



**2022**  
Jahresbericht

Zentralschweizerischer  
Immobilienfonds

**Centralfonds**



The image shows a modern brick building with a large glass facade on the right side. 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, featuring a stylized 'I' icon to the left of the text. The sky is clear blue, and there are some green leaves visible in the top left corner.

**IMOVAG**



# 59. Jahresbericht

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Zentralschweizerischer  
Immobilienfonds

# Centralfonds

## Inhalt

- 4 Organisation
- 5 Kennzahlen
- 6 59. 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

<b>Fondsleitung</b>	Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Luzern
<b>Verwaltungsrat</b>	* 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
<b>Geschäftsleitung</b>	Xaver Sigrist, Luzern, Geschäftsführer Johanna Müller, Luzern, Stv. Geschäftsführerin Roland Dubach, Fislisbach, Mitglied
<b>Schätzungsexperten</b>	Josef Zangger, dipl. Architekt ETH/BSA/SIA, Sempach 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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Gesamtfondsvermögen</b>			
Zu Verkehrswerten (Mio. CHF)	255.1	256.0	259.6
Nettofondsvermögen (Mio. CHF)	175.4	174.8	172.6
<b>Mietzinsausfallrate*</b>	<b>0,44%</b>	<b>0,55%</b>	<b>0,20%</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>28,09%</b>	<b>28,21%</b>	<b>30,44%</b>
<b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>	<b>69,36%</b>	<b>65,44%</b>	<b>70,54%</b>
<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[GAV])</b>	<b>0,59%</b>	<b>0,59%</b>	<b>0,60%</b>
<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[MV])</b>	<b>0,86%</b>	<b>0,86%</b>	<b>0,82%</b>
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	<b>1,12%</b>	<b>2,65%</b>	<b>2,62%</b>
<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>	<b>1,08%</b>	<b>2,17%</b>	<b>1,95%</b>
<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>2,76%</b>	<b>2,67%</b>	<b>2,62%</b>
<b>Ausschüttungsquote (Payout ratio)</b>	<b>94,03%</b>	<b>94,20%</b>	<b>82,00%</b>
<b>Agio/Disagio</b>	<b>11,62%</b>	<b>15,84%</b>	<b>17,32%</b>
<b>Performance **</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Anlagerendite</b>	<b>3,52%</b>	<b>4,55%</b>	<b>4,90%</b>
<b>Angaben pro Anteil (Valorenr. 278050)</b>			
Inventarwert (CHF)	3897.00	3884.60	3835.70
Ausschüttung (CHF)	120.00	120.00	118.00
<b>Anteile im Umlauf</b>			
Anzahl Anteile am 1. Januar	45 000	45 000	40 000
Ausgaben	0	0	5 000
Rücknahmen	0	0	0
<b>Anzahl Anteile am 31. Dezember</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

\* 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.

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.

# 59. Jahresbericht mit Vermögens- und Erfolgsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.

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 2022 waren somit unverändert 45'000 Anteile im Umlauf. Im Geschäftsjahr 2022 mussten keine Anteile zurückgenommen werden und 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 m<sup>2</sup> Ladenfläche, 1208 Garagen- und Einstellplätze sowie 241 Aussen-Parkplätze. Grosse Bedeutung wurde wiederum der Vollvermietung der Liegenschaften, dem Unterhalt sowie der Wert- und Nachhaltigkeit des Liegenschaftsportefeuilles zugemessen.

Der Mietertrag stieg dank weitgehendster Vollvermietung und kleinerer Anpassungen um 0.75%. Die Mietzinsausfallrate über den gesamten Bestand sank auf erfreuliche 0.44% 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) 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 2.02% und 4.88% und lagen durchschnittlich (gewichtet) bei 3.32%. Für reine Wohnobjekte betrug die Bandbreite zwischen 2.41% bis 3.73%. Für die kommerziell genutzten Liegenschaften wurden die Sätze zwischen 2.02% (öffentliches Parking) und 3.55% bis 4.88% angewendet. Die für gemischte Liegenschaften angewandte Bandbreite lag zwischen 3.40% und 3.98%. Die Anpassung der Diskontierungssätze gegenüber dem Vorjahr ist primär auf die Erhöhung des Basissatzes von -0.26% auf -0.12% 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 255,123 Millionen (VJ CHF 255,965 Millionen). Im Berichtsjahr war eine deutliche Steigerung der Baukosten zu verzeichnen. Die leicht höheren Diskontierungssätze sowie die gestiegenen Baupreise (höhere Kosten bei grosszyklischen Renovationen) wirkten sich dämpfend auf den Verkehrswert des Liegenschaftsbestands aus. Der Gesamtwert hat sich dadurch geringfügig um 1.4% ermässigt.

