

Zentralschweizerischer
Immobilienfonds

Centralfonds

**Halbjahresbericht
per 30. Juni 2015**

INHALTSVERZEICHNIS

	<i>Seite</i>
Organisation	3
Kennzahlen	4
Vermögensrechnung/Informationen zu Bilanz und den gekündigten Anteilscheinen/Anteilscheinbestand	5
Erfolgsrechnung	6
Veränderung des Nettofondsvermögens	7
Gestehungskosten, Verkehrswert und Versicherungswert der Liegenschaften	8
Grundsätze der Bewertung	8
Inventar des Liegenschaftenbestandes	9
Effektenbestand	9
Hypotheken	10
Veränderungen im Liegenschaftenbestand	10
Verzeichnis der zum Fonds gehörenden Immobiliengesellschaften	11

Organisation

Fondsleitung

Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Luzern

Ständige Schätzungsexperten

J. Zangger, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Sempach
T. Häfliger, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder,
Schmiedrued-Walde

Verwaltungsrat

Erwin Kunz, Bücherexperte, Emmenbrücke*

Hans T. Frej, dipl. Chemiker ETHZ, Merlischachen*

Dr. Markus Lötscher, Rechtsanwalt und Notar,
Emmenbrücke*

Rudolf Freimann, a. Bankdirektor, Luzern

Jürg Bächler, dipl. Bauingenieur ETH, Buonas

Depotbank

Luzerner Kantonalbank, Luzern

Hauptzahlstellen

Luzerner Kantonalbank, Luzern
und sämtliche Zweigstellen

Zahlstellen

CREDIT SUISSE, Luzern
und sämtliche schweizerischen Nieder-
lassungen

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Luzern

* Diese Mitglieder bilden den geschäfts-
führenden Ausschuss

Kennzahlen

	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2013
Gesamtfondsvermögen			
Zu Verkehrswerten (Mio CHF)	206.2	205.2	182.4
Nettofondsvermögen (Mio CHF)	138.6	130.6	103.7
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-) Quote	0.47%	0.47%	0.41%
Fremdfinanzierungsquote	29.80%	35.60%	39.80%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.90%	75.40%	68.20%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}[GAV])	0.61%	0.63%	0.66%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}[NAV])	0.93%	1.08%	1.16%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	8.60%	3.50%	6.00%
Ausschüttungsquote (Pay Out Ratio)	159.40%	148.20%	71.30%
Ausschüttungsrendite	3.10%	3.30%	3.40%
Agio/Disagio	7.30%	5.20%	3.40%
Performance*	n/a	n/a	n/a
Anlagerendite	10.04%	4.47%	10.19%
Angaben pro Anteil (Valorennr. 278050)			
Inventarwert (CHF)	3'466.10	3'264.95	3'240.15
Ausschüttung (CHF)	115.00	115.00	115.00
Anteile im Umlauf			
Anzahl Anteile am 1. Juli	40'000	32'000	32'000
Ausgaben	0	8'000	0
Rücknahmen	0	0	0
Anzahl Anteile am 30. Juni	40'000	40'000	32'000

* 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 Paragraph 19 des Fondsvertrages)

Verwaltungskommission der Fondsleitung: 0,2% p.a. (des Gesamtfondsvermögens)

Depotbankkommission der Depotbank: 0,05% p.a. (des Gesamtfondsvermögens)

Wichtiger rechtlicher Hinweis

Die Informationen auf dieser Seite gelten nicht als Offerte. Sie dienen nur zu Informationszwecken.

