

Zentralschweizerischer  
Immobilienfonds

**Centralfonds**

**Halbjahresbericht  
per 30. Juni 2017**

**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
Hypotheken	10
Veränderungen im Liegenschaftenbestand	10
Effektenbestand	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

*Martin Scherrer*, dipl. Treuhandexperte  
Betriebsökonom FH, Willisau

\* Diese Mitglieder bilden den geschäfts-  
führenden Ausschuss

---

### Depotbank

---

Luzerner Kantonalbank, Luzern

---

### Hauptzahlstellen

---

Luzerner Kantonalbank, Luzern  
und sämtliche Zweigstellen

---

### Zahlstellen

---

CREDIT SUISSE, Luzern  
und sämtliche schweizerischen Nieder-  
lassungen

---

### Revisionsstelle

---

PricewaterhouseCoopers AG, Luzern

**Kennzahlen**

	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016 *</b>	<b>30.06.2015 *</b>
<b>Gesamtfondsvermögen</b>			
Zu Verkehrswerten (Mio CHF)	220.8	208.0	206.2
Nettofondsvermögen (Mio CHF)	143.6	141.0	138.6
<b>Mietausfallrate</b>	<b>0.28%</b>	<b>0.73%</b>	<b>0.48%</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>30.61%</b>	<b>28.48%</b>	<b>29.80%</b>
<b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>	<b>69.73%</b>	<b>69.02%</b>	<b>70.90%</b>
<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[GAV])</b>	<b>0.63%</b>	<b>0.64%</b>	<b>0.61%</b>
<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[MV])</b>	<b>0.84%</b>	<b>0.89%</b>	<b>0.89%</b>
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	<b>3.07%</b>	<b>3.11%</b>	<b>9.16%</b>
<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>	<b>2.49%</b>	<b>2.30%</b>	<b>6.03%</b>
<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>2.77%</b>	<b>2.95%</b>	<b>3.10%</b>
<b>Ausschüttungsquote (Payout ratio)</b>	<b>81.88%</b>	<b>80.04%</b>	<b>159.40%</b>
<b>Agio/Disagio</b>	<b>15.61%</b>	<b>10.64%</b>	<b>7.30%</b>
<b>Performance**</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Anlagerendite</b>	<b>5.27%</b>	<b>5.19%</b>	<b>10.04%</b>
<b>Angaben pro Anteil (Valorennr. 278050)</b>			
Inventarwert (CHF)	3 589.55	3 525.00	3 466.10
Ausschüttung (CHF)	115.00	115.00	115.00
<b>Anteile im Umlauf</b>			
Anzahl Anteile am 1. Juli	40 000	40 000	40 000
Ausgaben	0	0	0
Rücknahmen	0	0	0
<b>Anzahl Anteile am 30. Juni</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

\* Die Vorjahreszahlen wurden teilweise infolge der Anpassung der SFAMA Vorgaben marginal angepasst

\*\* 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.

**Vermögensrechnung per 30.6.2017**

(Verkehrswerte)

	30.6.2017	Vergleich 30.6.2016
	CHF	CHF
Bankguthaben	36 662.01	16 492.56
Grundstücke		
- Wohnbauten	170 073 000.00	155 183 000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	27 545 000.00	27 645 000.00
- Gemischte Bauten	23 160 000.00	23 140 000.00
- Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Debitoren	27 393.20	160 771.85
Kontokorrent Imovag	0.00	1 829 423.38
Sonstige Vermögenswerte	4 718.50	14 948.67
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>220 846 773.71</b>	<b>207 989 636.46</b>
<i>abzüglich:</i>		
- Kreditoren	27 029.05	7 529.05
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	6 200 000.00	5 650 000.00
- Kontokorrent Imovag (kurzfristig, verzinslich)	946 877.72	0.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	676 380.80	574 771.20
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	61 380 000.00	53 008 000.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>151 616 486.14</b>	<b>148 749 336.21</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	8 035 000.00	7 750 000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>143 581 486.14</b>	<b>140 999 336.21</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	40 000	40 000
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>3 589.55</b>	<b>3 525.00</b>
<b>Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen</b>		
- Abschreibungskonto der Grundstücke	34 186 960.26	31 912 882.02
- Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	5 150 000.00	4 450 000.00
- Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0
<b>Anteilscheinbestand</b>		
	30.6.2017	Vergleich 30.6.2016
Anfangsbestand der ausgegebenen Anteile per 1.1.	40 000	40 000
- im Berichtsjahr zurückgenommene Anteile	0	0
+ im Berichtsjahr ausgegebene Anteile	0	0
<b>Schlussbestand der ausgegebenen Anteile</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Erfolgsrechnung vom 1. Januar - 30. Juni 2017**