Die Hypotheken und Darlehen verringerten sich auf CHF 69,561 Millionen (VJ CHF 70,849 Millionen). Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich am Bilanzstichtag auf 28.09% (VJ 28.21%) gemessen am Verkehrswert aller Liegenschaften. Die übrigen Passiven (Kreditoren und sonstige Verbindlichkeiten) stehen mit CHF 1,654 Millionen (VJ CHF 1,684 Millionen) zu Buche. Die Konti Abschreibungen der Grundstücke und Rückstellungen für künftige Grossreparaturen machten am Abschlusstag CHF 56,841 Millionen (VJ CHF 52,840 Millionen) oder 24.79% der Gestehungskosten aller Immobilien aus.

Das **Nettobondsvermögen** betrug am Ende des Geschäftsjahres – unter Abzug der bei einer allfälligen Liquidation des Fonds sich ergebenden Steuern von CHF 8,542 Millionen (VJ CHF 8,625 Millionen) – **CHF 175,366 Millionen** (VJ CHF 174,807 Millionen). Daraus errechnet sich bei 45'000 umlaufenden Anteilen ein **Inventarwert von CHF 3'897.00** (VJ CHF 3'884.60). Inventarwerterhöhung und Ausschüttung erreichen zusammen eine Anlagerendite von 3.52% (VJ 4.55%). Der Rücknahmepreis je Anteil inklusive Coupons Nr. 35 + 36 berechnet sich per 31. März 2023 auf CHF 3'720.20 (VJ CHF 3'705.60).

## 3. Erfolgsrechnung

Im Berichtsjahr sind die Mietzinseinnahmen um CHF 117'883.30 auf CHF 15,891 Millionen gestiegen. Die übrigen Erträge von zusammen CHF 95'467.80 ergaben sich aus der Auflösung von Rückstellungen aus dem Fonds für Grossreparaturen sowie aus Kapitalzinserträgen. Der Gesamtertrag erreichte CHF 15'986'097.91, wovon der Anteil der Mietzinseinnahmen im Berichtsjahr 99.40% (VJ 99.27%) ausmachte.

Amortisationen und günstige Zinsen wirkten sich positiv auf die Finanzierungskosten aus. Der Aufwand für Hypothekar- und sonstigen Passivzinsen sank um CHF 226'795.47 auf CHF 791'067.56. Für den Liegenschaftsunterhalt und die übrigen Reparatur- und Unterhaltskosten wurden zusammen CHF 1,611 Millionen (VJ CHF 2,313 Millionen) aufgewendet. Im Vorjahr fielen grössere Sanierungskosten der Sanitärleitungen in Langnau am Albis an. Für die Liegenschaftskosten (Strom, Wasser, Versicherungen, Hausverwaltung), die Steuern, die Verwaltungskosten sowie den Schätzungs- und Prüfaufwand wurden CHF 2'732'003.57 (VJ CHF 2'587'578.12) ausgegeben. Für spätere Grossreparaturen wurden CHF 400'000 (VJ CHF 200'000) zurückgestellt.

An Abschreibungen auf den Grundstücken wurden CHF 3'643'411.12 (VJ CHF 2'778'426.86) vorgenommen. 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 1'423'096.50 (VJ CHF 1'413'911.30). Den Gesamteinnahmen von CHF 15'986'097.91 stehen Aufwendungen von CHF 10'600'280.04 gegenüber. Daraus resultiert für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresgewinn von CHF 5'385'817.87 (VJ CHF 5'577'627.58).

