasser, Versicherungen, Hausverwaltung), die Steuern, die Verwaltungskosten sowie den Schätzungs- und Prüfaufwand wurden CHF 2'587'578.12 (VJ CHF 2'584'882.70) aufgewendet. Für spätere Grossreparaturen wurden CHF 200'000 (VJ CHF 700'000) zurückgestellt.

An Abschreibungen auf den Grundstücken wurden CHF 2'778'426.86 (VJ CHF 2'684'477.78) vorgenommen. Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung, die Depotbank und die Immobilienverwalterin beliefen sich auf CHF 1'413'911.30 (VJ CHF 1'346'507.20).

Den Gesamteinnahmen von CHF 15'888'388.08 stehen Aufwendungen von CHF 10'310'760.50 gegenüber. Daraus resultiert für das Geschäftsjahr 2021 ein Jahresgewinn von CHF 5'577'627.58 (VJ CHF 5'866'226.42).

#### 4. Gewinnverteilung

Unter Einbezug des Gewinnvortrages von CHF 1'810'639.23 stehen für die Ausschüttung CHF 7'388'266.81 zur Verfügung. Den Anteilscheininhabern des Centralfonds wird eine von bisher CHF 118.— auf CHF 120.— je Anteil erhöhte Ausschüttung ausgerichtet.

Die Auszahlung erfolgt mit zwei Coupons (Nr. 33 + 34). Sie sind vom 31. März 2022 an wie folgt zahlbar:

Coupon Nr. 33 (aus indirektem Immobilienbesitz)

|                           |            |              |
|---------------------------|------------|--------------|
| Bruttoanteil              | CHF        | 62.00        |
| abzüglich 35% VST         | CHF        | 21.70        |
| <b>Ausschüttung netto</b> | <b>CHF</b> | <b>40.30</b> |

Coupon Nr. 34 (aus direktem Immobilienbesitz)

|                           |            |               |
|---------------------------|------------|---------------|
| Bruttoanteil              | CHF        | 58.00         |
| abzüglich 35% VST         | CHF        | 00.00         |
| <b>Ausschüttung netto</b> | <b>CHF</b> | <b>58.00*</b> |

\* steuerfrei für natürliche Personen

Die Auszahlung erfolgt bei den auf Seite 4 aufgeführten Zahlstellen.

#### 5. COVID-19 Auswirkungen und Risiken

Das Immobilienportefeuille des Centralfonds setzt sich grossmehrerheitlich aus Wohnliegenschaften zusammen. Den Gewerben wurden im Jahr 2021 Mietzinsersasse im Umfang von CHF 95'008.65 (VJ CHF 90'669.25) (0.60% des Bruttomiettertrages oder 0.65% der Soll-Nettomieten) gewährt.

Weitere Risiken beurteilen wir als gering, da der überwiegende Teil an gewerblichen Mieten von Ankermietern wie Migros und Coop vereinnahmt werden.

Rechtsstreitigkeiten bezüglich nicht geleisteter bzw. verweigerter Mietzinszahlungen bestehen keine.

Schätzungsunsicherheiten im Rahmen der Verkehrswertschätzungen sind unter Berücksichtigung der Einflüsse von

COVID-19 gestiegen; können aber zum heutigen Zeitpunkt nicht konkret quantifiziert werden. Allgemein betroffen sind immer noch Restaurants und Reisebüros, die beim Centralfonds bezogen auf den Gesamtmiettertrag einen unbedeutenden Anteil generieren.

#### 6. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2022 sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Ertrag und Ausschüttung sind im gleichen Umfang budgetiert.

Es stehen aktuell keine Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften an.

