

# Centralfonds

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"

## Vereinfachter Prospekt

März 2023

### 1. Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den Immobilienfonds. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt inklusiv Fondsvertrag geregelt. Diese regeln u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik des Immobilienfonds. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertriebssträgern kostenlos erhältlich.

### 2. Anlageinformationen

#### 2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der gemeinschaftlichen Kapitalanlage in schweizerischen Immobilienwerten nach dem Grundsatz der Risikoverteilung.

#### 2.2 Anlagestrategie (Anlagepolitik)

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)

#### 2.3 Risikoprofil des Immobilienfonds

**Ausführlichere Informationen zu den hier genannten Risiken enthält der ausführliche Prospekt.**

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt, beschränkte Liquidität des schweizerischen Immobilienmarkts insbesondere bei grösseren Immobilienprojekten, Veränderung der Kapitalmarktzinsen und Hypothekenzinsen, subjektive Bewertung der Immobilien, inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten, Umweltrisiken (u.a. Altlasten), ungewisse Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt, Änderung von Gesetzen oder Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Inventarwertes kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen Einsatz zurückerhalten.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

#### 2.4 Performance des Immobilienfonds (Veränderung des Inventarwertes bei Wiederanlage der Ausschüttung)

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

Die Anlagerendite eines Immobilienfonds entspricht der

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

31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
3,52%	4,55%	4,90%

Die in der Vergangenheit erzielte Anlagerendite ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds.

### 2.5 Profil des typischen Anlegers

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.

### 2.6 Verwendung des Erfolges

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich Ende März in der Rechnungseinheit (CHF) an die Anleger ausgeschüttet. Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

### 2.7 Anteilsklassen

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

## 3. Wirtschaftliche Angaben

### 3.1 Vergütungen und Nebenkosten

(Angaben in % des Nettofondsvermögens)	2022	2021	2020
Beim Erwerb und der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten			
Ausgabekommission	2,00%	2,00%	2,00%
Rücknahmekommission	0,50%	0,50%	0,50%
Nebenkosten	Gemäss § 18 des Fondsvertrages		

### Laufend dem Fondsvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten

Kommissionen der Fondsleitung	0,20%	0,20%	0,20%
Verwaltungskommission der Fondsleitung (des Gesamtvermögens, p.a.)			
Kommission der Depotbank (des Nettoinventarwertes, p.a.)	0,075%	0,075%	0,075%
Weitere Vergütungen und Nebenkosten	Gemäss § 19 Ziffer 3 bzw. Ziffer 4 bzw. Ziffer 5 des Fondsvertrages		
Total Expense Ratio (TER <sub>REV</sub> GAV)	0,59%	0,59%	0,60%
Total Expense Ratio (TER <sub>REF</sub> MV)	0,86%	0,86%	0,82%

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

### 3.2 Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Es bestehen keine Gebührenteilungsvereinbarungen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich Retrozessionen in Form von so genannten "soft commissions" geschlossen.

### 3.3 Steuerliches (Immobilienfonds)

Der Immobilienfonds besitzt keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt der Immobilienfonds grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür

beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Der Immobilienfonds hält auch Liegenschaften über die von ihm gehaltenen Immobiliengesellschaften und nicht im direkten Grundbesitz. Gewinn und Kapitalsteuern werden nicht vom Immobilienfonds, sondern von den vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften entrichtet. Die vom Immobilienfonds aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten (Bspw. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden. Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer wird von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

### 3.4 Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz)

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus Veräusserung von Immobiliengesellschaften und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungsantrag zurückfordern.

### 3.5 Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil im Ausland)

Dieser Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:  
Internationaler Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)  
Dieser Immobilienfonds ist qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

#### FATCA:

Der Immobilienfonds wurde bei den US-Steuerbehörden als *Registered Deemed-Compliant Financial Institution* im Sinne der Section 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlass, „FATCA“) registriert.

## 4. Den Handel betreffende Informationen

### 4.1 Preispublikation

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen bzw. Nettoinventarwert, mindestens aber zweimal im Jahr (am ersten Bankwerktag des Monats), in der unabhängigen, anerkannten elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

### 4.2 Art und Weise des Erwerbs und der Veräusserung der Anteile

Die Fondsanteile sind nicht kotiert. Die Depotbank gewährleistet den regelmässigen ausserbörslichen Handel der Fondsanteile.

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Die Fondsleitung bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückerzahlen. Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von maximal drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Die Fondsleitung kann nach Massgabe von § 17 Ziff. 8 ff. des Fondsvertrages einem Anleger auf dessen Gesuch hin ausnahmsweise gestatten, anstelle einer Geldleistung Anlagen in Form einer Sacheinlage in den Immobilienfonds einzubringen bzw. dass dem Anleger bei einer Kündigung / Rückgabe anstelle einer Auszahlung in bar Anlagen übertragen werden (Sachauslage). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen und Sachauslagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein und genehmigt ein solches Geschäft nur, sofern es vollständig mit dem Fondsvertrag sowie der aktuellen Anlagepolitik des Immobilienfonds vereinbar ist und die Interessen der übrigen Anleger dadurch in keiner Weise beeinträchtigt werden. Wenn durch die Einzahlung in Anlagen statt in bar zusätzliche Kosten, insbesondere der Fondsleitung und der Depotbank, entstehen, sind diese durch den Anleger zu tragen.

## 5. Weitere Informationen

Gründungsdatum des Immobilienfonds	30. März 1964 nach schweizerischem Recht
Rechnungsjahr	1. Januar – 31. Dezember
Valorenummer	278 050
ISIN-Nummer	CH0002780507
Laufzeit (des Immobilienfonds)	Unbeschränkt
Anbietende Finanzgruppe (Promoter)	Luzerner Kantonalbank AG, Luzern
Fondsleitung	Imovag Immobilien Verwaltungs AG, c/o Luzerner Kantonalbank, Pilatusstrasse 12, 6003 Luzern
Asset Manager	Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Luzern
Depotbank	Luzerner Kantonalbank, Pilatusstrasse 12, 6003 Luzern
Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Str. 2, 6005 Luzern
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Bern
Kontaktstelle	Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Hochdorferstrasse 14, 6021 Emmenbrücke

Fondsleitung:

### Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Luzern

Martin Scherrer

Jürg Büchler

Depotbank:

### Luzerner Kantonalbank AG, Luzern

Fabian Lüdi

Dominic Odermatt