#### 4. Gewinnverteilung

Unter Einbezug des Gewinnvortrages von CHF 1'988'266.81 stehen für die Ausschüttung CHF 7'374'084.68 zur Verfügung. Den Anteilscheininhabern des Centralfonds wird eine unveränderte Ausschüttung von CHF 120.— ausgerichtet.

Die Auszahlung erfolgt mit zwei Coupons (Nr. 35 + 36). Sie sind vom 31. März 2023 an wie folgt zahlbar:

Coupon Nr. 35 (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. 36 (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. Rückblick

Die Änderungen im Fondsvertrag hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA am 1. Juli 2022 mit Inkraftsetzung ab 8. Juli 2022 genehmigt. Es handelt sich um Änderungen, welche die Rechte der Anlegerinnen und Anleger nicht berühren oder ausschliesslich formeller Natur sind.

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag steht unter [www.imovag.ch](http://www.imovag.ch) zur Verfügung oder kann jederzeit bei der Fondsleitung bestellt werden.

#### 6. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2023 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, 23. März 2023

Imovag Immobilien Verwaltungs AG  
Martin Scherrer      Jürg Büchler

## Vermögensrechnung per 31. Dezember 2022 (Verkehrswerte)

	31.12.2022 CHF	Vergleich 31.12.2021 CHF
Bankguthaben	5 553 444.33	9 453.90
Grundstücke		
– Wohnbauten	161 213 000.00	163 663 000.00
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	62 700 000.00	63 730 000.00
– Gemischte Bauten	23 690 000.00	23 720 000.00
– Bauland inklusive Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Kontokorrent Imovag	1 084 357.35	3 903 416.38
Sonstige Vermögenswerte	882 628.89	939 484.51
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>255 123 430.57</b>	<b>255 965 354.79</b>
abzüglich:		
– Bankschulden	0.00	0.00
– Kreditoren	840 488.11	875 316.87
– Kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	12 000 000.00	25 360 000.00
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	813 601.16	808 925.61
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	57 561 000.00	45 489 000.00
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>183 908 341.30</b>	<b>183 432 112.31</b>
– Geschätzte Liquidationssteuern	8 542 121.00	8 625 265.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>175 366 220.30</b>	<b>174 806 847.31</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	45 000	45 000
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>3 897.00</b>	<b>3 884.60</b>
<b>Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen</b>		
– Abschreibungskonto der Grundstücke	48 069 842.01	44 426 431.03
– Rückstellungskonto für künftige Grossreparaturen	8 771 000.00	8 414 000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–
<b>Anteilscheinbestand</b>		
Anfangsbestand der ausgegebenen Anteile per 1. 1.	45 000	45 000
– im Berichtsjahr zurückgenommene Anteile	–	–
+ im Berichtsjahr ausgegebene Anteile	–	–
<b>Schlussbestand der ausgegebenen Anteile</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>



## Erfolgsrechnung vom 1. Januar – 31. Dezember 2022

	2022 CHF	Vergleich 2021 CHF
Mietzinseinnahmen	15 890 630.11	15 772 746.81
Erträge der Bankguthaben und sonstige Erträge	0.00	1 275.32
Sonstige Aktivzinsen	52 467.80	69 365.95
Auflösung Rückstellung Grossreparaturen	43 000.00	45 000.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.0	0.0
<b>Total Erträge</b>	<b>15 986 097.91</b>	<b>15 888 388.08</b>
abzüglich:		
Hypothekarzinsen	781 018.91	1 007 349.03
Sonstige Passivzinsen	10 048.65	10 514.00
Unterhalt und Reparaturen	1 610 701.29	2 312 981.19
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
– Liegenschaftsaufwand	1 755 960.67	1 682 536.20
– Verwaltungsaufwand	25 063.92	26 787.67
Schätzungs- und Prüfaufwand	56 859.40	49 838.00
Abschreibungen auf Grundstücken	3 643 411.12	2 778 426.86
Bildung Rückstellung Grossreparaturen	400 000.00	200 000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
– Fondsleitung	511 930.70	519 114.10
– Depotbank	158 105.15	156 003.50
– Immobilienverwalterin	753 060.65	738 793.70
Sonstige Aufwendungen	49 925.68	34 542.50
Steuern und Abgaben	844 193.90	793 873.75
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>10 600 280.04</b>	<b>10 310 760.50</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>5 385 817.87</b>	<b>5 577 627.58</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>5 385 817.87</b>	<b>5 577 627.58</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-3 426 856.00	-998 884.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>1 958 961.87</b>	<b>4 578 743.58</b>