Luzern, 15. März 2022

Imovag Immobilien Verwaltungs AG  
Martin Scherrer      Jürg Büchler

## Vermögensrechnung per 31. Dezember 2021 (Verkehrswerte)

|   | 31.12.2021<br>CHF     | Vergleich<br>31.12.2020<br>CHF |
|---|-----------------------|--------------------------------|
| Bankguthaben  | 9 453.90              | 34 133.60                      |
| Grundstücke   |                       |                                |
| – Wohnbauten  | 163 663 000.00        | 165 055 000.00                 |
| – Kommerziell genutzte Liegenschaften   | 63 730 000.00         | 64 010 000.00                  |
| – Gemischte Bauten  | 23 720 000.00         | 22 930 000.00                  |
| – Bauland inklusive Abbruchobjekte und angefangene Bauten   | 0.00                  | 0.00                           |
| Kontokorrent Imovag   | 3 903 416.38          | 6 573 133.18                   |
| Sonstige Vermögenswerte   | 939 484.51            | 954 781.63                     |
| <b>Gesamtfondsvermögen</b>  | <b>255 965 354.79</b> | <b>259 557 048.41</b>          |
| abzüglich:  |                       |                                |
| – Bankschulden  | 0.00                  | 0.00                           |
| – Kreditoren  | 875 316.87            | 917 986.27                     |
| – Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und<br>andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten  | 25 360 000.00         | 19 390 000.00                  |
| – Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten   | 808 925.61            | 809 004.27                     |
| – Langfristige verzinsliche Hypotheken und<br>andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 45 489 000.00         | 57 327 000.00                  |
| <b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>  | <b>183 432 112.31</b> | <b>181 113 057.87</b>          |
| – Geschätzte Liquidationssteuern  | 8 625 265.00          | 8 508 381.00                   |
| <b>Nettofondsvermögen</b>   | <b>174 806 847.31</b> | <b>172 604 676.87</b>          |
| Anzahl Anteile im Umlauf  | 45 000                | 45 000                         |
| <b>Inventarwert pro Anteil</b>  | <b>3 884.60</b>       | <b>3 835.70</b>                |
| <b>Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen</b>   |                       |                                |
| – Abschreibungskonto der Grundstücke  | 44 426 431.03         | 41 648 004.03                  |
| – Rückstellungskonto für künftige Grossreparaturen  | 8 414 000.00          | 8 259 000.00                   |
| Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres<br>gekündigten Anteile                               | –                     | –                              |
| <b>Anteilscheinbestand</b>  |                       |                                |
| Anfangsbestand der ausgegebenen Anteile per 1. 1.   | 45 000                | 40 000                         |
| – im Berichtsjahr zurückgenommene Anteile   | –                     | –                              |
| + im Berichtsjahr ausgegebene Anteile   | –                     | 5 000                          |
| <b>Schlussbestand der ausgegebenen Anteile</b>  | <b>45 000</b>         | <b>45 000</b>                  |



## Erfolgsrechnung vom 1. Januar – 31. Dezember 2021

|   | 2021<br>CHF          | Vergleich<br>2020<br>CHF |
|---|----------------------|--------------------------|
| Mietzinseinnahmen   | 15 772 746.81        | 15 340 966.93            |
| Erträge der Bankguthaben und sonstige Erträge   | 1 275.32             | 0.00                     |
| Sonstige Aktivzinsen  | 69 365.95            | 57 643.85                |
| Auflösung Rückstellung Grossreparaturen   | 45 000.00            | 91 000.00                |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen                         | 0.0                  | 147 500.00               |
| <b>Total Erträge</b>  | <b>15 888 388.08</b> | <b>15 637 110.78</b>     |
| abzüglich:  |                      |                          |
| Hypothekarzinsen  | 1 007 349.03         | 995 392.00               |
| Sonstige Passivzinsen   | 10 514.00            | 10 866.25                |
| Unterhalt und Reparaturen   | 2 312 981.19         | 1 448 758.43             |
| Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:   |                      |                          |
| – Liegenschaftsaufwand  | 1 682 536.20         | 1 653 631.25             |
| – Verwaltungsaufwand  | 26 787.67            | 20 103.89                |
| Schätzungs- und Prüfaufwand   | 49 838.00            | 62 024.90                |
| Abschreibungen auf Grundstücken   | 2 778 426.86         | 2 684 477.78             |
| Bildung Rückstellung Grossreparaturen   | 200 000.00           | 700 000.00               |
| Reglementarische Vergütungen an:  |                      |                          |
| – Fondsleitung  | 519 114.10           | 448 447.45               |
| – Depotbank   | 156 003.50           | 136 834.90               |
| – Immobilienverwalterin   | 738 793.70           | 761 224.85               |
| Sonstige Aufwendungen   | 34 542.50            | 45 606.16                |
| Steuern und Abgaben   | 793 873.75           | 803 516.50               |
| <b>Total Aufwendungen</b>   | <b>10 310 760.50</b> | <b>9 770 884.36</b>      |
| <b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>  | <b>5 577 627.58</b>  | <b>5 866 226.42</b>      |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste  | 0.00                 | 0.00                     |
| <b>Realisierter Erfolg</b>  | <b>5 577 627.58</b>  | <b>5 866 226.42</b>      |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste<br>einschliesslich Liquidationssteuern | –998 884.00          | –1 912 722.43            |
| <b>Gesamterfolg</b>   | <b>4 578 743.58</b>  | <b>3 953 503.99</b>      |

