

Zentralschweizerischer
Immobilienfonds

Centralfonds

**Halbjahresbericht
per 30. Juni 2018**

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

Martin Scherrer, dipl. Treuhandexperte
Betriebsökonom FH, Willisau*

Jürg Bächler, dipl. Bauingenieur ETH, Buonas*

Dr. Markus Lötscher, Rechtsanwalt und Notar,
Emmenbrücke*

Rudolf Freimann, a. Bankdirektor, Luzern

Mark Bachmann, lic.oec. HSG und Unternehmer,
Luzern

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

	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2016 *
Gesamtfondsvermögen			
Zu Verkehrswerten (Mio CHF)	219.9	220.8	208.0
Nettofondsvermögen (Mio CHF)	145.9	143.6	141.0
Mietausfallrate	0.41%	0.28%	0.73%
Fremdfinanzierungsquote	29.02%	30.61%	28.48%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.94%	69.73%	69.02%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}[GAV])	0.62%	0.63%	0.64%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}[MV])	0.83%	0.84%	0.89%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.71%	3.07%	3.11%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.23%	2.49%	2.30%
Ausschüttungsrendite	2.88%	2.77%	2.95%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	76.85%	81.88%	80.04%
Agio/Disagio	12.38%	15.61%	10.64%
Performance**	n/a	n/a	n/a
Anlagerendite	5.10%	5.27%	5.19%
Angaben pro Anteil (Valorennr. 278050)			
Inventarwert (CHF)	3 648.45	3 589.55	3 525.00
Ausschüttung (CHF)	118.00	115.00	115.00
Anteile im Umlauf			
Anzahl Anteile am 1. Juli	40 000	40 000	40 000
Ausgaben	0	0	0
Rücknahmen	0	0	0
Anzahl Anteile am 30. Juni	40 000	40 000	40 000

* 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 30.6.2018

(Verkehrswerte)

	30.6.2018	Vergleich 30.6.2017
	CHF	CHF
Bankguthaben	38 702.01	36 662.01
Grundstücke		
- Wohnbauten	169 163 000.00	170 073 000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	27 560 000.00	27 545 000.00
- Gemischte Bauten	23 140 000.00	23 160 000.00
- Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Debitoren	0.00	27 393.20
Kontokorrent Imovag	0.00	0.00
Sonstige Vermögenswerte	0.00	4 718.50
Gesamtfondsvermögen	219 901 702.01	220 846 773.71
<i>abzüglich:</i>		
- Kreditoren	27 029.05	27 029.05
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	6 050 000.00	6 200 000.00
- Kontokorrent Imovag (kurzfristig, verzinslich)	1 462 405.33	946 877.72
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	558 024.95	676 380.80
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	57 752 000.00	61 380 000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	154 052 242.68	151 616 486.14
Geschätzte Liquidationssteuern	8 115 000.00	8 035 000.00
Nettofondsvermögen	145 937 242.68	143 581 486.14
Anzahl Anteile im Umlauf	40 000	40 000
Inventarwert pro Anteil	3 648.45	3 589.55
 Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen		
- Abschreibungskonto der Grundstücke	36 115 731.40	34 186 960.26
- Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	6 400 000.00	5 150 000.00
- Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0
 Anteilscheinbestand		
	30.6.2018	Vergleich 30.6.2017
Anfangsbestand der ausgegebenen Anteile per 1.1.	40 000	40 000
- im Berichtsjahr zurückgenommene Anteile	0	0
+ im Berichtsjahr ausgegebene Anteile	0	0
Schlussbestand der ausgegebenen Anteile	40 000	40 000