Centralfonds

Vermögensrechnung per 30.6.2015

(Verkehrswerte)

	30.6.2015	Vergleich 30.6.2014
	CHF	CHF
Bankguthaben	22'201.49	14'530.05
Grundstücke		
- Wohnbauten	143'087'000.00	136'057'543.00
- kommerziell genutzte Liegenschaften	27'752'000.00	28'015'000.00
- gemischte Bauten	23'084'000.00	22'843'000.00
- Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6'017'940.40	2'763'257.00
Debitoren	18'702.20	11'547.97
Kontokorrent Imovag	6'208'462.62	14'252'667.73
Sonstige Vermögenswerte	41'816.59	1'019'444.44
Transitorische Aktiven	0.00	193'500.00
Gesamtfondsvermögen	206'232'123.30	205'170'490.19
<i>abzüglich:</i>		
- Bankschulden	0.00	0.00
- Kreditoren	7'071.95	21'274.35
- Hypothekarschulden	59'636'000.00	67'476'500.00
- Sonstige Verbindlichkeiten	639'691.95	765'270.69
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	145'949'359.40	136'907'445.15
Geschätzte Liquidationssteuern	7'305'000.00	6'310'000.00
Nettofondsvermögen	138'644'359.40	130'597'445.15
Anzahl Anteile im Umlauf	40'000	40'000
Inventarwert pro Anteil	3'466.10	3'264.95
 Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen		
- Abschreibungskonto der Grundstücke	30'363'255.57	28'328'723.68
- Rückstellungskonto für künftige Grossreparaturen	3'350'000.00	4'700'000.00
- Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0
 Anteilscheinbestand		
	30.6.2015	Vergleich 30.6.2014
Anfangsbestand der ausgegebenen Anteile per 1.1.	40'000	32'000
- im Berichtsjahr zurückgenommene Anteile	0	0
+ im Berichtsjahr ausgegebene Anteile	0	8'000
Schlussbestand der ausgegebenen Anteile	40'000	40'000

Erfolgsrechnung vom 1. Januar - 30. Juni 2015

	1.1.-30.6.2015	Vergleich 1.1.-30.6.2014
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	6'181'845.65	6'157'074.15
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00
Sonstige Aktivzinsen	58'247.65	71'102.03
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	230'000.00
Diverse Erträge	0.00	0.00
Total Erträge	6'240'093.30	6'458'176.18
<i>abzüglich:</i>		
Hypothekarzinsen	261'003.35	287'885.05
Sonstige Passivzinsen	304'928.52	326'664.20
Unterhalt und Reparaturen	568'353.20	512'187.40
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	614'192.95	624'087.05
- Verwaltungsaufwand	2'334.25	1'117.80
Schätzungs- und Prüfaufwand	30'550.95	31'587.60
Abschreibungen auf Grundstücken	1'009'917.00	1'025'781.15
Reglementarische Vergütungen an:		
- Fondsleitung	211'647.80	191'365.75
- Depotbank	75'911.95	66'241.40
- Immobilienverwalterin	309'108.60	307'783.35
Sonstige Aufwendungen	47'395.90	44'197.60
Steuern und Abgaben	453'799.45	271'390.75
Total Aufwendungen	3'889'143.92	3'690'289.10
Nettoertrag des Halbjahres	2'350'949.38	2'767'887.08
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	2'350'949.38	2'767'887.08
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-85'000.00	-120'001.00
Gesamterfolg	2'265'949.38	2'647'886.08

Veränderung des Nettofondsvermögens/Angaben früherer Jahre zum Nettofondsvermögen sowie Inventarwert