## Verwendung des Erfolges

	2022 CHF	Vergleich 2021 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5 385 817.87	5 577 627.58
Vortrag des Vorjahres	1 988 266.81	1 810 639.23
<b>zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>7 374 084.68</b>	<b>7 388 266.81</b>
zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		
45 000 Anteile mit Coupons Nr. 35+36	-5 400 000.00	-5 400 000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1 974 084.68</b>	<b>1 988 266.81</b>

## Veränderung des Nettofondsvermögens Angaben früherer Jahre zum Nettofondsvermögen

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	174 806 847.45	172 604 676.87	150 979 845.07	149 116 659.67
– Ausschüttungen	–5 400 000.00	–5 310 000.00	–4 720 000.00	–4 720 000.00
Ausgabe neuer Anteilscheine	0.00	0.00	19 097 850.00	0.00
Erfolg des Rechnungsjahres	5 385 817.87	5 577 627.58	5 866 226.42	5 482 424.70
Zunahme (–)/Abnahme (+) latente Steuern	83 144.00	–116 884.00	–306 723.00	–57 817.00
Veränderung nicht realisierte Kapital- gewinne (exkl. latente Steuern)	–3 510 000.00	–882 000.00	–1 605 999.40	–1 638 000.00
Veränderung Rückstellung Grossreparaturen	357 000.00	155 000.00	609 000.00	480 000.00
Buchmässige Abschreibungen	3 643 410.98	2 778 427.00	2 684 477.78	2 316 577.70
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>175 366 220.30</b>	<b>174 806 847.45</b>	<b>172 604 676.87</b>	<b>150 979 845.07</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	45 000	45 000	45 000	40 000
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>3 897.00</b>	<b>3 884.60</b>	<b>3 835.70</b>	<b>3 774.50</b>

## Hypotheken per 31. Dezember 2022

Betrag in CHF	Art	Laufzeiten ab	Zinssätze	Ø Zinssatz
<b>fällig innerhalb von 1 Jahr</b>				
12 000 000.00	Fest bis 2023	2016/2019/2021	0.46%-0.97%	0.773%
<b>12 000 000.00</b>				
<b>fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren</b>				
9 139 000.00	Fest bis 2024	2019/2020	0.61%-1.00%	0.681%
7 572 000.00	Fest bis 2025	2020/22	1.00%-1.24%	1.238%
15 050 000.00	Fest bis 2026	2012/2020/2021	0.62%-1.88%	1.325%
1 000 000.00	Fest bis 2027	2021	0.69%	0.690%
<b>32 761 000.00</b>				
<b>fällig nach 5 Jahren</b>				
2 000 000.00	Fest bis 2028	2021	0.61%	0.610%
6 000 000.00	Fest bis 2029	2020	0.69%	0.690%
8 800 000.00	Fest bis 2030	2022	1.71%	1.710%
8 000 000.00	Fest bis 2031	2022	0.87%	0.870%
<b>24 800 000.00</b>				
<b>69 561 000.00</b>				<b>1.084%</b>







## Verzeichnis/Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2022

Ort	Adresse	Baujahr	Erneuerung	Anzahl Wohnungen	Anzahl 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



