

Zentralschweizerischer
Immobilienfonds

Centralfonds

**Halbjahresbericht
per 30. Juni 2020**

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
COVID-19 Auswirkungen und Risiken	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

	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Gesamtfondsvermögen			
Zu Verkehrswerten (Mio CHF)	257.7	220.8	219.9
Nettofondsvermögen (Mio CHF)	171.0	148.3	145.9
Mietausfallrate	1.64% *	0.45%	0.41%
Fremdfinanzierungsquote	30.10%	28.95%	29.02%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.08%	71.42%	70.94%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}[GAV])	0.60%	0.62%	0.62%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}[MV])	0.79%	0.80%	0.83%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.52%	3.03%	2.71%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.58%	2.45%	2.23%
Ausschüttungsrendite	2.74%	2.65%	2.88%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	79.21%	79.26%	76.85%
Agio/Disagio	13.15%	20.02%	12.38%
Performance**	n/a	n/a	n/a
Anlagerendite	5.87%	5.02%	5.10%
Angaben pro Anteil (Valorennr. 278050)			
Inventarwert (CHF)	3'800.25	3'707.65	3'648.45
Ausschüttung (CHF)	118.00	118.00	118.00
Anteile im Umlauf			
Anzahl Anteile am 1. Juli 2019	40'000	40'000	40'000
Ausgaben	5'000	0	0
Rücknahmen	0	0	0
Anzahl Anteile am 30. Juni 2020	45'000	40'000	40'000

* 0.41% ohne Mietzinserlasse von CHF 82'634.15 (COVID-19 bedingt)

**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: 0,075% p.a. (des Nettoinventarwertes)

Wichtiger rechtlicher Hinweis

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

Vermögensrechnung per 30.6.2020

(Verkehrswerte)

	30.6.2020	Vergleich 30.6.2019
	CHF	CHF
Bankguthaben	34'006.21	33'789.47
Grundstücke		
- Wohnbauten	166'815'000.00	168'583'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	65'385'000.00	27'725'000.00
- Gemischte Bauten	23'050'000.00	23'140'000.00
- Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Debitoren	0.00	0.00
Kontokorrent Imovag	2'450'506.25	1'288'878.65
Sonstige Vermögenswerte	0.00	0.00
Gesamtfondsvermögen	257'734'512.46	220'770'668.12
<i>abzüglich:</i>		
- Kreditoren	47'528.22	27'029.05
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	14'200'000.00	7'400'000.00
- Kontokorrent Imovag (kurzfristig, verzinslich)	0.00	0.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'190'118.50	657'468.75
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	62'631'000.00	56'124'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	179'665'865.74	156'562'170.32
Geschätzte Liquidationssteuern	8'655'000.00	8'257'000.00
Nettofondsvermögen	171'010'865.74	148'305'170.32
Anzahl Anteile im Umlauf	45'000	40'000
Inventarwert pro Anteil	3'800.25	3'707.65
 Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen		
- Abschreibungskonto der Grundstücke	40'238'844.52	37'805'237.40
- Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	8'050'000.00	7'370'000.00
- Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0
 Anteilscheinbestand		
	30.6.2020	Vergleich 30.6.2019
Anfangsbestand der ausgegebenen Anteile per 1.1.	40'000	40'000
- im Berichtsjahr zurückgenommene Anteile	0	0
+ im Berichtsjahr ausgegebene Anteile	5'000	0
Schlussbestand der ausgegebenen Anteile	45'000	40'000

Erfolgsrechnung vom 1. Januar - 30. Juni 2020

	1.1.-30.6.2020	Vergleich 1.1.-30.6.2019
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	7'329'509.15	6'848'185.70
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00
Sonstige Aktivzinsen	23'345.25	13'467.50
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	147'500.00	0.00
Total Erträge	7'500'354.40	6'861'653.20
<i>abzüglich:</i>		
Hypothekarzinsen	241'266.35	219'675.05
Sonstige Passivzinsen	255'296.88	254'880.94
Unterhalt und Reparaturen	645'015.58	579'873.38
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	765'472.40	682'328.25
- Verwaltungsaufwand	6'115.90	5'101.30
Schätzungs- und Prüfaufwand	32'227.85	35'177.45
Abschreibungen auf Grundstücken	1'275'318.27	1'158'288.85
Rückstellungen für künftige Reparaturen	400'000.00	200'000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- Fondsleitung	224'223.70	222'419.90
- Depotbank	80'217.45	79'518.75
- Immobilienverwalterin	365'082.85	343'814.70
Sonstige Aufwendungen	24'806.02	22'127.53
Steuern und Abgaben	353'117.35	395'066.30
Total Aufwendungen	4'668'160.60	4'198'272.40
Nettoertrag des Halbjahres	2'832'193.80	2'663'380.80
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	2'832'193.80	2'663'380.80
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	1'145'658.60	-113'159.00
Gesamterfolg	3'977'852.40	2'550'221.80

