

Zentralschweizerischer
Immobilienfonds

Centralfonds

**Halbjahresbericht
per 30. Juni 2016**

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

	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2014
Gesamtfondsvermögen			
Zu Verkehrswerten (Mio CHF)	208.0	206.2	205.2
Nettofondsvermögen (Mio CHF)	141.0	138.6	130.6
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-) Quote	0.35%	0.47%	0.47%
Fremdfinanzierungsquote	28.48%	29.80%	35.60%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.02%	70.90%	75.40%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}[GAV])	0.64%	0.61%	0.63%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}[NAV])	0.96%	0.93%	1.08%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	3.05%	8.60%	3.50%
Ausschüttungsquote (Pay Out Ratio)	80.04%	159.40%	148.20%
Ausschüttungsrendite	2.95%	3.10%	3.30%
Agio/Disagio	10.64%	7.30%	5.20%
Performance*	n/a	n/a	n/a
Anlagerendite	5.19%	10.04%	4.47%
Angaben pro Anteil (Valorennr. 278050)			
Inventarwert (CHF)	3 525.00	3 466.10	3 264.95
Ausschüttung (CHF)	115.00	115.00	115.00
Anteile im Umlauf			
Anzahl Anteile am 1. Juli	40 000	40 000	32 000
Ausgaben	0	0	8 000
Rücknahmen	0	0	0
Anzahl Anteile am 30. Juni	40 000	40 000	40 000

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

Wichtiger rechtlicher Hinweis

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

Centralfonds

Vermögensrechnung per 30.6.2016

(Verkehrswerte)

	30.6.2016	Vergleich 30.6.2015
	CHF	CHF
Bankguthaben	16 492.56	22 201.49
Grundstücke		
- Wohnbauten	155 183 000.00	143 087 000.00
- kommerziell genutzte Liegenschaften	27 645 000.00	27 752 000.00
- gemischte Bauten	23 140 000.00	23 084 000.00
- Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	6 017 940.40
Debitoren	160 771.85	18 702.20
Kontokorrent Imovag	1 829 423.38	6 208 462.62
Sonstige Vermögenswerte	14 948.67	41 816.59
Transitorische Aktiven	0.00	0.00
Gesamtfondsvermögen	207 989 636.46	206 232 123.30
<i>abzüglich:</i>		
- Bankschulden	0.00	0.00
- Kreditoren	7 529.05	7 071.95
- Hypothekarschulden	58 658 000.00	59 636 000.00
- Sonstige Verbindlichkeiten	574 771.20	639 691.95
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	148 749 336.21	145 949 359.40
Geschätzte Liquidationssteuern	7 750 000.00	7 305 000.00
Nettofondsvermögen	140 999 336.21	138 644 359.40
Anzahl Anteile im Umlauf	40 000	40 000
Inventarwert pro Anteil	3 525.00	3 466.10
 Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen		
- Abschreibungskonto der Grundstücke	31 912 882.02	30 363 255.57
- Rückstellungskonto für künftige Grossreparaturen	4 450 000.00	3 350 000.00
- Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0
 Anteilscheinbestand		
	30.6.2016	Vergleich 30.6.2015
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 2016

	1.1.-30.6.2016	Vergleich 1.1.-30.6.2015
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	6 480 856.80	6 181 845.65
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00
Sonstige Aktivzinsen	22 444.30	58 247.65
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Diverse Erträge	0.00	0.00
Total Erträge	6 503 301.10	6 240 093.30
<i>abzüglich:</i>		
Hypothekarzinsen	237 686.35	261 003.35
Sonstige Passivzinsen	261 158.38	304 928.52
Unterhalt und Reparaturen	714 869.15	568 353.20
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	624 992.45	614 192.95
- Verwaltungsaufwand	3 477.45	2 334.25
Schätzungs- und Prüfaufwand	34 759.95	30 550.95
Abschreibungen auf Grundstücken	1 088 447.25	1 009 917.00
Rückstellung für Grossreparaturen	100 000.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- Fondsleitung	211 223.95	211 647.80
- Depotbank	76 263.40	75 911.95
- Immobilienverwalterin	323 964.90	309 108.60
Sonstige Aufwendungen	40 960.15	47 395.90
Steuern und Abgaben	320 257.45	453 799.45
Total Aufwendungen	4 038 060.83	3 889 143.92
Nettoertrag des Halbjahres	2 465 240.27	2 350 949.38
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	2 465 240.27	2 350 949.38
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-90 000.00	-85 000.00
Gesamterfolg	2 375 240.27	2 265 949.38

Veränderung des Nettofondsvermögens/Angaben früherer Jahre zum Nettofondsvermögen sowie Inventarwert

	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	142 035 648.69	139 968 493.02	139 968 493.02	105 218 977.90	104 207 982.10
- Ausschüttungen	-4 600 000.00	-4 600 000.00	-4 600 000.00	-3 680 000.00	-3 680 000.00
Ausgabe neuer Anteilscheine	0.00	0.00	0.00	25 384 800.00	0.00
Erfolg des Halbjahres/Rechnungsjahres	2 465 240.27	2 350 949.38	4 532 855.67	4 653 492.59	3 690 818.33
Zunahme(-)/Abnahme(+) latente Steuern	-90 000.00	-85 000.00	-440 000.00	-1 030 000.00	-230 000.00
Veränderung nicht realisierte Kapitalgewinne (exkl. latente Steuern)	0.00	0.00	103 203.80	8 720 826.49	657 034.94
Veränderung Rückstellung Grossreparaturen	100 000.00	0.00	1 000 000.00	-1 350 000.00	-1 350 000.00
Buchmässige Abschreibungen	1 088 447.25	1 009 917.00	1 471 096.20	2 050 396.04	1 923 142.53
Nettofondsvermögen am Ende des Halbjahres/Berichtsjahres	140 999 336.21	138 644 359.40	142 035 648.69	139 968 493.02	105 218 977.90
Anzahl Anteile im Umlauf	40 000	40 000	40 000	40 000	32 000
Inventarwert pro Anteil	3 525.00	3 466.10	3 550.90	3 499.20	3 288.10