## Verwendung des Erfolges

|   | 2021<br>CHF         | Vergleich<br>2020<br>CHF |
|---|---------------------|--------------------------|
| Nettoertrag des Rechnungsjahres                     | 5 577 627.58        | 5 866 226.42             |
| Vortrag des Vorjahres                               | 1 810 639.23        | 1 254 412.81             |
| <b>zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>            | <b>7 388 266.81</b> | <b>7 120 639.23</b>      |
| zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg |                     |                          |
| 45 000 Anteile mit Coupons Nr. 33+34                | –5 400 000.00       | –5 310 000.00            |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                    | <b>1 988 266.81</b> | <b>1 810 639.23</b>      |

## Veränderung des Nettofondsvermögens Angaben früherer Jahre zum Nettofondsvermögen

|   | 31.12.2021<br>CHF     | 31.12.2020<br>CHF     | 31.12.2019<br>CHF     | 31.12.2018<br>CHF     |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettofondsvermögen<br>zu Beginn des Berichtsjahres                        | 172 604 676.87        | 150 979 845.07        | 149 116 659.67        | 146 733 186.77        |
| – Ausschüttungen  | –5 310 000.00         | –4 720 000.00         | –4 720 000.00         | –4 720 000.00         |
| Ausgabe neuer Anteilscheine   | 0.00                  | 19 097 850.00         | 0.00                  | 0.00                  |
| Erfolg des Rechnungsjahres  | 5 577 627.58          | 5 866 226.42          | 5 482 424.70          | 4 987 040.90          |
| Zunahme (–)/Abnahme (+)<br>latente Steuern                                | –116 884.00           | –306 723.00           | –57 817.00            | –140 841.00           |
| Veränderung nicht realisierte Kapital-<br>gewinne (exkl. latente Steuern) | –882 000.00           | –1 605 999.40         | –1 638 000.00         | –415 000.00           |
| Veränderung Rückstellung<br>Grossreparaturen                              | 155 000.00            | 609 000.00            | 480 000.00            | 970 000.00            |
| Buchmässige Abschreibungen  | 2 778 427.00          | 2 684 477.78          | 2 316 577.70          | 1 702 273.00          |
| <b>Nettofondsvermögen<br/>am Ende des Berichtsjahres</b>                  | <b>174 806 847.45</b> | <b>172 604 676.87</b> | <b>150 979 845.07</b> | <b>149 116 659.67</b> |
| Anzahl Anteile im Umlauf  | 45 000                | 45 000                | 40 000                | 40 000                |
| <b>Inventarwert pro Anteil</b>  | <b>3 884.60</b>       | <b>3 835.70</b>       | <b>3 774.50</b>       | <b>3 727.90</b>       |

