



2024

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 green trees and a clear blue sky. The overall scene is bright and sunny.

IMOVAG

61. Jahresbericht

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Zentralschweizerischer
Immobilienfonds

Centralfonds

Inhalt

- 4 Organisation
- 5 Kennzahlen
- 6 61. 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 Sigrüst, Luzern, Geschäftsführer, bis 31.3.2025 Remo von Euw, Mettmenstetten, Geschäftsführer, ab 1.4.2025 Johanna Müller, Luzern, Stv. Geschäftsführerin Roland Dubach, Fislisbach, Mitglied
Schätzungsexperten	Josef Zangger, dipl. Architekt ETH/BSA/SIA, Sempach, bis 31.12.2024 Thomas Häfliger, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Rain Patrik Fischer, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Oberkirch, ab 1.1.2025
Depotbank	Luzerner Kantonalbank, Luzern
Hauptzahlstellen	Luzerner Kantonalbank, Luzern und sämtliche Zweigstellen
Zahlstellen	UBS Switzerland AG, Luzern und sämtliche schweizerischen Niederlassungen
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Luzern

Kennzahlen

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Gesamtfondsvermögen			
Zu Verkehrswerten (Mio. CHF)	258.9	253.8	255.1
Nettofondsvermögen (Mio. CHF)	183.4	176.1	175.4
Mietzinsausfallrate*	0.34%	0.36%	0.44%
Fremdfinanzierungsquote	25.89%	27.80%	28.09%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.66%	70.56%	69.36%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REFL}[GAV])	0.62%	0.62%	0.59%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REFL}[MV])	1.06%	1.00%	0.86%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.57%	1.47%	1.12%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.23%	1.35%	1.08%
Ausschüttungsrendite	3.32%	3.24%	2.76%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	117.79%	94.03%	94.03%
Agio/Disagio	-6.78%	-5.43%	11.62%
Performance **	n/a	n/a	n/a
Anlagerendite	7.65%	3.59%	3.52%
Angaben pro Anteil (Valorenr. 278050)			
Inventarwert (CHF)	4 076.30	3 912.50	3 897.00
Ausschüttung (CHF)	123.00	***126.00	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.

61. Jahresbericht mit Vermögens- und Erfolgsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

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 2024 waren somit unverändert 45'000 Anteile im Umlauf. 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, 1'208 Garagen- und Einstellplätze sowie 242 Aussen-Parkplätze. Besondere Bedeutung wurde wie in den Vorjahren der Vollvermietung, dem Unterhalt sowie der Werthaltigkeit des Liegenschaftsportfolios zugemessen. Die Liegenschaft Oelbergstrasse in Menziken (Baujahr 1985) wurde einer umfassenden Renovation unterzogen und die erste Etappe im Berichtsjahr abgeschlossen.

Der Mietertrag stieg dank weitgehendster Vollvermietung und der Anpassung der Mieten an den Referenzzinssatz um 3.17 %. Die Mietzinsausfallrate über den gesamten Bestand sank auf tiefe 0.34 % 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) überprüft. Sie erfasst den Marktwert jeder einzelnen Liegenschaft mit den zukünftigen Einnahmen und Ausgaben. Die angewandten Diskontierungssätze bewegten sich zwischen 2.71 % und 5.11 % und lagen durchschnittlich (gewichtet) bei 3.60 %. Für reine Wohnobjekte betrug die Bandbreite zwischen 2.84 % bis 3.88 %. Für die kommerziell genutzten Liegenschaften wurden die Sätze zwischen 2.71 % (öffentliches Parking) und 3.57 % bis 5.11 % angewendet. Die für gemischte Liegenschaften angewandte Bandbreite lag zwischen 3.01 % und 4.21 %.

2. Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen (Liegenschaften zu Verkehrswerten) bilanzierte sich am Abschlusstag mit CHF 258,895 Millionen (VJ CHF 253,800 Millionen). Im Berichtsjahr haben sich die Nettoerträge erhöht und die Instandsetzungszyklen wurden von 30 auf 35 Jahre verlängert, was sich positiv auf die Bewertung auswirkte. Der Gesamtwert der Liegenschaften hat sich um 2.80 % erhöht.