	Mietzine pro Monat CHF		Verkaufsfläche/ Büros m <sup>2</sup>	Garagen Einstellplätze	Parkplätze	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
5-5½		Anzahl	Läden						
1	782 – 1150 1142 – 1340 1281 – 1675 1667			36		9 783 118.05	6 908 472.00	6 920 000.00	520 042.40
4	1045 – 1215 1090 – 1144 1211 – 1287				1	2 217 712.80	4 489 865.00	3 450 000.00	241 108.70
	631 – 750 701 – 775				8	1 150 000.00	2 365 310.00	1 130 000.00	126 687.70
	632 – 659 722 – 800 809 – 851			21	3	1 560 900.00	2 767 715.00	1 710 000.00	144 258.10
	1095 – 1350 1287 – 1520			19	5	5 839 034.85	5 710 352.00	4 100 000.00	369 312.10
15	665 – 698 885 – 910 1085 – 1195 1156 – 1279 1292 – 1459			57	9	18 657 438.20	16 188 940.00	17 330 000.00	1 095 179.34
5	1608 – 1650 1647 – 2379 1811 – 1950			36		15 134 726.60	11 619 500.00	14 770 000.00	696 217.05
	856 – 1000 915 – 1050			6	12	1 218 946.00	2 747 194.00	2 298 000.00	172 763.80
	843 – 985 955 – 1100			44	36	10 741 185.05	18 399 955.00	14 660 000.00	1 251 050.40
6	979 – 1203 1117 – 1307 1258 – 1430			54	4	10 025 622.53	13 758 990.00	15 270 000.00	859 574.00
	921 – 1035 974 – 1127					1 905 762.80	3 434 440.00	3 330 000.00	291 982.65
	950 – 1050 1000 – 1147			3		1 909 698.20	3 316 800.00	3 430 000.00	218 310.35
	940 – 1130 991 – 1150			26		2 169 413.25	3 895 350.00	3 800 000.00	224 346.30
	929 – 1050 971 – 1150			51		4 337 147.15	7 954 795.00	7 710 000.00	452 952.35
	1029 – 1250 1112 – 1570	3	424	24		9 650 000.00	9 910 622.00	6 630 000.00	577 556.90
	907 – 1142 984 – 1300			16	54	9 943 456.65	15 090 940.00	15 390 000.00	851 305.60
4	1378 – 1594 1701 – 1862 1785 – 2000			14		5 534 285.85	5 881 374.00	4 820 000.00	293 792.00

## Inventar des Liegenschaftsbestandes per 31. Dezember 2022

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 (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
<b>Total</b>								
<b>2. Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>								
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	-					
<b>Total</b>								
* Mieter mit Anteil > 5% am Bruttoertrag: Sarnen/Nelkenstrasse 5 (Migros) 5.42%, Ebikon/Zentralstrasse 16 (Migros) 7.81%								
<b>3. Gemischte Bauten</b>								
Langnau am Albis	Neue Dorfstrasse 20/20a Höflistrasse 7, 7a, 7b	2008/1981 2008	2008 -	20	5	1	4	6
<b>Total Grundstücke</b>				<b>659</b>	<b>11</b>	<b>28</b>	<b>277</b>	<b>295</b>

	Mietzine pro Monat CHF		Verkaufsfläche/ Büros m <sup>2</sup>	Garagen Einstellplätze	Parkplätze	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
5-5½		Anzahl	Läden						
4	1440 – 1750 1670 – 1795 1836 – 2189			14		5 481 100.05	5 881 374.00	4 710 000.00	295 855.55
	821 – 1258 1331 – 2080 1630 – 1865			35		11 941 796.20	9 759 083.00	12 480 000.00	609 561.50
	1315 – 1720 1462 – 1890			26		10 388 494.30	6 968 114.00	8 620 000.00	544 821.60
	818 – 1022 938 – 1200			24	10	5 105 458.65	6 708 000.00	3 660 000.00	371 723.45
	1044 900 – 1150 1040 – 1190			14	10	3 513 363.85	5 343 100.00	3 320 000.00	306 341.80
5	654 – 691 861 – 1020 984 – 1200 1059 – 1290			13	9	1 506 530.00	2 565 450.00	1 675 000.00	139 816.60
						<b>149 715 191.03</b>	<b>171 665 735.00</b>	<b>161 213 000.00</b>	<b>10 654 560.24</b>
	520 – 710 1252 – 1350	24	5476	157	56	34 858 083.40	29 602 575.00	34 740 000.00	2 260 746.96
				57		932 916.00	1 339 750.00	620 000.00	42 422.15
		1	1260	18		4 735 617.25	3 733 607.00	4 620 000.00	287 561.19
		1	1604	59	16	7 926 716.04	7 491 760.00	8 880 000.00	449 994.35
		7	3800	276		8 650 000.00	11 574 500.00	13 840 000.00	860 812.00
						<b>57 103 332.69</b>	<b>53 742 192.00</b>	<b>62 700 000.00</b>	<b>3 901 536.65</b>
4	650 – 1370 750 1643 – 1708 1876 – 2266 2297 – 2825	9	2392	108	8	<b>22 469 037.05</b>	<b>18 894 960.00</b>	<b>23 690 000.00</b>	<b>1 334 533.22</b>
<b>48</b>		<b>45</b>	<b>14956</b>	<b>1208</b>	<b>241</b>	<b>229 287 560.77</b>	<b>244 302 887.00</b>	<b>247 603 000.00</b>	<b>15 890 630.11</b>