## Hypotheken per 31. Dezember 2021

| Betrag in CHF                                  | Art           | Laufzeiten ab  | Zinssätze     | Ø Zinssatz    |
|--|---------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>fällig innerhalb<br/>von 1 Jahr</b>         |               |                |               |               |
| 25 360 000.00                                  | Fest bis 2022 | 2012           | 1.57% – 1.72% | 1.676%        |
| <b>25 360 000.00</b>                           |               |                |               |               |
| <b>fällig innerhalb<br/>von 1 bis 5 Jahren</b> |               |                |               |               |
| 12 000 000.00                                  | Fest bis 2023 | 2016/2019/2021 | 0.46% – 0.97% | 0.773%        |
| 9 267 000.00                                   | Fest bis 2024 | 2019/2020      | 0.61% – 1.00% | 0.681%        |
| 72 000.00                                      | Fest bis 2025 | 2020           | 1.00%         | 1.000%        |
| 15 150 000.00                                  | Fest bis 2026 | 2012/2020/2021 | 0.62% – 1.88% | 1.323%        |
| <b>36 489 000.00</b>                           |               |                |               |               |
| <b>fällig nach<br/>5 Jahren</b>                |               |                |               |               |
| 1 000 000.00                                   | Fest bis 2027 | 2021           | 0.69%         | 0.690%        |
| 2 000 000.00                                   | Fest bis 2028 | 2021           | 0.61%         | 0.610%        |
| 6 000 000.00                                   | Fest bis 2029 | 2020           | 0.69%         | 0.690%        |
| <b>9 000 000.00</b>                            |               |                |               |               |
| <b>70 849 000.00</b>                           |               |                |               | <b>1.189%</b> |



## Verzeichnis/Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2021

| Ort                  | Adresse                     | Baujahr | Erneuerung | Anzahl<br>Wohnungen | Anzahl<br>Zimmer |      |      |      |
|----------------------|-----------------------------|---------|------------|---------------------|------------------|------|------|------|
|                      |                             |         |            |                     | 1-1½             | 2-2½ | 3-3½ | 4-4½ |
| <b>1. Wohnbauten</b> |                             |         |            |                     |                  |      |      |      |
| 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<br>pro Monat<br>CHF  |        | Verkaufsfläche/<br>Büros m <sup>2</sup> | Garagen<br>Einstellplätze | Parkplätze | Gestehungskosten<br>CHF | Versicherungswert<br>CHF | Geschätzter<br>Verkehrswert<br>CHF | Bruttoertrag<br>CHF |
|------|---|--------|---|---------------------------|------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------|
| 5-5½ |   | Anzahl | Läden                                   |                           |            |                         |                          |                                    |                     |
| 1    | 782 – 1080<br>1142 – 1340<br>1281 – 1675<br>1667                    |        |   | 36                        |            | 9 783 118.05            | 6 908 000.00             | 7 050 000.00                       | 515 249.90          |
| 4    | 1041 – 1215<br>1090 – 1144<br>1211 – 1287                           |        |   |                           | 1          | 2 217 712.80            | 4 490 000.00             | 3 530 000.00                       | 241 296.30          |
|      | 631 – 681<br>706 – 775  |        |   |                           | 8          | 1 150 000.00            | 2 365 000.00             | 1 210 000.00                       | 126 409.70          |
|      | 632 – 657<br>722 – 800<br>809 – 851                                 |        |   | 21                        | 3          | 1 560 900.00            | 2 768 000.00             | 1 730 000.00                       | 145 283.60          |
|      | 1095 – 1350<br>1287 – 1520  |        |   | 19                        | 5          | 5 839 034.85            | 5 710 730.00             | 4 260 000.00                       | 361 682.60          |
| 15   | 665 – 698<br>885 – 910<br>1085 – 1195<br>1156 – 1279<br>1292 – 1459 |        |   | 57                        | 9          | 18 657 438.20           | 16 189 000.00            | 17 640 000.00                      | 1 102 377.25        |
| 5    | 1608 – 1647<br>1647 – 2379<br>1811 – 1950                           |        |   | 36                        |            | 15 134 726.60           | 11 619 000.00            | 14 840 000.00                      | 692 664.00          |
|      | 856 – 1000<br>915 – 1055  |        |   | 6                         | 12         | 1 218 946.00            | 2 747 498.00             | 2 338 000.00                       | 175 562.85          |
|      | 843 – 985<br>955 – 1100   |        |   | 44                        | 36         | 10 741 185.05           | 18 399 000.00            | 14 890 000.00                      | 1 239 250.50        |
| 6    | 979 – 1203<br>1117 – 1307<br>1258 – 1430                            |        |   | 54                        | 4          | 10 025 622.53           | 13 759 000.00            | 15 380 000.00                      | 862 991.25          |
|      | 890 – 1035<br>974 – 1127  |        |   |                           |            | 1 905 762.80            | 3 434 000.00             | 3 410 000.00                       | 290 312.85          |
|      | 950 – 1050<br>1000 – 1147   |        |   | 3                         |            | 1 909 698.20            | 3 316 000.00             | 3 480 000.00                       | 217 985.95          |
|      | 940 – 1022<br>989 – 1150  |        |   | 26                        |            | 2 169 413.25            | 3 895 000.00             | 3 880 000.00                       | 222 748.20          |
|      | 929 – 1050<br>971 – 1150  |        |   | 51                        |            | 4 337 147.15            | 7 954 000.00             | 7 870 000.00                       | 448 306.85          |
|      | 1029 – 1250<br>1112 – 1602  | 3      | 424                                     | 24                        |            | 9 650 000.00            | 9 910 570.00             | 6 720 000.00                       | 566 509.35          |
|      | 843 – 985<br>984 – 1300   |        |   | 16                        | 54         | 9 943 456.65            | 15 091 000.00            | 15 510 000.00                      | 849 025.35          |
| 4    | 1378 – 1594<br>1701 – 1862<br>1785 – 2000                           |        |   | 14                        |            | 5 534 285.85            | 5 513 000.00             | 4 870 000.00                       | 292 696.65          |