Veränderung des Nettofondsvermögens/Angaben früherer Jahre zum Nettofondsvermögen sowie Inventarwert

	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	150'979'845.07	149'116'659.67	149'116'659.67	146'733'186.77	144'482'203.96
- Ausschüttungen	-4'720'000.00	-4'720'000.00	-4'720'000.00	-4'720'000.00	-4'600'000.00
Ausgabe neuer Anteilscheine	19'097'850.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erfolg des Halbjahres/Rechnungsjahres	2'832'193.80	2'663'380.80	5'482'424.70	4'987'040.90	4'900'363.20
Zunahme(-)/Abnahme(+) latente Steuern	-453'342.00	-113'159.00	-57'817.00	-140'841.00	-183'000.00
Veränderung nicht realisierte Kapitalgewinne (exkl. latente Steuern)	1'599'000.60	0.00	-1'638'000.00	-415'000.00	-959'726.60
Veränderung Rückstellung Grossreparaturen	400'000.00	200'000.00	480'000.00	970'000.00	1'150'000.00
Buchmässige Abschreibungen	1'275'318.27	1'158'288.85	2'316'577.70	1'702'273.00	1'943'346.21
Nettofondsvermögen am Ende des Halbjahres/Berichtsjahres	171'010'865.74	148'305'170.32	150'979'845.07	149'116'659.67	146'733'186.77
Anzahl Anteile im Umlauf	45'000	40'000	40'000	40'000	40'000
Inventarwert pro Anteil	3'800.25	3'707.65	3'774.50	3'727.90	3'668.30

Gestehungskosten, Verkehrswert und Versicherungswert der Liegenschaften

per 30.6.2020

<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>
1. Wohnbauten	149'715'191.03	169'137'402.00	166'815'000.00	5'339'967.55
2. Kommerziell genutzte Liegenschaften	57'153'332.69	53'459'700.00	65'385'000.00	1'315'544.28
3. Gemischte Bauten	22'469'037.05	18'895'000.00	23'050'000.00	673'997.32
Total	229'337'560.77	241'492'102.00	255'250'000.00	7'329'509.15

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 Liegenschaftenbestandes

per 30.6.2020

		Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	geschätzter Verkehrs- wert	Brutto- ertrag
		CHF	CHF	CHF	1.1. - 30.6.20 CHF
1. Wohnbauten					
Dierikon	Zentralstrasse 30/34	9'783'118.05	6'908'000.00	7'260'000.00	261'908.35
Emmenbrücke	Ahornweg 17/19	2'217'712.80	4'490'000.00	3'720'000.00	121'970.60
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 37/37a	1'150'000.00	2'365'000.00	1'260'000.00	59'875.10
Emmenbrücke	Riffigstrasse 18	1'560'900.00	2'768'000.00	1'800'000.00	73'061.20
Emmenbrücke	Benziwil 53	5'839'034.85	5'710'730.00	4'370'000.00	186'440.60
Emmenbrücke	Obere Wiese 1-10	18'657'438.20	16'189'000.00	18'410'000.00	551'796.45
Hochdorf	Hengsthöhe 4/6	15'134'726.60	11'619'000.00	14'990'000.00	347'563.45
Kriens	Emanuel Müller-Strasse 13/15	1'218'946.00	2'747'498.00	2'260'000.00	87'308.70
Kriens	Feldmühlestrasse 3/5	10'741'185.05	18'399'000.00	15'360'000.00	627'788.95
Kriens	Rainacherstrasse 1-7	10'025'622.53	13'759'000.00	15'430'000.00	427'786.65
Luzern	Eichenstrasse 1/3	1'905'762.80	3'434'000.00	3'480'000.00	109'779.65
Luzern	Eichenstrasse 5/7	1'909'698.20	3'316'000.00	3'600'000.00	111'039.75
Luzern	Eichenstrasse 9/11	2'169'413.25	3'895'000.00	3'960'000.00	111'808.70
Luzern	Eichenstrasse 13/15/17/19	4'337'147.15	7'954'000.00	8'100'000.00	261'516.40
Luzern	Ruopigenplatz 6/8	9'650'000.00	9'910'570.00	7'060'000.00	280'313.80
Luzern	Waldstrasse 1	9'943'456.65	15'091'000.00	15'690'000.00	431'482.35
Rothenburg	Konstanz 4	5'534'285.85	4'552'000.00	4'930'000.00	148'389.90
Rothenburg	Konstanz 6	5'481'100.05	5'268'604.00	4'980'000.00	149'723.05
Sempach Station	Mettenwilstrasse 3	11'941'796.20	9'759'000.00	12'140'000.00	308'458.30
Sursee	Leopoldweg 1d/1e	10'388'494.30	6'968'000.00	8'820'000.00	273'609.05
Menziken	Oelbergstrasse 10/12	5'105'458.65	6'151'000.00	3'730'000.00	181'989.25
Sarnen	Nelkenstrasse 3 (Baurecht)	3'513'363.85	5'346'900.00	3'590'000.00	155'646.70
Sarnen	Nelkenstrasse 7	1'506'530.00	2'536'100.00	1'875'000.00	70'710.60
Total		149'715'191.03	169'137'402.00	166'815'000.00	5'339'967.55
2. Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Ebikon	Zentralstrasse 16 (Ladengasse) STWE 986/1000	34'908'083.40	29'603'000.00	36'270'000.00	502'775.43
Ebikon	Schulhausstrasse 22 (EH Wydenhof) (Baurecht)	932'916.00	1'340'000.00	1'170'000.00	7'171.85
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 1 (Coop)	4'735'617.25	3'734'000.00	4'760'000.00	146'471.85
Sempach Station	Mettenwilstrasse 11 (Migros)	7'926'716.04	7'492'000.00	8'680'000.00	222'213.85
Sarnen	Nelkenstrasse 5 (Migros)	8'650'000.00	11'290'700.00	14'505'000.00	436'911.30 *
Total		57'153'332.69	53'459'700.00	65'385'000.00	1'315'544.28
3. Gemischte Bauten					
Langnau a.A.	Neue Dorfstrasse 20/20a Höflistrasse 7, 7a, 7b	22'469'037.05	18'895'000.00	23'050'000.00	673'997.32
Total Grundstücke		229'337'560.77	241'492'102.00	255'250'000.00	7'329'509.15