Die Hypotheken und Darlehen verringerten sich auf CHF 64,945 Millionen (VJ CHF 67,833 Millionen). Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich am Bilanzstichtag auf 25.89 % (VJ 27.80 %) gemessen am Verkehrswert aller Liegenschaften. Die übrigen Passiven (Kreditoren und sonstige Verbindlichkeiten) stehen mit CHF 0,991 Millionen (VJ CHF 1,425 Millionen) zu Buche. Die Konti Abschreibungen

der Grundstücke und Rückstellungen für künftige Grossreparaturen machten am Abschlusstag CHF 63,591 Millionen (VJ CHF 60,356 Millionen) oder 27.62 % 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 9,527 Millionen (VJ CHF 8,478 Millionen) – **CHF 183,431 Millionen** (VJ CHF 176,065 Millionen). Daraus errechnet sich bei 45'000 umlaufenden Anteilen ein **Inventarwert von CHF 4'076.30** (VJ CHF 3'912.50). Inventarwerterhöhung und Ausschüttung erreichen zusammen eine Anlagerendite von 7.65 % (VJ 3.59 %). Der Rücknahmepreis je Anteil inklusive Coupons Nr. 39 + 40 berechnet sich per 31. März 2025 auf CHF 3'896.60 (VJ CHF 3'737.80).

3. Erfolgsrechnung

Im Berichtsjahr sind die Mietzinseinnahmen um CHF 505'454.61 auf CHF 16,455 Millionen gestiegen. Die Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.25 % auf 1.50 % bzw. 1.75 % hat hauptsächlich zu dieser Erhöhung geführt. Die übrigen Erträge von zusammen CHF 428'887.48 ergaben sich aus der Auflösung von Rückstellungen aus dem Fonds für Grossreparaturen sowie aus Kapitalzinserträgen. Der Gesamtertrag erreichte CHF 16'883'757.43, wovon der Anteil der Mietzinseinnahmen im Berichtsjahr 97.46 % (VJ 98.76 %) ausmachte.

Bei den Aufwendungen stiegen die Hypothekar- und sonstigen Passivzinsen um CHF 106'261.07 auf CHF 954'054.04. Die Kosten für den Liegenschaftsunterhalt und die übrigen Reparatur- und Unterhaltskosten stiegen auf CHF 3,328 Millionen (VJ CHF 1,514 Millionen). Die deutliche Erhöhung ist auf die Sanierungsarbeiten an der Oelbergstrasse 10/12 in Menziken zurückzuführen. Die übrigen Liegenschaftsaufwendungen (Strom, Wasser, Versicherungen, Hausverwaltung), die Steuern, die Verwaltungskosten sowie den Schätzungs- und Prüfaufwand beanspruchten CHF 2'724'953.08 (VJ CHF 2'725'825.44).

An Abschreibungen auf den Grundstücken wurden CHF 3'482'910.03 (VJ CHF 3'561'559.96) 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 1'446'358.15 (VJ CHF 1'423'987.20).

Den Gesamteinnahmen von CHF 16'883'757.43 stehen Aufwendungen von CHF 11'936'687.62 gegenüber. Daraus resultiert für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresgewinn von CHF 4'947'069.81 (VJ CHF 6'076'310.04).

4. Gewinnverteilung

Unter Einbezug des Gewinnvortrages von CHF 2'380'394.72 stehen für die Ausschüttung CHF 7'327'464.53 zur Verfügung. Den Anteilscheininhabern des Centralfonds wird eine Ausschüttung von CHF 123.00 je Anteil ausgerichtet.

Die Auszahlung erfolgt mit zwei Coupons (Nr. 39 + 40). Sie sind vom 31. März 2025 an wie folgt zahlbar:

Coupon Nr. 39 (aus indirektem Immobilienbesitz)			
Bruttoanteil	CHF		62.00
abzüglich 35 % VST	CHF		21.70
Ausschüttung netto	CHF		40.30
Coupon Nr. 40 (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. Personelles

Geschäftsführer Xaver Sigrist, Luzern, und Schätzer Josef Zangger, Sempach, haben die Demission eingereicht.

Vom Verwaltungsrat sind Remo von Euw, Mettmenstetten, als neuer Geschäftsführer und Patrik Fischer, Oberkirch, als neuer ständiger Schätzungsexperte ernannt worden.

7. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2025 sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Beim Unterhalt fallen die Renovationskosten zweite Etappe Oelbergstrasse Menziken sowie die Heizungserneuerung Feldmühlestrasse Kriens als ausserordentliche Aufwendungen an. Ertrag und Ausschüttung sind im gleichen Umfang budgetiert. Aktuell stehen keine Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften an.

Die erfolgte Senkung des Referenzzinssatzes von 1.75 % auf 1.50 % wird zu geringen Mietzinsanpassungen führen.

Luzern, 13. März 2025

Imovag Immobilien Verwaltungs AG
Martin Scherrer Jürg Bächler

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2024 (Verkehrswerte)

	31.12.2024 CHF	Vergleich 31.12.2023 CHF
Bankguthaben	1 005 676.69	6 034 210.05
Grundstücke		
– Wohnbauten	164 395 000.00	158 565 000.00
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	62 920 000.00	61 980 000.00
– Gemischte Bauten	23 560 000.00	23 500 000.00
– Bauland inklusive Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Kontokorrent Imovag	6 276 364.46	2 738 635.06
Sonstige Vermögenswerte	737 728.29	981 971.24
Gesamtfondsvermögen	258 894 769.44	253 799 816.35
abzüglich:		
– Bankschulden	0.00	0.00
– Kreditoren	491 482.57	874 386.39
– Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7 572 000.00	9 011 000.00
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	499 940.73	550 218.66
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	57 373 000.00	58 822 000.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	192 958 346.14	184 542 211.30
– Geschätzte Liquidationssteuern	9 526 872.00	8 477 600.00
Nettofondsvermögen	183 431 474.14	176 064 611.30
Anzahl Anteile im Umlauf	45 000	45 000
Inventarwert pro Anteil	4 076.30	3 912.50
Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen		
– Abschreibungskonto der Grundstücke	55 114 311.83	51 631 401.80
– Rückstellungskonto für künftige Grossreparaturen	8 477 000.00	8 725 000.00
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 2024

	2024 CHF	Vergleich 2023 CHF
Mietzinseinnahmen	16 454 869.95	15 949 415.34
Erträge der Bankguthaben und sonstige Erträge	0.00	0.00
Sonstige Aktivzinsen	180 887.48	153 595.23
Auflösung Rückstellung Grossreparaturen	248 000.00	46 000.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Erträge	16 883 757.43	16 149 010.57
abzüglich:		
Hypothekarzinsen	931 548.94	826 481.52
Sonstige Passivzinsen	22 505.10	21 311.45
Unterhalt und Reparaturen	3 328 412.32	1 513 534.96
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
– Liegenschaftsaufwand	1 916 488.31	1 756 614.17
– Verwaltungsaufwand	20 515.53	42 072.64
Schätzungs- und Prüfaufwand*	55 698.65	57 890.30
Abschreibungen auf Grundstücken	3 482 910.03	3 561 559.96
Bildung Rückstellung Grossreparaturen	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
– Fondsleitung	507 599.65	510 246.85
– Depotbank	160 398.45	158 524.65
– Immobilienverwalterin	778 360.05	755 215.70
Sonstige Aufwendungen	51 588.99	55 700.18
Steuern und Abgaben	680 661.60	813 548.15
Total Aufwendungen	11 936 687.62	10 072 700.53
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4 947 069.81	6 076 310.04
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	4 947 069.81	6 076 310.04
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	4 854 882.77	–3 493 479.00
Gesamterfolg	9 801 952.58	2 582 831.04

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

Verwendung des Erfolges

	2024 CHF	Vergleich 2023 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4 947 069.81	6 076 310.04
Vortrag des Vorjahres	2 380 394.72	1 974 084.68
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	7 327 464.53	8 050 394.72
zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		
45 000 Anteile mit Coupons Nr. 39 + 40	–5 535 000.00	–5 670 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 792 464.53	2 380 394.72

Veränderung des Nettofondsvermögens Angaben früherer Jahre zum Nettofondsvermögen