Erfolgsrechnung vom 1. Januar - 30. Juni 2018

	1.1.-30.6.2018	Vergleich 1.1.-30.6.2017
	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen	6 859 589.54	6 883 889.00
Sonstige Aktivzinsen	13 397.25	18 461.10
Total Erträge	6 872 986.79	6 902 350.10
<i>abzüglich:</i>		
Hypothekarzinsen	235 578.65	256 199.90
Sonstige Passivzinsen	265 109.73	260 968.57
Unterhalt und Reparaturen	598 078.95	695 740.95
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	692 215.70	698 360.60
- Verwaltungsaufwand	628.75	3 125.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	29 256.95	31 209.25
Abschreibungen auf Grundstücken	1 171 055.92	1 185 630.99
Rückstellungen für künftige Reparaturen	200 000.00	100 000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- Fondsleitung	223 626.50	227 240.50
- Depotbank	78 624.95	77 180.80
- Immobilienverwalterin	344 279.80	343 873.45
Sonstige Aufwendungen	40 424.90	25 470.95
Steuern und Abgaben	329 106.00	323 971.35
Total Aufwendungen	4 207 986.80	4 228 972.31
Nettoertrag des Halbjahres	2 664 999.99	2 673 377.79
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	2 664 999.99	2 673 377.79
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-112 000.00	-259 726.60
Gesamterfolg	2 552 999.99	2 413 651.19

Veränderung des Nettofondsvermögens/Angaben früherer Jahre zum Nettofondsvermögen sowie Inventarwert

	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	146 733 186.77	144 482 203.96	144 482 203.96	142 035 648.69	139 968 493.02
- Ausschüttungen	-4 720 000.00	-4 600 000.00	-4 600 000.00	-4 600 000.00	-4 600 000.00
Ausgabe neuer Anteilscheine	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erfolg des Halbjahres/Rechnungsjahres	2 664 999.99	2 673 377.79	4 900 363.20	4 609 660.77	4 532 855.67
Zunahme(-)/Abnahme(+) latente Steuern	-112 000.00	-215 000.00	-183 000.00	-160 000.00	-440 000.00
Veränderung nicht realisierte Kapitalgewinne (exkl. latente Steuern)	0.00	-44 726.60	-959 726.60	-280 000.00	103 203.80
Veränderung Rückstellung Grossreparaturen	200 000.00	100 000.00	1 150 000.00	700 000.00	1 000 000.00
Buchmässige Abschreibungen	1 171 055.92	1 185 630.99	1 943 346.21	2 176 894.50	1 471 096.20
Nettofondsvermögen am Ende des Halbjahres/Berichtsjahres	145 937 242.68	143 581 486.14	146 733 186.77	144 482 203.96	142 035 648.69
Anzahl Anteile im Umlauf	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Inventarwert pro Anteil	3 648.45	3 589.55	3 668.30	3 612.10	3 550.90

Gestehungskosten, Verkehrswert und Versicherungswert der Liegenschaften

per 30.6.2018

<i>Grundstücke</i>	<i>Gestehungs- kosten</i> <i>CHF</i>	<i>Versicherungs- wert</i> <i>CHF</i>	<i>geschätzter Verkehrs- wert</i> <i>CHF</i>	<i>Brutto- ertrag</i> <i>CHF</i>
1. Wohnbauten	149 715 191.03	167 728 402.00	169 163 000.00	5 378 876.75
2. Kommerziell genutzte Liegenschaften	21 312 333.29	22 516 700.00	27 560 000.00	813 248.75
3. Gemischte Bauten	22 469 037.05	18 895 000.00	23 140 000.00	667 464.04
Total	193 496 561.37	209 140 102.00	219 863 000.00	6 859 589.54

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 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. 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.

