

Zentralschweizerischer  
Immobilienfonds

**Centralfonds**

**Halbjahresbericht  
per 30. Juni 2019**

**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**

	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017
<b>Gesamtfondsvermögen</b>			
Zu Verkehrswerten (Mio CHF)	220.8	219.9	220.8
Nettofondsvermögen (Mio CHF)	148.3	145.9	143.6
<b>Mietausfallrate</b>	0.45%	0.41%	0.28%
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	28.95%	29.02%	30.61%
<b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>	71.42%	70.94%	69.73%
<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[GAV])</b>	0.62%	0.62%	0.63%
<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[MV])</b>	0.80%	0.83%	0.84%
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	3.03%	2.71%	3.07%
<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>	2.45%	2.23%	2.49%
<b>Ausschüttungsrendite</b>	2.65%	2.88%	2.77%
<b>Ausschüttungsquote (Payout ratio)</b>	79.26%	76.85%	81.88%
<b>Agio/Disagio</b>	20.02%	12.38%	15.61%
<b>Performance*</b>	n/a	n/a	n/a
<b>Anlagerendite</b>	5.02%	5.10%	5.27%
<b>Angaben pro Anteil (Valorennr. 278050)</b>			
Inventarwert (CHF)	3 707.65	3 648.45	3 589.55
Ausschüttung (CHF)	118.00	118.00	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 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 30.6.2019**

(Verkehrswerte)

	30.6.2019	Vergleich 30.6.2018
	CHF	CHF
Bankguthaben	33 789.47	38 702.01
Grundstücke		
- Wohnbauten	168 583 000.00	169 163 000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	27 725 000.00	27 560 000.00
- Gemischte Bauten	23 140 000.00	23 140 000.00
- Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Debitoren	0.00	0.00
Kontokorrent Imovag	1 288 878.65	0.00
Sonstige Vermögenswerte	0.00	0.00
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>220 770 668.12</b>	<b>219 901 702.01</b>
<i>abzüglich:</i>		
- Kreditoren	27 029.05	27 029.05
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7 400 000.00	6 050 000.00
- Kontokorrent Imovag (kurzfristig, verzinslich)	0.00	1 462 405.33
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	657 468.75	558 024.95
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	56 124 000.00	57 752 000.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>156 562 170.32</b>	<b>154 052 242.68</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	8 257 000.00	8 115 000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>148 305 170.32</b>	<b>145 937 242.68</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	40 000	40 000
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>3 707.65</b>	<b>3 648.45</b>
 <b>Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen</b>		
- Abschreibungskonto der Grundstücke	37 805 237.40	36 115 731.40
- Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	7 370 000.00	6 400 000.00
- Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0
 <b>Anteilscheinbestand</b>		
	30.6.2019	Vergleich 30.6.2018
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 2019**

	1.1.-30.6.2019	Vergleich 1.1.-30.6.2018
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	6 848 185.70	6 859 589.54
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00
Sonstige Aktivzinsen	13 467.50	13 397.25
<b>Total Erträge</b>	<b>6 861 653.20</b>	<b>6 872 986.79</b>
<i>abzüglich:</i>		
Hypothekarzinsen	219 675.05	235 578.65
Sonstige Passivzinsen	254 880.94	265 109.73
Unterhalt und Reparaturen	579 873.38	598 078.95
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	682 328.25	692 215.70
- Verwaltungsaufwand	5 101.30	628.75
Schätzungs- und Prüfaufwand	35 177.45	29 256.95
Abschreibungen auf Grundstücken	1 158 288.85	1 171 055.92
Rückstellungen für künftige Reparaturen	200 000.00	200 000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- Fondsleitung	222 419.90	223 626.50
- Depotbank	79 518.75	78 624.95
- Immobilienverwalterin	343 814.70	344 279.80
Sonstige Aufwendungen	22 127.53	40 424.90
Steuern und Abgaben	395 066.30	329 106.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>4 198 272.40</b>	<b>4 207 986.80</b>
<b>Nettoertrag des Halbjahres</b>	<b>2 663 380.80</b>	<b>2 664 999.99</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2 663 380.80</b>	<b>2 664 999.99</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-113 159.00	-112 000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2 550 221.80</b>	<b>2 552 999.99</b>

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

	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	149 116 659.67	146 733 186.77	146 733 186.77	144 482 203.96	142 035 648.69
- Ausschüttungen	-4 720 000.00	-4 720 000.00	-4 720 000.00	-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	2 663 380.80	2 664 999.99	4 987 040.90	4 900 363.20	4 609 660.77
Zunahme(-)/Abnahme(+) latente Steuern	-113 159.00	-112 000.00	-140 841.00	-183 000.00	-160 000.00
Veränderung nicht realisierte Kapitalgewinne (exkl. latente Steuern)	0.00	0.00	-415 000.00	-959 726.60	-280 000.00
Veränderung Rückstellung Grossreparaturen	200 000.00	200 000.00	970 000.00	1 150 000.00	700 000.00
Buchmässige Abschreibungen	1 158 288.85	1 171 055.92	1 702 273.00	1 943 346.21	2 176 894.50
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Halbjahres/Berichtsjahres</b>	<b>148 305 170.32</b>	<b>145 937 242.68</b>	<b>149 116 659.67</b>	<b>146 733 186.77</b>	<b>144 482 203.96</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>3 707.65</b>	<b>3 648.45</b>	<b>3 727.90</b>	<b>3 668.30</b>	<b>3 612.10</b>