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	176 064 611.30	175 366 220.30	174 806 847.45	172 604 676.87
– Ausschüttungen	–5 670 000.00	–5 400 000.00	–5 400 000.00	–5 310 000.00
Ausgabe neuer Anteilscheine	0.00	0.00	0.00	0.00
Erfolg des Rechnungsjahres	4 947 069.81	6 076 310.04	5 385 817.87	5 577 627.58
Zunahme (–)/Abnahme (+) latente Steuern	–1 049 272.00	64 521.00	83 144.00	–116 884.00
Veränderung nicht realisierte Kapital- gewinne (exkl. latente Steuern)	5 904 155.00	–3 558 000.00	–3 510 000.00	–882 000.00
Veränderung Rückstellung Grossreparaturen	–248 000.00	–46 000.00	357 000.00	155 000.00
Buchmässige Abschreibungen	3 482 910.03	3 561 559.96	3 643 410.98	2 778 427.00
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	183 431 474.14	176 064 611.30	175 366 220.30	174 806 847.45
Anzahl Anteile im Umlauf	45 000	45 000	45 000	45 000
Inventarwert pro Anteil	4 076.30	3 912.50	3 897.00	3 884.60

Hypotheken per 31. Dezember 2024

Betrag in CHF	Art	Laufzeiten ab	Zinssätze	Ø Zinssatz
fällig innerhalb von 1 Jahr				
7 572 000.00	Fest bis 2025	2020/2022	1.00%–1.24%	1.238%
7 572 000.00				
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren				
14 850 000.00	Fest bis 2026	2012/2020/2021	0.62%–1.88%	1.337%
11 500 000.00	Fest bis 2027	2021/2023	0.69%–2.31%	2.156%
8 223 000.00	Fest bis 2028	2021/2024	0.61%–1.86%	1.556%
6 000 000.00	Fest bis 2029	2020	0.69%	0.690%
8 800 000.00	Fest bis 2030	2022	1.71%	1.710%
49 373 000.00				
fällig nach 5 Jahren				
8 000 000.00	Fest bis 2031	2022	0.87%	0.870%
8 000 000.00				
64 945 000.00				1.431%



Verzeichnis/Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2024

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	863 – 1248 1244 – 1478 1396 – 1846 1839			36		9 783 118.05	7 799 750.00	7 110 000.00	547 014.35
4	1103 – 1339 1144 – 1241 1211 – 1362				1	2 217 712.80	5 069 112.00	3 690 000.00	253 804.20
	631 – 826 706 – 832				8	1 150 000.00	2 670 464.00	1 240 000.00	133 414.25
	632 – 659 722 – 857 827 – 867			21	3	1 560 900.00	3 124 785.00	1 750 000.00	145 443.65
	1207 – 1509 1420 – 1676			19	5	5 839 034.85	6 447 054.00	4 240 000.00	387 946.95
15	698 – 777 938 – 967 1176 – 1307 1275 – 1380 1396 – 1557			57	9	18 657 438.20	18 277 515.00	17 780 000.00	1 147 392.55
5	1766 – 1768 1766 – 2549 1926 – 2131			36		15 134 726.60	13 118 557.00	14 910 000.00	732 872.95
	856 – 1073 997 – 1148			6	12	1 218 946.00	3 101 613.00	2 370 000.00	181 578.40
	854 – 1032 996 – 1199			44	36	10 741 185.05	20 773 777.00	15 010 000.00	1 272 840.90
6	1045 – 1330 1117 – 1396 1387 – 1553			54	4	10 025 622.53	15 534 070.00	14 940 000.00	890 749.90
	970 – 1134 1074 – 1165					1 905 762.80	3 877 524.00	3 420 000.00	297 156.65
	963 – 1134 1000 – 1264			3		1 909 698.20	3 744 708.00	3 410 000.00	225 524.10
	1012 – 1214 1105 – 1247			26		2 169 413.25	4 397 898.00	3 970 000.00	232 074.81
	966 – 1139 1054 – 1255			51		4 337 147.15	8 981 061.00	7 810 000.00	461 507.74
	1044 – 1333 1226 – 1706	3	424	24		9 650 000.00	11 204 050.00	6 050 000.00	591 432.30
	936 – 1250 1086 – 1413			16	55	9 943 456.65	17 037 858.00	15 200 000.00	882 224.80
4	1520 – 1759 1843 – 2054 1969 – 2191			14		5 534 285.85	6 640 145.00	5 230 000.00	312 972.35

