

# Centralfonds

## Basisinformationsblatt (BIB)

### Zweck

Dieses Basisinformationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt («Centralfonds») zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

### Produkt

<b>Name des Produkts:</b>	Centralfonds Zentralschweizerischer Immobilienfonds, ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
<b>Name der Fondsleitung:</b>	Imovag Immobilien Verwaltungs AG, c/o Luzerner Kantonalbank, Pilatusstrasse 12, 6003 Luzern
<b>ISIN / Valorenummer:</b>	CH0002780507 / 278 050
<b>Kontakt:</b>	<a href="http://www.imovag.ch">www.imovag.ch</a> / 041 268 85 00 / <a href="mailto:info@imovag.ch">info@imovag.ch</a>
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA).
<b>Produktgenehmigung / -bewilligung:</b>	Der Fondsvertrag des Centralfonds Zentralschweizerischer Immobilienfonds unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a KAG der Genehmigungspflicht durch die FINMA. Mit Verfügung vom 1. Juli 2022 wurde die Genehmigung erteilt.
<b>Erstellungsdatum des BIB:</b>	Dieses Dokument wurde am 23. März 2023 erstellt.

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

#### Art

Der Centralfonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»). Anwendbar auf die Produktbedingungen ist schweizerisches Recht.

#### Ziele

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der gemeinschaftlichen Kapitalanlage in schweizerischen Immobilienwerten nach dem Grundsatz der Risikoverteilung.  
Der Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen. Dabei fallen mindestens zwei Drittel des Gesamtvermögens auf Immobilienwerte in der Zentralschweiz (Raum LU, NW, OW, SZ, UR, ZG, AG).  
Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.  
Rechnungswährung des Immobilienfonds: Schweizer Franken (CHF)

#### Anleger-Zielgruppe

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

#### Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit. Die Anleger können ihren Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen.

### Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

#### (A) Gesamtrisikoindikator

Niedrigeres Risiko < 1 2 3 4 5 6 7 > Höheres Risiko

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln. Wir haben dieses Produkt als 3 von 7 eingestuft, eine mittelniedrige Risikoklasse, und es ist unwahrscheinlich, dass ungünstige Marktbedingungen unsere Fähigkeit, Sie auszuzahlen, beeinträchtigen. Gründe für die Einstufung in die Risikoklasse: Immobilienrisiken durch geänderte Kapitalmarkt- und Hypothekensätze, Leerstände, Mietausfall, sinkende Standortattraktivität und gestiegene Instandhaltungsaufwendungen. Anleger werden darauf hingewiesen, dass das Produkt weiteren Risiken ausgesetzt sein könnte, wie etwa operationellen, Gegenpartei-, politischen und rechtlichen Risiken, die der Gesamtrisikoindikator nicht berücksichtigt. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. **Beachten Sie das Währungsrisiko**, wenn Ihre Referenzwährung sich von der Währung des Produkts unterscheidet. Sie erhalten unter Umständen Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängen wird. Diese Art von Risiko ist im obigen Risikoindikator nicht berücksichtigt.

## (B) Performance-Szenarien

Zukünftige Marktentwicklungen können nicht genau vorhergesagt werden. Die dargestellten Szenarien sind nur Beispiel für einige mögliche Ergebnisse basierend auf den jüngsten Renditen. Die tatsächliche Rendite kann geringer ausfallen.

### Anlage CHF 10'000

Szenarien		1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre (Empfohlene Haltedauer)
<b>Stress- szenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten</b>	<b>CHF 9'400.94</b>	<b>CHF 8'738.07</b>	<b>CHF 6'765.03</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-5.99%	-12.62%	-32.35%
			-4.40%	-3.83% annualisiert
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten</b>	<b>CHF 9'986.00</b>	<b>CHF 10'473.12</b>	<b>CHF 12'372.94</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	-0.14%	4.73%	23.73%
			1.55%	2.15% annualisiert
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten</b>	<b>CHF 10'278.53</b>	<b>CHF 11'420.75</b>	<b>CHF 16'514.57</b>
	Jährliche Durchschnittsrendite	2.79%	14.21%	65.15%
			4.53%	5.14% annualisiert