	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	139'968'493.02	105'218'977.90	105'218'977.90	104'207'982.10	98'143'624.93
- Ausschüttungen	-4'600'000.00	-3'680'000.00	-3'680'000.00	-3'680'000.00	-3'680'000.00
Ausgabe neuer Anteilscheine	0.00	25'384'800.00	25'384'800.00	0.00	0.00
Erfolg des Halbjahres/Rechnungsjahres	2'350'949.38	2'767'887.08	4'653'492.59	3'690'818.33	3'625'857.17
Zunahme(-)/Abnahme(+) latente Steuern	-85'000.00	-120'000.00	-1'030'000.00	-230'000.00	-390'000.00
Veränderung nicht realisierte Kapitalgewinne (exkl. latente Steuern)	0.00	-1.00	8'720'826.49	657'034.94	3'157'382.75
Veränderung Rückstellung Grossreparaturen	0.00	0.00	-1'350'000.00	-1'350'000.00	1'400'000.00
Buchmässige Abschreibungen	1'009'917.00	1'025'781.15	2'050'396.04	1'923'142.53	1'951'117.25
Nettofondsvermögen am Ende des Halbjahres/Berichtsjahres	138'644'359.40	130'597'445.13	139'968'493.02	105'218'977.90	104'207'982.10
Anzahl Anteile im Umlauf	40'000	40'000	40'000	32'000	32'000
Inventarwert pro Anteil	3'466.10	3'264.95	3'499.20	3'288.10	3'256.50

Gestehungskosten, Verkehrswert und Versicherungswert der Liegenschaften

per 30.6.2015

<i>Grundstücke</i>	<i>Gestehungs- kosten</i> CHF	<i>Versicherungs- wert</i> CHF	<i>geschätzter Verkehrs- wert</i> CHF	<i>Brutto- ertrag</i> CHF
1. Wohnbauten	122'638'668.23	146'316'468.00	143'087'000.00	4'704'382.20
2. Kommerziell genutzte Liegenschaften	21'312'333.29	20'285'200.00	27'752'000.00	807'226.30
3. Gemischte Bauten	22'469'037.05	18'895'000.00	23'084'000.00	670'237.15
4. Bauland und angefangene Bauten	6'017'940.40	0.00	6'017'900.00	0.00
Total	172'437'978.97	185'496'668.00	199'940'900.00	6'181'845.65

Grundsätze der Bewertung

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.sfama.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. 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.

Inventar des Liegenschaftsbestandes

per 30.6.2015

		Gestehungs- kosten CHF	Versicherungs- wert CHF	geschätzter Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag 1.1. - 30.6.15 CHF
1. Wohnbauten					
Dierikon	Zentralstrasse 30/34	9'783'118.05	6'908'000.00	7'640'000.00	267'520.80
Emmenbrücke	Ahornweg 17/19	2'217'712.80	3'914'000.00	3'814'000.00	123'850.75
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 37/37a	1'150'000.00	2'364'000.00	1'301'000.00	58'804.10
Emmenbrücke	Riffigstrasse 18	1'560'900.00	2'768'000.00	1'939'000.00	72'569.95
Emmenbrücke	Benziwil 53	5'839'034.85	5'330'800.00	4'484'000.00	188'420.05
Emmenbrücke	Obere Wiese 1-10	18'657'438.20	16'185'000.00	18'490'000.00	565'731.10
Kriens	Emanuel Müller-Strasse 13/15	1'218'946.00	2'747'498.00	2'333'000.00	85'970.20
Kriens	Feldmühlestrasse 3/5	10'741'185.05	18'399'000.00	16'230'000.00	623'826.20
Kriens	Rainacherstrasse 1-7	10'025'622.53	13'759'000.00	15'532'000.00	401'505.70
Luzern	Eichenstrasse 1/3	1'905'762.80	3'434'000.00	3'662'000.00	111'637.85
Luzern	Eichenstrasse 5/7	1'909'698.20	3'316'000.00	3'661'000.00	111'259.25
Luzern	Eichenstrasse 9/11	2'169'413.25	3'895'000.00	4'062'000.00	112'167.75
Luzern	Eichenstrasse 13/15/17/19	4'337'147.15	7'954'000.00	8'113'000.00	262'099.10
Luzern	Ruopigenplatz 6/8	9'650'000.00	9'910'570.00	7'389'000.00	295'783.60
Luzern	Waldstrasse 1	9'943'456.65	15'091'000.00	15'593'000.00	429'735.35
Rothenburg	Konstanz 4	5'534'285.85	4'552'000.00	5'169'000.00	152'497.65
Rothenburg	Konstanz 6	5'481'100.05	5'419'600.00	5'225'000.00	151'169.90
Sursee	Leopoldweg 1d/1e	10'388'494.30	6'968'000.00	9'214'000.00	281'710.55
Menziken	Oelbergstrasse 10/12	5'105'458.65	5'518'000.00	3'498'000.00	180'081.40
Sarnen	Nelkenstrasse 3 (Baurecht)	3'513'363.85	5'346'900.00	3'347'000.00	156'206.85
Sarnen	Nelkenstrasse 7	1'506'530.00	2'536'100.00	2'391'000.00	71'834.10
Total		122'638'668.23	146'316'468.00	143'087'000.00	4'704'382.20
2. Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 1 (Coop)	4'735'617.25	3'734'000.00	4'800'000.00	147'236.30
Sempach Station	Mettenwilstrasse 11 (Migros)	7'926'716.04	6'937'000.00	8'515'000.00	208'520.00
Sarnen	Nelkenstrasse 5 (Migros)	8'650'000.00	9'614'200.00	14'437'000.00 *	451'470.00
Total		21'312'333.29	20'285'200.00	27'752'000.00	807'226.30
3. Gemischte Bauten					
Langnau a.A.	Neue Dorfstrasse 20/20a Höflistrasse 7, 7a, 7b	22'469'037.05	18'895'000.00	23'084'000.00	670'237.15
4. Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten					
Sempach Station (Gde Neuenkirch)	Mettenwilstrasse 3	6'017'940.40	0.00	6'017'900.00	0.00
Total Grundstücke		172'437'978.97	185'496'668.00	199'940'900.00	6'181'845.65