## Inventar des Liegenschaftsbestandes per 31. Dezember 2021

| Ort                                 | Adresse                    | Baujahr | Erneuerung | Anzahl Wohnungen | Anzahl Zimmer |      |      |      |
|-------------------------------------|----------------------------|---------|------------|------------------|---------------|------|------|------|
|                                     |                            |         |            |                  | 1-1½          | 2-2½ | 3-3½ | 4-4½ |
| <b>1. Wohnbauten</b>                |                            |         |            |                  |               |      |      |      |
| Rothenburg                          | Konstanz 6                 | 2004    | -          | 12               |               |      | 4    | 4    |
| Sempach Station<br>(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)<br>STWE 986/1000 | 1974    | 2011 | 5 | 3 |  |  | 2 |
| Ebikon                              | Schulhausstrasse 22<br>(EH Wydenhof) (Baurecht) | 1996    |      |   |   |  |  |   |
| Emmenbrücke                         | Neuenkirchstrasse 1                             | 1974    | -    |   |   |  |  |   |
| Sempach Station<br>(Gde Neuenkirch) | Mettenwilstrasse 11                             | 2012/13 | -    |   |   |  |  |   |
| Sarnen                              | Nelkenstrasse 5                                 | 1975    | -    |   |   |  |  |   |

**Total**

\* Mieter mit Anteil > 5% am Bruttoertrag: Sarnen/Nelkenstrasse 5 (Migros) 5.7%, Ebikon/Zentralstrasse 16 (Migros) 7.78%

### 3. Gemischte Bauten

|                  |   |                   |           |    |   |   |   |   |
|------------------|---|-------------------|-----------|----|---|---|---|---|
| Langnau am Albis | Neue Dorfstrasse 20/20a<br>Höflistrasse 7, 7a, 7b | 2008/1981<br>2008 | 2008<br>- | 20 | 5 | 1 | 4 | 6 |
|------------------|---|-------------------|-----------|----|---|---|---|---|