* Mieter mit Anteil > 5% am Bruttoertrag:

Sarnen/Nelkenstrasse 5 (Migros): 5,96%

Langfristige Verbindlichkeiten

Rechnungsjahr 2020 (1.1.-30.6.2020)

Betrag in CHF	Art	Laufzeiten ab	Zinssätze	Ø Zinssatz
fällig innerhalb von 1 Jahr				
5'800'000.00	Libor	2017	0.65%	0.650%
6'000'000.00	Fest bis 2020	2015/2020	0.77% - 1.00%	0.847%
2'400'000.00	Fest bis 2021	2020	1.00%	1.000%
14'200'000.00				
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren				
11'240'000.00	Fest bis 2021	2011/2015/2020	0.90% - 1.90%	1.652%
25'360'000.00	Fest bis 2022	2012	1.57% - 1.72%	1.676%
7'000'000.00	Fest bis 2023	2016/2019	0.46% - 0.97%	0.861%
9'459'000.00	Fest bis 2024	2019/2020	0.61% - 1.00%	0.682%
72'000.00	Fest bis 2025	2020	1.00%	1.000%
53'131'000.00				
fällig nach 5 Jahren				
9'500'000.00	Fest bis 2026	2012/2020	1.00% - 1.88%	1.741%
9'500'000.00				
76'831'000.00				1.340%

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Rechnungsjahr 2020 (1.1.-30.6.2020)

Käufe

GB-Nr. 64: Zentralstrasse 16 (Ladengasse), Ebikon (986/1000 Miteigentum, beinhaltend 33 Stockwerkseinheiten, aufgeteilt in: Verkaufsläden, Praxen, Wohnungen, Studios, 157 EHP, 56 AP), Kaufpreis CHF 33'675'000.00
GB-Nr. 2487: Schulhausstrasse 22 (EH Wydenhof), Ebikon (Baurecht / selbständig und dauerndes Recht), 57 EHP, Kaufpreis CHF 900'000.00

Verkäufe

keine

Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode (1.1.-30.6.2020) 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 Fondsreglements des Centralfonds, Zentralschweizerischer Immobilienfonds.</i>	50'000.00	100%

COVID-19 Auswirkungen und Risiken

Der Centralfonds besteht mehrheitlich aus Wohnliegenschaften. Den Gewerben wurden im ersten Halbjahr CHF 82'634.15 (1,13% des Bruttomietetrages oder 1,23% der Soll-Nettomieten) Mietzinsersasse gewährt.

Weitere Risiken beurteilen wir wenig kritisch, da die meisten Gewerbe aus Ankermietern wie Migros/Coop bestehen.

Rechtsstreitigkeiten bezüglich nicht geleisteter bzw. verweigerter Mietzinszahlungen bestehen keine.

Schätzungsunsicherheiten im Rahmen der Verkehrswertschätzungen sind unter Berücksichtigung der Einflüsse von COVID-19 gestiegen; können aber zum heutigen Zeitpunkt nicht konkret quantifiziert werden.