Inventar des Liegenschaftsbestandes

per 30.6.2018

		Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	geschätzter Verkehrs- wert	Brutto- ertrag
		CHF	CHF	CHF	1.1. - 30.6.18 CHF
1. Wohnbauten					
Dierikon	Zentralstrasse 30/34	9 783 118.05	6 908 000.00	7 370 000.00	263 635.10
Emmenbrücke	Ahornweg 17/19	2 217 712.80	3 914 000.00	3 790 000.00	123 218.45
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 37/37a	1 150 000.00	2 365 000.00	1 320 000.00	59 996.45
Emmenbrücke	Riffigstrasse 18	1 560 900.00	2 768 000.00	1 830 000.00	72 869.55
Emmenbrücke	Benziwil 53	5 839 034.85	5 710 730.00	4 540 000.00	190 685.50
Emmenbrücke	Obere Wiese 1-10	18 657 438.20	16 189 000.00	18 680 000.00	554 125.95
Hochdorf	Hengsthöhe 4/6	15 134 726.60	11 619 000.00	15 080 000.00	359 433.25
Kriens	Emanuel Müller-Strasse 13/15	1 218 946.00	2 747 498.00	2 448 000.00	86 996.20
Kriens	Feldmühlestrasse 3/5	10 741 185.05	18 399 000.00	15 710 000.00	627 509.35
Kriens	Rainacherstrasse 1-7	10 025 622.53	13 759 000.00	15 580 000.00	428 915.80
Luzern	Eichenstrasse 1/3	1 905 762.80	3 434 000.00	3 590 000.00	110 775.35
Luzern	Eichenstrasse 5/7	1 909 698.20	3 316 000.00	3 650 000.00	111 746.80
Luzern	Eichenstrasse 9/11	2 169 413.25	3 895 000.00	4 010 000.00	112 509.15
Luzern	Eichenstrasse 13/15/17/19	4 337 147.15	7 954 000.00	8 190 000.00	260 973.30
Luzern	Ruopigenplatz 6/8	9 650 000.00	9 910 570.00	7 370 000.00	289 342.10
Luzern	Waldstrasse 1	9 943 456.65	15 091 000.00	15 760 000.00	431 732.55
Rothenburg	Konstanz 4	5 534 285.85	4 552 000.00	5 050 000.00	150 066.45
Rothenburg	Konstanz 6	5 481 100.05	5 268 604.00	5 220 000.00	150 229.15
Sempach Station	Mettenwilstrasse 3	11 941 796.20	9 559 000.00	12 070 000.00	308 847.40
Sursee	Leopoldweg 1d/1e	10 388 494.30	6 968 000.00	8 900 000.00	278 940.60
Menziken	Oelbergstrasse 10/12	5 105 458.65	5 518 000.00	3 610 000.00	179 450.75
Sarnen	Nelkenstrasse 3 (Baurecht)	3 513 363.85	5 346 900.00	3 560 000.00	156 168.80
Sarnen	Nelkenstrasse 7	1 506 530.00	2 536 100.00	1 835 000.00	70 708.75
Total		149 715 191.03	167 728 402.00	169 163 000.00	5 378 876.75
2. Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 1 (Coop)	4 735 617.25	3 734 000.00	4 800 000.00	144 399.40
Sempach Station	Mettenwilstrasse 11 (Migros)	7 926 716.04	7 492 000.00	8 520 000.00	220 027.35
Sarnen	Nelkenstrasse 5 (Migros)	8 650 000.00	11 290 700.00	14 240 000.00	448 822.00
Total		21 312 333.29	22 516 700.00	27 560 000.00	813 248.75
3. Gemischte Bauten					
Langnau a.A.	Neue Dorfstrasse 20/20a Höflistrasse 7, 7a, 7b	22 469 037.05	18 895 000.00	23 140 000.00	667 464.04
Total Grundstücke		193 496 561.37	209 140 102.00	219 863 000.00	6 859 589.54

* Mieter mit Anteil > 5% am Bruttoertrag: Sarnen/Nelkenstrasse 5 (Migros): 6,54%

Centralfonds

Langfristige Verbindlichkeiten

Rechnungsjahr 2018 (1.1.-30.6.2018)

Betrag in CHF	Art	Laufzeiten ab	Zinssätze	Ø Zinssatz
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren				
50 000.00	Variabel		2.33%	2.33%
6 000 000.00	Libor	2017	0.85%	0.85%
3 892 000.00	Fest bis 2019	2013/2015	0.78% - 1.16%	1.01%
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%
fällig nach 5 Jahren				
5 500 000.00	Fest bis 2023	2016	0.97%	0.97%
8 000 000.00	Fest bis 2026	2012	1.88%	1.88%
63 802 000.00				1.49%

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Rechnungsjahr 2018 (1.1.-30.6.2018)

Käufe

keine

Verkäufe

keine

Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode (1.1.-30.6.2018) 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>
<i>Ciag Immobilien AG</i>	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%
<i>Sprengi Immobilien AG</i>	Luzern	<i>Rückwirkend per 1.1.2018 fusioniert in die Ciag Immobilien AG, Luzern</i>		