## Gestehungskosten, Versicherungs- und Verkehrswerte der Liegenschaften per 31. Dezember 2022

Grundstücke	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	geschätzter Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
1. Wohnbauten	149 715 191.03	171 665 735.00	161 213 000.00	10 654 560.24
2. Kommerziell genutzte Liegenschaften	57 103 332.69	53 742 192.00	62 700 000.00	3 901 536.65
3. Gemischte Bauten	22 469 037.05	18 894 960.00	23 690 000.00	1 334 533.22
<b>Total</b>	<b>229 287 560.77</b>	<b>244 302 887.00</b>	<b>247 603 000.00</b>	<b>15 890 630.11</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.





# MIGROS

LADENGASSE

MIGROS  
Restaurant





Riffigstrasse, Emmenbrücke



## Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode keinen Effektenbestand.

## Veränderungen im Liegenschaftenbestand Rechnungsjahr 2022

### 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 2022 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 leicht auf  $-0.12\%$  gestiegen, der Immobilitätszuschlag von  $1.10\%$   $-1.80\%$  (Kapital-Illiquidität), sowie der Zuschlag gemäss individuellem Immobilienrating sind unverändert.

Im Berichtsjahr 2022 wurde wie schon in den Vorjahren bei sämtlichen Liegenschaften der «Zuschlag infolge starren Mietzinsen» situativ reduziert. Nach der allgemeinen Besichtigung (Dezember 2022) wurden die Berechnungseinheiten des Diskontsatzes überprüft und angepasst. Mieterträge, welche sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise richten, erfahren keine Anpassung an das veränderte Zins-

niveau. Das Belassen der Mieterträge bei gleichzeitiger Erhöhung des Diskontsatzes hätte eine mathematische Wertminderung zur Folge, welche einer nachhaltigen Grundlage entbehren würde.

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  $2.02\%$  bis  $4.88\%$ . Der durchschnittliche, gewichtete Diskontierungszinssatz 2022 beträgt  $3.32\%$ .

### Bemerkungen zu den neuen Verkehrswertschätzungen

Die jährlich vorgenommenen Berechnungen sind im gleichen Rahmen wie bisher erstellt worden. Im Portfolio sind keine neuen Liegenschaften enthalten. Im Berichtsjahr war eine massive Steigerung der Baukosten zu verzeichnen. Die teureren Baukosten wirken sich wertmindernd auf die Immobilien aus (höhere Kosten bei grosszyklischen Renovationen).

### Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Ausführungen schätzen wir den Marktwert des Portfolios des Centralfonds per 31.12.2022 auf CHF 247'603'000.00.

Sempach/Sursee, 31. Dezember 2022

Die Schätzungsexperten:

Thomas Häfliger

Josef Zangger



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

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Centralfonds Zentralschweizerischer Immobilienfonds, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, 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) (Seiten 5, 8-10, 12-16 und 19 des Jahresberichts) geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung 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 kollatives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, 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 der Gesellschaft 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 bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen

## 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			4009.90