Inventar des Liegenschaftenbestandes

per 30.6.2015

**Mieter mit Anteil > 5% am Bruttoertrag
Sarnen/Nelkenstrasse 5 (Migros): 7,3%*

Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode (1.1.-30.6.2015) keinen Effektenbestand.

Hypotheken

Rechnungsjahr 2015 (1.1.-30.6.2015)

Betrag in CHF	Art	Laufzeiten ab	Zinssätze	Ø Zinssatz
200'000.00	Variabel		2.33%	2.33%
6'500'000.00	Fest bis 2015	2009/2010	1.75% - 2.39%	1.95%
6'300'000.00	Fest bis 2016	2010/2011/2013	0.97% - 2.72%	1.92%
500'000.00	Fest bis 2018	2010	3.30%	3.30%
2'776'000.00	Fest bis 2019	2013	1.16%	1.16%
10'000'000.00	Fest bis 2021	2011	1.90%	1.90%
25'360'000.00	Fest bis 2022	2012	1.57% - 1.72%	1.68%
8'000'000.00	Fest bis 2026	2012	1.88%	1.88%
59'636'000.00				1.79%

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Rechnungsjahr 2015 (1.1.-30.6.2015)

Käufe

keine

Verkäufe

keine

Verzeichnis der zum Fonds gehörenden Immobiliengesellschaften

Firma	Sitz	Zweck	Aktienkapital in CHF	Beteiligungs- quote in %
CIAG Immobilien AG	Luzern	<i>Erwerb, Verwaltung und Veräusserung, Miete sowie Vermietung, Pacht sowie Verpachtung und Überbauung von eigenen Grundstücken im Rahmen der Bestimmungen des Anlagefondsrechts und des Fondsvertrags des Centralfonds, Zentralschweizerischer Immobilienfonds.</i>	50'000.00	100%
Sprengi Immobilien AG (Kauf per 1. Januar 2012)	Luzern	<i>Erwerb, Verwaltung und Veräusserung, Miete sowie Vermietung, Pacht sowie Verpachtung und Überbauung von eigenen Grundstücken im Rahmen der Bestimmungen des Anlagefondsrechts und des Fondsvertrags des Centralfonds Zentralschweizerischer Immobilienfonds.</i>	300'000.00	100%