

Centralfonds Zentralschweizerischer Immobilienfonds

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"

Vereinfachter Prospekt

August 2017

1. Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über die kollektive Kapitalanlage. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag geregelt. Diese regeln u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und Depotbank sowie die Anlagepolitik der kollektiven Kapitalanlage. 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. Kurzdarstellung der kollektiven Kapitalanlage

Gründungsdatum des Anlagefonds	30. März 1964 nach schweizerischem Recht
Rechnungsjahr	1. Januar – 31. Dezember
Valorennummer	278 050
ISIN-Nummer	CH0002780507
Laufzeit	Unbeschränkt
Anbietende Finanzgruppe	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
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Wertstrasse 3, 6005 Luzern
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Bern
Kontaktstelle	Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Hochdorferstrasse 14, 6021 Emmenbrücke

3. Anlageinformationen

3.1 Anlageziel

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

3.2 Anlagestrategie

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).

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Rechnungswährung: Schweizer Franken (CHF)

3.3 Risikoprofil der kollektiven Kapitalanlage

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.

3.4 Performance/Anlagerendite der kollektiven Kapitalanlage

Die Kennzahl der Performance ist nicht anwendbar, da die Anteilsscheine 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.

31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
5,13%	4,93%	10,28%

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

3.5 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.

3.6 Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag des Anlagefonds 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.

3.7 Anteilsklassen

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

4. Wirtschaftliche Informationen

4.1 Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	2016	2015	2014
Ausgabekommission	2,00%	2,00%	2,00%
Rücknahmekommission	0,50%	0,50%	0,50%
Nebenkosten	Gemäss § 18 des Fondsvertrages		

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	2016	2015	2014
Verwaltungskommission der Fondsleitung (des Gesamtvermögens, p.a.)	0,20%	0,20%	0,20%
Depotbankkommission der Depotbank (des Gesamtvermögens, p.a.) Ab 2015 Depotbankkommission der Depotbank (des Nettoinventarwertes, 0,075% p.a.)	0,05%	0,05%	0,05%
Weitere Vergütungen und Nebenkosten	Gemäss § 19 des Fondsvertrages		
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REV} /GAV)	0,63%	0,63%	0,61%

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REFMV})	0,87%	0,91%	0,96%
--	-------	-------	-------

Fondsleitung:

Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Luzern

4.2 Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen bezüglich so genannten "soft commissions" geschlossen.

Erwin Kunz

Hans T. Frei

4.3 Steuerliches

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt 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 privaten Anteilhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Depotbank:

Luzerner Kantonalbank, Luzern

Klaus Theiler

Fabian Lüdi

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers.

5. Der Handel betreffende Informationen

5.1 Fondspreispublikation

Preisveröffentlichungen erfolgen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen bzw. Nettoinventarwert, mindestens aber einmal im Monat (am ersten Bankwerktag des Monats), in der unabhängigen, anerkannten elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

5.2 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 bestimmt die 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 Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. 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 zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis ergibt sich aus der im Zeitpunkt der Ausgabe bzw. Rücknahme berechneten Nettoinventarwerte je Anteil zuzüglich Nebenkosten und Ausgabekommission bzw. abzüglich Nebenkosten und Rücknahmekommission.

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.