Inventar des Liegenschaftsbestandes per 31. Dezember 2024

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	2024/25	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) 5.46%, Ebikon/Zentralstrasse 16 (Migros) 7.75%								
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	1587 – 1907 1842 – 1980 1989 – 2350			14		5 481 100.05	6 640 145.00	5 130 000.00	311 787.20
	891 – 1348 1427 – 2273 1746 – 2040			35		11 941 796.20	11 018 124.00	12 510 000.00	644 403.75
	1451 – 1854 1612 – 2046			26		10 388 494.30	7 867 084.00	8 910 000.00	567 659.05
	818 – 1140 963 – 1290			24	10	6 031 303.65	6 708 000.00	5 130 000.00	386 614.72
	1044 903 – 1239 1046 – 1288			14	10	3 513 363.85	5 701 300.00	3 060 000.00	318 281.60
5	654 – 768 861 – 1108 1074 – 1295 1168 – 1423			13	9	1 506 530.00	2 737 400.00	1 525 000.00	143 925.10
						150 641 036.03	192 471 994.00	164 395 000.00	11 068 642.27
	600 – 768 1315 – 1420	24	5476	157	56	34 858 083.40	33 421 672.00	35 370 000.00	2 337 851.50
				57		932 916.00	1 512 594.00	490 000.00	38 134.45
		1	1260	18		4 735 617.25	4 215 289.00	4 600 000.00	293 752.01
		1	1604	59	16	7 926 716.04	8 458 289.00	8 890 000.00	463 275.75
		7	3800	276		8 650 000.00	12 350 800.00	13 570 000.00	897 981.15
						57 103 332.69	59 958 644.00	62 920 000.00	4 030 994.86
4	711 – 1495 820 1801 – 1854 2040 – 2346 2525 – 3033	9	2392	108	8	22 469 037.05	20 830 542.00	23 560 000.00	1 355 232.82
48		45	14956	1208	242	230 213 405.77	273 261 180.00	250 875 000.00	16 454 869.95

Gestehungskosten, Versicherungs- und Verkehrswerte der Liegenschaften per 31. Dezember 2024

Grundstücke	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	geschätzter Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
1. Wohnbauten	150 641 036.03	192 471 994.00	164 395 000.00	11 068 642.27
2. Kommerziell genutzte Liegenschaften	57 103 332.69	59 958 644.00	62 920 000.00	4 030 994.86
3. Gemischte Bauten	22 469 037.05	20 830 542.00	23 560 000.00	1 355 232.82
Total	230 213 405.77	273 261 180.00	250 875 000.00	16 454 869.95

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.





Nelkenstrasse 5 Sarnen Migros - Sanierung

Veränderungen im Liegenschaftenbestand Rechnungsjahr 2024

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 2024 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 Nettomieterträge 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 0.31 % gestiegen, der Immobilitätszuschlag von 1.10 % – 1.80 % (Kapital-Illiquidität), sowie der Zuschlag gemäss individuellem Immobilienrating sind unverändert. Bei der Liegenschaft Oelbergstrasse 10+12, Menziken, wurden die für 2026 vorgesehene Erhöhung der Mietzinse infolge wertvermehrenden Investitionen sowie der entstehende Mietzinsvorbehalt berücksichtigt.

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 2.71 % bis 5.11 %. Der durchschnittliche, gewichtete Diskontierungszinssatz 2024 beträgt 3.60 %.

Im Berichtsjahr 2024 wurden die Zyklen für die grosszyklischen Renovationen den Praxisgegebenheiten angepasst. Zyklen von 30 Jahren wurden auf 35 Jahre angepasst.

Bemerkungen zu den neuen Verkehrswertschätzungen

Die jährlich vorgenommenen Berechnungen sind im gleichen Rahmen wie bisher erstellt worden. Im Portfolio sind keine neuen Liegenschaften enthalten.

Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Ausführungen schätzen wir den Marktwert des Portfolios des Centralfonds per 31.12.2024 auf CHF 250'875'000.00.

Sempach/Sursee, 31. Dezember 2024

Die Schätzungsexperten:
Thomas Häfliger

Josef Zangger

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Imovag Immobilien Verwaltungs AG zur Jahresrechnung 2024 des Centralfonds Zentralschweizerischer Immobilienfonds, Luzern.

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Centralfonds Zentralschweizerischer Immobilienfonds – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, 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) – 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

Andreas Scheibli
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	45 000	123.–	4017.30
2025			4191.70

* davon CHF 3.00 Jubiläumsbonus 60 Jahre Centralfonds