**Total Grundstücke** **659**   **11**   **28**   **277**   **295**

|                    | Mietzine<br>pro Monat<br>CHF                                   |           | Verkaufsfläche/<br>Büros m <sup>2</sup> | Garagen<br>Einstellplätze | Parkplätze | Gestehungskosten<br>CHF | Versicherungswert<br>CHF | Geschätzter<br>Verkehrswert<br>CHF | Bruttoertrag<br>CHF  |
|--------------------|--|-----------|---|---------------------------|------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 5-5 <sup>1/2</sup> |  | Anzahl    | Läden                                   |                           |            |                         |                          |                                    |                      |
| 4                  | 1440 – 1749<br>1670 – 1795<br>1836 – 2189                      |           |   | 14                        |            | 5 481 100.05            | 6 250 156.00             | 4 830 000.00                       | 295 247.30           |
|                    | 821 – 1258<br>1331 – 2080<br>1630 – 1865                       |           |   | 35                        |            | 11 941 796.20           | 9 759 000.00             | 12 350 000.00                      | 606 517.10           |
|                    | 1307 – 1720<br>1462 – 1890                                     |           |   | 26                        |            | 10 388 494.30           | 6 968 000.00             | 8 690 000.00                       | 544 054.00           |
|                    | 818 – 1100<br>938 – 1200                                       |           |   | 24                        | 10         | 5 105 458.65            | 6 151 000.00             | 3 730 000.00                       | 374 926.40           |
|                    | 1044<br>900 – 1021<br>1040 – 1190                              |           |   | 14                        | 10         | 3 513 363.85            | 5 346 900.00             | 3 590 000.00                       | 308 551.10           |
| 5                  | 654 – 696<br>861 – 1020<br>984 – 1200<br>1059 – 1290           |           |   | 13                        | 9          | 1 506 530.00            | 2 536 100.00             | 1 865 000.00                       | 140 806.90           |
|                    |  |           |   |                           |            | <b>149 715 191.03</b>   | <b>171 079 954.00</b>    | <b>163 663 000.00</b>              | <b>10 620 455.95</b> |
|                    | 500 – 780<br>1252 – 1350                                       | 24        | 5476                                    | 157                       | 56         | 34 858 083.40           | 29 603 000.00            | 35 010 000.00                      | 2 151 167.70         |
|                    |  |           |   | 57                        |            | 932 916.00              | 1 340 000.00             | 900 000.00                         | 38 000.00            |
|                    |  | 1         | 1260                                    | 18                        |            | 4 735 617.25            | 3 734 000.00             | 4 670 000.00                       | 291 859.85           |
|                    |  | 1         | 1604                                    | 59                        | 16         | 7 926 716.04            | 7 492 000.00             | 8 730 000.00                       | 442 241.75           |
|                    |  | 7         | 3800                                    | 276                       |            | 8 650 000.00            | 11 442 500.00            | 14 420 000.00                      | 899 056.00           |
|                    |  |           |   |                           |            | <b>57 103 332.69</b>    | <b>53 611 500.00</b>     | <b>63 730 000.00</b>               | <b>3 822 325.30</b>  |
| 4                  | 650 – 1370<br>850<br>1643 – 1708<br>1876 – 2266<br>2297 – 2825 | 9         | 2392                                    | 108                       | 8          | <b>22 469 037.05</b>    | <b>18 895 000.00</b>     | <b>23 720 000.00</b>               | <b>1 329 965.56</b>  |
| <b>48</b>          |  | <b>45</b> | <b>14956</b>                            | <b>1208</b>               | <b>241</b> | <b>229 287 560.77</b>   | <b>243 586 454.00</b>    | <b>251 113 000.00</b>              | <b>15 772 746.81</b> |

## Gestehungskosten, Versicherungs- und Verkehrswerte der Liegenschaften per 31. Dezember 2021

| Grundstücke                            | Gestehungskosten CHF  | Versicherungswert CHF | geschätzter Verkehrswert CHF | Bruttoertrag CHF     |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|
| 1. Wohnbauten                          | 149 715 191.03        | 171 079 954.00        | 163 663 000.00               | 10 620 455.95        |
| 2. Kommerziell genutzte Liegenschaften | 57 103 332.69         | 53 611 500.00         | 63 730 000.00                | 3 822 325.30         |
| 3. Gemischte Bauten                    | 22 469 037.05         | 18 895 000.00         | 23 720 000.00                | 1 329 965.56         |
| <b>Total</b>                           | <b>229 287 560.77</b> | <b>243 586 454.00</b> | <b>251 113 000.00</b>        | <b>15 772 746.81</b> |

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](http://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.