Gestehungskosten, Verkehrswert und Versicherungswert der Liegenschaften

per 30.6.2016

<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	134 580 464.43	155 730 402.00	155 183 000.00	5 004 141.25
2. Kommerziell genutzte Liegenschaften	21 312 333.29	22 516 700.00	27 645 000.00	815 904.75
3. Gemischte Bauten	22 469 037.05	18 895 000.00	23 140 000.00	660 810.80
Total	178 361 834.77	197 142 102.00	205 968 000.00	6 480 856.80

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 Schätzungs-experten 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 30.6.2016

		Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	geschätzter Verkehrs- wert	Brutto- ertrag
		CHF	CHF	CHF	1.1. - 30.6.16 CHF
1. Wohnbauten					
Dierikon	Zentralstrasse 30/34	9 783 118.05	6 908 000.00	7 530 000.00	268 588.30
Emmenbrücke	Ahornweg 17/19	2 217 712.80	3 914 000.00	3 840 000.00	123 768.50
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 37/37a	1 150 000.00	2 365 000.00	1 330 000.00	58 591.25
Emmenbrücke	Riffigstrasse 18	1 560 900.00	2 768 000.00	1 950 000.00	72 461.75
Emmenbrücke	Benziwil 53	5 839 034.85	5 331 730.00	4 660 000.00	183 499.00
Emmenbrücke	Obere Wiese 1-10	18 657 438.20	16 189 000.00	18 690 000.00	553 531.55
Kriens	Emanuel Müller-Strasse 13/15	1 218 946.00	2 747 498.00	2 418 000.00	86 301.85
Kriens	Feldmühlestrasse 3/5	10 741 185.05	18 399 000.00	16 240 000.00	627 776.20
Kriens	Rainacherstrasse 1-7	10 025 622.53	13 759 000.00	15 440 000.00	433 025.00
Luzern	Eichenstrasse 1/3	1 905 762.80	3 434 000.00	3 610 000.00	111 510.20
Luzern	Eichenstrasse 5/7	1 909 698.20	3 316 000.00	3 640 000.00	110 260.60
Luzern	Eichenstrasse 9/11	2 169 413.25	3 895 000.00	4 030 000.00	112 165.35
Luzern	Eichenstrasse 13/15/17/19	4 337 147.15	7 954 000.00	8 300 000.00	261 313.25
Luzern	Ruopigenplatz 6/8	9 650 000.00	9 910 570.00	7 430 000.00	294 813.30
Luzern	Waldstrasse 1	9 943 456.65	15 091 000.00	15 700 000.00	429 683.40
Rothenburg	Konstanz 4	5 534 285.85	4 552 000.00	5 140 000.00	152 099.05
Rothenburg	Konstanz 6	5 481 100.05	5 268 604.00	5 240 000.00	150 558.55
Sempach Station	Mettenwilstrasse 3	11 941 796.20	9 559 000.00	11 900 000.00	289 400.00
Sursee	Leopoldweg 1d/1e	10 388 494.30	6 968 000.00	9 070 000.00	281 503.30
Menziken	Oelbergstrasse 10/12	5 105 458.65	5 518 000.00	3 540 000.00	176 142.15
Sarnen	Nelkenstrasse 3 (Baurecht)	3 513 363.85	5 346 900.00	3 580 000.00	155 903.60
Sarnen	Nelkenstrasse 7	1 506 530.00	2 536 100.00	1 905 000.00	71 245.10
Total		134 580 464.43	155 730 402.00	155 183 000.00	5 004 141.25
2. Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 1 (Coop)	4 735 617.25	3 734 000.00	4 840 000.00	148 425.30
Sempach Station	Mettenwilstrasse 11 (Migros)	7 926 716.04	7 492 000.00	8 490 000.00	219 893.45
Sarnen	Nelkenstrasse 5 (Migros)	8 650 000.00	11 290 700.00	14 315 000.00 *	447 586.00
Total		21 312 333.29	22 516 700.00	27 645 000.00	815 904.75
3. Gemischte Bauten					
Langnau a.A.	Neue Dorfstrasse 20/20a Höllistrasse 7, 7a, 7b	22 469 037.05	18 895 000.00	23 140 000.00	660 810.80
Total Grundstücke		178 361 834.77	197 142 102.00	205 968 000.00	6 480 856.80

Inventar des Liegenschaftenbestandes

per 30.6.2016

**Mieter mit Anteil > 5% am Bruttoertrag
Sarnen/Nelkenstrasse 5 (Migros): 6,9%*

Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode (1.1.-30.6.2016) keinen Effektenbestand.

Hypotheken

Rechnungsjahr 2016 (1.1.-30.6.2016)

Betrag in CHF	Art	Laufzeiten ab	Zinssätze	Ø Zinssatz
150 000.00	Variabel		2.33%	2.33%
5 500 000.00	Fest bis 2016	2010	1.93%	1.92%
500 000.00	Fest bis 2018	2010	3.30%	3.30%
4 148 000.00	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%
8 000 000.00	Fest bis 2026	2012	1.88%	1.88%
58 658 000.00				1.66%

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Rechnungsjahr 2016 (1.1.-30.6.2016)

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%