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 10 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000 anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung aufgrund früherer Wertänderungen dieses Investments; sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten. Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten und berücksichtigt nicht den Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

### Was geschieht, wenn die Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Luzern, nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Anlegern, die in dieses Produkt investiert haben, drohen bei einem Zahlungsausfall der Imovag Immobilien Verwaltungs AG keine finanziellen Verluste, da die Vermögenswerte des Fonds als Sondervermögen gelten und nicht von einer möglichen Insolvenz der Fondsleitung betroffen sind.

### Welche Kosten entstehen?

#### Kosten im Zeitverlauf

Die Renditeminderung (Reduction in Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts für drei verschiedene Haltedauern. Die Beträge beinhalten mögliche Gebühren, die bei vorzeitigem Ausstieg anfallen. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000 anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen. Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr verkaufen	Wenn Sie nach 3 Jahren verkaufen	Wenn Sie nach 10 Jahren verkaufen (Empfohlene Haltedauer)
<b>Anlage CHF 10'000</b>			
<b>Gesamtkosten</b>	CHF 306.53	CHF 420.58	CHF 809.27
Auswirkung auf die Rendite (RiY) pro Jahr	3.07%	1.38%	0.78%

### Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

## Diese Tabelle zeigt die Auswirkungen auf die Rendite pro Jahr

<b>Einmalige Kosten</b>	Ausgabekommission	2.00%	Auswirkung der Kosten, die Sie im Preis inbegriffen bezahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen (effektiv angewandter Kommissionssatz). Darin enthalten sind sämtliche Kosten für den Vertrieb.
	Rücknahmekommission	0.50%	Auswirkung der Kosten, die Ihnen vom Preis abgezogen werden, wenn Sie aus Ihrer Anlage aussteigen (effektiv angewandter Kommissionssatz).
	Nebenkosten		Gemäss § 18 des Fondsvertrages
<b>Laufende Kosten</b>	Verwaltungskommission	0.200%	Auswirkungen der Kosten, die wir jährlich für die Anlageverwaltung abziehen (effektiv angewandter Kommissionssatz).
	Kommission Depotbank	0.075%	Auswirkungen der Kosten, die die Depotbank jährlich für die Aufbewahrung des Fondsvermögens und die Besorgung des Zahlungsverkehrs abziehen (maximaler Kommissionssatz).
	Sonstige laufende Kosten		Gemäss § 19 Ziffer 3, 4 und 5 des Fondsvertrages

## Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Empfohlene Haltedauer: 10 Jahre

Die empfohlene Haltedauer wird auf der Basis des oben dargestellten Gesamtrisikoindikatoren errechnet. Gemäss dem oben beschriebenen Anlageziel ist das Produkt auf einen langfristigen Anlagehorizont ausgelegt. Es handelt sich um ein offenes Produkt. Der Anleger kann die Anlage täglich (an Werktagen) verkaufen. Rücknahmegebühren werden auf Stufe des Produkts erhoben.

## Wie kann ich mich beschweren?

Eine Beschwerde hinsichtlich der für die Beratung oder den Verkauf eines Produkts zuständigen Person kann direkt an diese Person oder die Bank gerichtet werden. Eine Beschwerde hinsichtlich des Produkts oder dieses Dokuments kann unter folgender Adresse an Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Postfach, 6002 Luzern, eingereicht werden.

## Sonstige wichtige Angaben

Dieses Basisinformationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Weitere Informationen über den Centralfonds Zentral-schweizerischer Immobilienfonds, den Fondsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und den aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos in deutscher Sprache unter [www.imovag.ch](http://www.imovag.ch) abgerufen werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzen keine individuelle Beratung durch die Bank oder den Berater des Anlegers. Die neueste Version dieses Basisinformationsblatts ist erhältlich unter [www.imovag.ch](http://www.imovag.ch).