Hengsthöhe, Hochdorf

## Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode keinen Effektenbestand.

## Veränderungen im Liegenschaftenbestand Rechnungsjahr 2021

### 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 2021 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 leicht auf  $-0.26\%$  gestiegen, der Immobilitätszuschlag von  $1.10\%$   $-1.80\%$  (Kapital-Illiquidität), sowie der Zuschlag gemäss individuellem Immobilienrating sind unverändert.

Im Berichtsjahr 2021 wurde wie schon in den Vorjahren bei sämtlichen Liegenschaften der «Zuschlag infolge starren Mietzinsen» situativ beibehalten, erhöht oder reduziert. Nach der allgemeinen Besichtigung (Dezember 2019) wurden die Berechnungseinheiten des Diskontsatzes überprüft und an-

gepasst. Mieterträge, welche sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise richten, erfahren keine Senkung des gesunkenen Zinsniveaus. Das Belassen der Mieterträge bei gleichzeitiger Senkung des Diskontsatzes hätte eine mathematische Wertsteigerung zur Folge, welche einer nachhaltigen Grundlage entbehren würde.

Aufgrund der Trägheit des Referenzzinssatzes stehen insbesondere bei älteren Liegenschaften die Senkung des Diskontsatzes und das Mietzinssenkungspotential in einem wertverzerrenden Verhältnis. Darum wurde bei den betreffenden Bewertungen die angepasste Senkung des Diskontsatzes mit einer entsprechenden Korrektur abgedeckt. Diese Massnahme folgt sinngemäss dem Muster der letzten Jahre, bei dem bei allen Liegenschaften ein Zuschlag aufgrund der starren Mietzinse erhoben wurde. Der Wertzuwachs aufgrund der Senkung des Diskontsatzes wäre, ohne diese Korrektur, unrealistisch und nicht zu vertreten. Erst nach einer allfälligen Senkung des Referenzzinssatzes und der entsprechenden Senkung der Mietzinse oder nach einem Wiederanstieg der Bundesobligationen kann auf diese Massnahme sukzessive verzichtet werden.

Für die Liegenschaften des Centralfonds liegt der Diskontierungszinssatz in einer Bandbreite von  $2.13\%$  bis  $4.97\%$ . Der durchschnittliche, gewichtete Diskontierungszinssatz 2021 beträgt  $3.397\%$ .

### Bemerkungen zu den neuen Verkehrswertschätzungen

Die jährlich vorgenommenen Berechnungen sind im gleichen Rahmen wie bisher erstellt worden. Im Portfolio sind keine neuen Liegenschaften enthalten. Die Unterhaltskosten wurden bei einigen Gebäuden herabgesetzt, so dass sich bei diesen der Verkehrswert minimal erhöht hat.

### Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Ausführungen schätzen wir den Marktwert des Portfolios des Centralfonds per 31.12.2021 auf CHF 251'113'000.00.

Sempach/Sursee, 31. Dezember 2021

Die Schätzungsexperten:  
Thomas Häfliger

Josef Zangger

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds Centralfonds Zentralschweizerischer Immobilienfonds, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b – h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 5, 8 – 10, 12 – 16, 19 des Jahresberichts), für das am 31.12.2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### **Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### **Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben.

Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31.12.2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Luzern, 15. Februar 2022

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Roman Aregger  
Revisionsexperte

## Entwicklung der Ausschüttung und des Ausgabepreises

| Jahr | Anzahl<br>Anteilscheine<br>im Umlauf | Ausschüttung<br>pro Anteil CHF | Ausgabepreis<br>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<br>Anteilscheine<br>im Umlauf | Ausschüttung<br>pro Anteil CHF | Ausgabepreis<br>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 |                                      |                                | 3999.50             |