**Gestehungskosten, Verkehrswert und Versicherungswert der Liegenschaften**

per 30.6.2019

<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>
<b>1. Wohnbauten</b>	<b>149 715 191.03</b>	<b>168 561 402.00</b>	<b>168 583 000.00</b>	<b>5 355 212.80</b>
<b>2. Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>21 312 333.29</b>	<b>22 516 700.00</b>	<b>27 725 000.00</b>	<b>820 539.80</b>
<b>3. Gemischte Bauten</b>	<b>22 469 037.05</b>	<b>18 895 000.00</b>	<b>23 140 000.00</b>	<b>672 433.10</b>
<b>Total</b>	<b>193 496 561.37</b>	<b>209 973 102.00</b>	<b>219 448 000.00</b>	<b>6 848 185.70</b>

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](http://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 30.6.2019

		Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	geschätzter Verkehrs- wert	Brutto- ertrag
		CHF	CHF	CHF	1.1. - 30.6.19 CHF
<b>1. Wohnbauten</b>					
Dierikon	Zentralstrasse 30/34	9 783 118.05	6 908 000.00	7 360 000.00	263 168.15
Emmenbrücke	Ahornweg 17/19	2 217 712.80	3 914 000.00	3 770 000.00	122 536.30
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 37/37a	1 150 000.00	2 365 000.00	1 300 000.00	59 618.35
Emmenbrücke	Riffigstrasse 18	1 560 900.00	2 768 000.00	1 800 000.00	73 132.65
Emmenbrücke	Benziwil 53	5 839 034.85	5 710 730.00	4 480 000.00	189 847.65
Emmenbrücke	Obere Wiese 1-10	18 657 438.20	16 189 000.00	18 600 000.00	553 889.50
Hochdorf	Hengsthöhe 4/6	15 134 726.60	11 619 000.00	15 090 000.00	348 470.65
Kriens	Emanuel Müller-Strasse 13/15	1 218 946.00	2 747 498.00	2 428 000.00	86 496.85
Kriens	Feldmühlestrasse 3/5	10 741 185.05	18 399 000.00	15 530 000.00	628 131.25
Kriens	Rainacherstrasse 1-7	10 025 622.53	13 759 000.00	15 550 000.00	430 968.90
Luzern	Eichenstrasse 1/3	1 905 762.80	3 434 000.00	3 520 000.00	110 499.60
Luzern	Eichenstrasse 5/7	1 909 698.20	3 316 000.00	3 640 000.00	111 751.40
Luzern	Eichenstrasse 9/11	2 169 413.25	3 895 000.00	3 990 000.00	112 622.40
Luzern	Eichenstrasse 13/15/17/19	4 337 147.15	7 954 000.00	8 160 000.00	262 122.05
Luzern	Ruopigenplatz 6/8	9 650 000.00	9 910 570.00	7 160 000.00	292 459.35
Luzern	Waldstrasse 1	9 943 456.65	15 091 000.00	15 780 000.00	431 634.05
Rothenburg	Konstanz 4	5 534 285.85	4 552 000.00	4 980 000.00	145 809.85
Rothenburg	Konstanz 6	5 481 100.05	5 268 604.00	5 110 000.00	149 114.60
Sempach Station	Mettenwilstrasse 3	11 941 796.20	9 759 000.00	12 260 000.00	306 715.25
Sursee	Leopoldweg 1d/1e	10 388 494.30	6 968 000.00	8 910 000.00	268 593.15
Menziken	Oelbergstrasse 10/12	5 105 458.65	6 151 000.00	3 710 000.00	182 050.65
Sarnen	Nelkenstrasse 3 (Baurecht)	3 513 363.85	5 346 900.00	3 590 000.00	155 161.35
Sarnen	Nelkenstrasse 7	1 506 530.00	2 536 100.00	1 865 000.00	70 418.85
<b>Total</b>		<b>149 715 191.03</b>	<b>168 561 402.00</b>	<b>168 583 000.00</b>	<b>5 355 212.80</b>
<b>2. Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>					
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 1 (Coop)	4 735 617.25	3 734 000.00	4 790 000.00	146 702.80
Sempach Station	Mettenwilstrasse 11 (Migros)	7 926 716.04	7 492 000.00	8 540 000.00	222 014.00
Sarnen	Nelkenstrasse 5 (Migros)	8 650 000.00	11 290 700.00	14 395 000.00	451 823.00
<b>Total</b>		<b>21 312 333.29</b>	<b>22 516 700.00</b>	<b>27 725 000.00</b>	<b>820 539.80</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>23 140 000.00</b>	<b>672 433.10</b>
<b>Total Grundstücke</b>		<b>193 496 561.37</b>	<b>209 973 102.00</b>	<b>219 448 000.00</b>	<b>6 848 185.70</b>

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

## Centralfonds

### Langfristige Verbindlichkeiten

Rechnungsjahr 2019 (1.1.-30.6.2019)

Betrag in CHF	Art	Laufzeiten ab	Zinssätze	Ø Zinssatz
<b>fällig innerhalb von 1 Jahr</b>				
5 900 000.00	Libor	2017	0.85%	0.85%
1 500 000.00	Fest bis 2019	2015	0.78%	0.78%
<b>7 400 000.00</b>				
<b>fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren</b>				
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%
5 500 000.00	Fest bis 2023	2016	0.97%	0.97%
2 264 000.00	Fest bis 2024	2019	0.73%	0.73%
<b>48 124 000.00</b>				
<b>fällig nach 5 Jahren</b>				
8 000 000.00	Fest bis 2026	2012	1.88%	1.88%
<b>8 000 000.00</b>				
<b>63 524 000.00</b>				<b>1.48%</b>

### Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Rechnungsjahr 2019 (1.1.-30.6.2019)

#### Käufe

keine

#### Verkäufe

keine

### Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode (1.1.-30.6.2019) 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%