	1.1.-30.6.2017	Vergleich 1.1.-30.6.2016
	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	6 883 889.00	6 480 856.80
Sonstige Aktivzinsen	18 461.10	22 444.30
<b>Total Erträge</b>	<b>6 902 350.10</b>	<b>6 503 301.10</b>
<i>abzüglich:</i>		
Hypothekarzinsen	256 199.90	237 686.35
Sonstige Passivzinsen	260 968.57	261 158.38
Unterhalt und Reparaturen	695 740.95	714 869.15
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	698 360.60	624 992.45
- Verwaltungsaufwand	3 125.00	3 477.45
Schätzungs- und Prüfaufwand	31 209.25	34 759.95
Abschreibungen auf Grundstücken	1 185 630.99	1 088 447.25
Rückstellungen für künftige Reparaturen	100 000.00	100 000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- Fondsleitung	227 240.50	211 223.95
- Depotbank	77 180.80	76 263.40
- Immobilienverwalterin	343 873.45	323 964.90
Sonstige Aufwendungen	25 470.95	40 960.15
Steuern und Abgaben	323 971.35	320 257.45
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>4 228 972.31</b>	<b>4 038 060.83</b>
<b>Nettoertrag des Halbjahres</b>	<b>2 673 377.79</b>	<b>2 465 240.27</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2 673 377.79</b>	<b>2 465 240.27</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-144 726.60	-90 000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2 528 651.19</b>	<b>2 375 240.27</b>

**Veränderung des Nettofondsvermögens/Angaben früherer Jahre zum Nettofondsvermögen sowie Inventarwert**

	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	144 482 203.96	142 035 648.69	142 035 648.69	139 968 493.02	105 218 977.90
- Ausschüttungen	-4 600 000.00	-4 600 000.00	-4 600 000.00	-4 600 000.00	-3 680 000.00
Ausgabe neuer Anteilscheine	0.00	0.00	0.00	0.00	25 384 800.00
Erfolg des Halbjahres/Rechnungsjahres	2 673 377.79	2 465 240.27	4 609 660.77	4 532 855.67	4 653 492.59
Zunahme(-)/Abnahme(+) latente Steuern	-215 000.00	-90 000.00	-160 000.00	-440 000.00	-1 030 000.00
Veränderung nicht realisierte Kapitalgewinne (exkl. latente Steuern)	-44 726.60	0.00	-280 000.00	103 203.80	8 720 826.49
Veränderung Rückstellung Grossreparaturen	100 000.00	100 000.00	700 000.00	1 000 000.00	-1 350 000.00
Buchmässige Abschreibungen	1 185 630.99	1 088 447.25	2 176 894.50	1 471 096.20	2 050 396.04
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Halbjahres/Berichtsjahres</b>	<b>143 581 486.14</b>	<b>140 999 336.21</b>	<b>144 482 203.96</b>	<b>142 035 648.69</b>	<b>139 968 493.02</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>3 589.55</b>	<b>3 525.00</b>	<b>3 612.10</b>	<b>3 550.90</b>	<b>3 499.20</b>

**Gestehungskosten, Verkehrswert und Versicherungswert der Liegenschaften**

per 30.6.2017

<i>Grundstücke</i>	<i>Gestehungs- kosten</i>	<i>Versicherungs- wert</i>	<i>geschätzter Verkehrs- wert</i>	<i>Brutto- ertrag</i>
	<i>CHF</i>	<i>CHF</i>	<i>CHF</i>	<i>CHF</i>
<b>1. Wohnbauten</b>	<b>149 715 191.03</b>	<b>167 728 402.00</b>	<b>170 073 000.00</b>	<b>5 407 294.90</b>
<b>2. Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>21 312 333.29</b>	<b>22 516 700.00</b>	<b>27 545 000.00</b>	<b>814 478.80</b>
<b>3. Gemischte Bauten</b>	<b>22 469 037.05</b>	<b>18 895 000.00</b>	<b>23 160 000.00</b>	<b>662 115.30</b>
<b>Total</b>	<b>193 496 561.37</b>	<b>209 140 102.00</b>	<b>220 778 000.00</b>	<b>6 883 889.00</b>

**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](http://www.sfama.ch)) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungs-experten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde und der Bewertungskategorie gem. KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. C entspricht. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungs-experten 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 30.6.2017

		Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	geschätzter Verkehrs- wert	Brutto- ertrag
		CHF	CHF	CHF	1.1. - 30.6.17 CHF
<b>1. Wohnbauten</b>					
Dierikon	Zentralstrasse 30/34	9 783 118.05	6 908 000.00	7 520 000.00	271 017.30
Emmenbrücke	Ahornweg 17/19	2 217 712.80	3 914 000.00	3 850 000.00	123 998.55
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 37/37a	1 150 000.00	2 365 000.00	1 300 000.00	60 147.45
Emmenbrücke	Riffigstrasse 18	1 560 900.00	2 768 000.00	1 960 000.00	73 121.25
Emmenbrücke	Benziwil 53	5 839 034.85	5 710 730.00	4 640 000.00	189 821.85
Emmenbrücke	Obere Wiese 1-10	18 657 438.20	16 189 000.00	18 730 000.00	555 818.50
Hochdorf	Hengsthöhe 4/6	15 134 726.60	11 619 000.00	15 090 000.00	365 499.60
Kriens	Emanuel Müller-Strasse 13/15	1 218 946.00	2 747 498.00	2 478 000.00	88 186.30
Kriens	Feldmühlestrasse 3/5	10 741 185.05	18 399 000.00	15 980 000.00	626 136.00
Kriens	Rainacherstrasse 1-7	10 025 622.53	13 759 000.00	15 400 000.00	430 964.50
Luzern	Eichenstrasse 1/3	1 905 762.80	3 434 000.00	3 650 000.00	110 687.70
Luzern	Eichenstrasse 5/7	1 909 698.20	3 316 000.00	3 660 000.00	111 159.45
Luzern	Eichenstrasse 9/11	2 169 413.25	3 895 000.00	4 010 000.00	111 594.55
Luzern	Eichenstrasse 13/15/17/19	4 337 147.15	7 954 000.00	8 270 000.00	260 733.75
Luzern	Ruopigenplatz 6/8	9 650 000.00	9 910 570.00	7 390 000.00	296 380.05
Luzern	Waldstrasse 1	9 943 456.65	15 091 000.00	15 730 000.00	430 127.85
Rothenburg	Konstanz 4	5 534 285.85	4 552 000.00	5 140 000.00	151 491.05
Rothenburg	Konstanz 6	5 481 100.05	5 268 604.00	5 220 000.00	150 772.10
Sempach Station	Mettenwilstrasse 3	11 941 796.20	9 559 000.00	11 910 000.00	309 896.30
Sursee	Leopoldweg 1d/1e	10 388 494.30	6 968 000.00	9 080 000.00	280 902.10
Menziken	Oelbergstrasse 10/12	5 105 458.65	5 518 000.00	3 620 000.00	180 859.70
Sarnen	Nelkenstrasse 3 (Baurecht)	3 513 363.85	5 346 900.00	3 600 000.00	157 004.75
Sarnen	Nelkenstrasse 7	1 506 530.00	2 536 100.00	1 845 000.00	70 974.25
<b>Total</b>		<b>149 715 191.03</b>	<b>167 728 402.00</b>	<b>170 073 000.00</b>	<b>5 407 294.90</b>
<b>2. Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>					
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 1 (Coop)	4 735 617.25	3 734 000.00	4 830 000.00	147 998.05
Sempach Station	Mettenwilstrasse 11 (Migros)	7 926 716.04	7 492 000.00	8 510 000.00	219 424.75
Sarnen	Nelkenstrasse 5 (Migros)	8 650 000.00	11 290 700.00	14 205 000.00	447 056.00
<b>Total</b>		<b>21 312 333.29</b>	<b>22 516 700.00</b>	<b>27 545 000.00</b>	<b>814 478.80</b>
<b>3. Gemischte Bauten</b>					
Langnau a.A.	Neue Dorfstrasse 20/20a Höflistrasse 7, 7a, 7b	<b>22 469 037.05</b>	<b>18 895 000.00</b>	<b>23 160 000.00</b>	<b>662 115.30</b>
<b>Total Grundstücke</b>		<b>193 496 561.37</b>	<b>209 140 102.00</b>	<b>220 778 000.00</b>	<b>6 883 889.00</b>

\* Mieter mit Anteil > 5% am Bruttoertrag: Sarnen/Nelkenstrasse 5 (Migros): 6,49%

## Centralfonds

### Langfristige Verbindlichkeiten

Rechnungsjahr 2017 (1.1.-30.6.2017)

Betrag in CHF	Art	Laufzeiten ab	Zinssätze	Ø Zinssatz
<b>fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren</b>				
100 000.00	Variabel		2.33%	2.33%
6 100 000.00	Libor	2017	0.85%	0.85%
3 500 000.00	Fest bis 2018	2010/2017	1.30% - 3.30%	1.59%
4 020 000.00	Fest bis 2019	2013/2015	0.78% - 1.16%	1.02%
4 000 000.00	Fest bis 2020	2015	0.77%	0.77%
11 000 000.00	Fest bis 2021	2011/2015	0.90% - 1.90%	1.81%
25 360 000.00	Fest bis 2022	2012	1.57% - 1.72%	1.68%
<b>fällig nach 5 Jahren</b>				
5 500 000.00	Fest bis 2023	2016	0.97%	0.97%
8 000 000.00	Fest bis 2026	2012	1.88%	1.88%
<b>67 580 000.00</b>				<b>1.49%</b>

### Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Rechnungsjahr 2017 (1.1.-30.6.2017)

#### Käufe

GB-Nr. 2206: Hengsthöhe 4 + 6, Hochdorf, 2 MFH mit 26 Wohnungen, 6 Disponibelräumen, 36 Autoeinstellplätzen, 4 Motorradparkplätzen, Kaufpreis CHF 14 600 000.00

#### Verkäufe

keine

### Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode (1.1.-30.6.2017) keinen Effektenbestand.

**Verzeichnis der zum Fonds gehörenden Immobiliengesellschaften**

<u>Firma</u>	<u>Sitz</u>	<u>Zweck</u>	<u>Aktienkapital in CHF</u>	<u>Beteiligungs- quote in %</u>
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%