

Zentralschweizerischer  
Immobilienfonds

**Centralfonds**

**Halbjahresbericht  
per 30. Juni 2022**

**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, Versicherungs- und Verkehrswerte 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

---

### Verwaltungsrat

---

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

\* *Jürg Büchler*, dipl. Bauingenieur ETH, Buonas,  
Vizepräsident

\* *Dr. Markus Lötscher*, Rechtsanwalt und Notar,  
Emmenbrücke

*Rudolf Freimann*, a. Bankdirektor, Luzern

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

\* Diese Mitglieder bilden den geschäfts-  
führenden Ausschuss

---

### Geschäftsleitung

---

*Xaver Sigrist*, Luzern, Geschäftsführer

*Johanna Müller*, Luzern, Stv. Geschäftsführerin

*Roland Dubach*, Fislisbach, Mitglied

---

### Ständige Schatzungsexperten

---

*J. Zangger*, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Sempach

*T. Häfliger*, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder,  
Schmiedrued-Walde

---

### 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>30.6.2022</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.6.2020</b>
<b>Gesamtfondsvermögen</b>			
Zu Verkehrswerten (Mio CHF)	254.2	256.9	257.7
Nettofondsvermögen (Mio CHF)	173.9	171.3	171.0
<b>Mietausfallrate</b>	0.51%	0.51% *	0.41% *
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	28.17%	30.24%	30.10%
<b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>	67.97%	64.35%	71.08%
<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[GAV])</b>	0.60%	0.59%	0.60%
<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[MV])</b>	0.87%	0.87%	0.79%
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	2.86%	1.44%	3.52%
<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>	2.27%	1.36%	2.58%
<b>Ausschüttungsrendite</b>	2.76%	2.71%	2.74%
<b>Ausschüttungsquote (Payout ratio)</b>	86.19%	87.70%	79.21%
<b>Agio/Disagio</b>	12.57%	14.29%	13.15%
<b>Performance**</b>	n/a	n/a	n/a
<b>Anlagerendite</b>	4.83%	3.36%	5.87%
<b>Angaben pro Anteil (Valorennr. 278050)</b>			
Inventarwert (CHF)	3'864.35	3'806.15	3'800.25
Ausschüttung (CHF)	120.00	118.00	118.00
<b>Anteile im Umlauf</b>			
Anzahl Anteile am 1. Juli 2021	45'000	45'000	40'000
Ausgaben	0	0	5'000
Rücknahmen	0	0	0
<b>Anzahl Anteile am 30. Juni 2022</b>	<b>45'000</b>	<b>45'000</b>	<b>45'000</b>

\* ohne Mietzinsverluste - 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 30.6.2022**

(Verkehrswerte)

	30.6.2022	Vergleich 30.6.2021
	CHF	CHF
Bankguthaben	1'501'047.95	426'273.20
Grundstücke		
- Wohnbauten	163'663'000.00	165'055'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	63'730'000.00	64'010'000.00
- Gemischte Bauten	23'720'000.00	22'930'000.00
- Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Debitoren	0.00	0.00
Kontokorrent Imovag	1'569'996.92	4'407'637.61
Sonstige Vermögenswerte	7'225.89	34'415.97
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>254'191'270.76</b>	<b>256'863'326.78</b>
<i>abzüglich:</i>		
- Kreditoren	0.00	0.00
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	15'360'000.00	21'240'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	847'206.96	747'018.12
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	55'375'000.00	54'963'000.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>182'609'063.80</b>	<b>179'913'308.66</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	8'712'265.00	8'636'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>173'896'798.80</b>	<b>171'277'308.66</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	45'000	45'000
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>3'864.35</b>	<b>3'806.15</b>
<b>Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen</b>		
- Abschreibungskonto der Grundstücke	45'794'806.12	43'037'217.42
- Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	8'714'000.00	8'359'000.00
- Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0
<b>Anteilscheinbestand</b>		
	30.6.2022	Vergleich 30.6.2021
Anfangsbestand der ausgegebenen Anteile per 1.1.	45'000	45'000
- im Berichtsjahr zurückgenommene Anteile	0	0
+ im Berichtsjahr ausgegebene Anteile	0	0
<b>Schlussbestand der ausgegebenen Anteile</b>	<b>45'000</b>	<b>45'000</b>

**Erfolgsrechnung vom 1. Januar - 30. Juni 2022**

	1.1.-30.6.2022	Vergleich 1.1.-30.6.2021
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	7'919'005.31	7'822'254.24
Erträge der Bankguthaben und sonstige Erträge	0.00	1'275.32
Sonstige Aktivzinsen	18'188.05	32'282.65
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Erträge</b>	<b>7'937'193.36</b>	<b>7'855'812.21</b>
<i>abzüglich:</i>		
Hypothekarzinsen	208'229.10	268'151.94
Sonstige Passivzinsen	199'977.24	253'022.97
Unterhalt und Reparaturen	905'351.39	1'190'445.84
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	860'251.36	847'517.05
- Verwaltungsaufwand	9'582.00	15'206.52
Schätzungs- und Prüfaufwand	32'074.40	31'710.00
Abschreibungen auf Grundstücken	1'368'375.23	1'389'213.39
Rückstellungen für künftige Reparaturen	300'000.00	100'000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- Fondsleitung	255'965.35	259'557.05
- Depotbank	92'552.60	91'276.75
- Immobilienverwalterin	375'070.20	362'393.20
Sonstige Aufwendungen	24'150.73	24'442.50
Steuern und Abgaben	397'037.50	401'837.60
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>5'028'617.10</b>	<b>5'234'774.81</b>
<b>Nettoertrag des Halbjahres</b>	<b>2'908'576.26</b>	<b>2'621'037.40</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2'908'576.26</b>	<b>2'621'037.40</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-87'000.00	-127'619.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2'821'576.26</b>	<b>2'493'418.40</b>

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

	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	174'806'847.45	172'604'676.87	172'604'676.87	150'979'845.07	149'116'659.67
- Ausschüttungen	-5'400'000.00	-5'310'000.00	-5'310'000.00	-4'720'000.00	-4'720'000.00
Ausgabe neuer Anteilscheine	0.00	0.00	0.00	19'097'850.00	0.00
Erfolg des Halbjahres/Rechnungsjahres	2'908'576.26	2'621'037.40	5'577'627.58	5'866'226.42	5'482'424.70
Zunahme(-)/Abnahme(+) latente Steuern	-87'000.00	-127'619.00	-116'884.00	-306'723.00	-57'817.00
Veränderung nicht realisierte Kapitalgewinne (exkl. latente Steuern)	0.00	0.00	-882'000.00	-1'605'999.40	-1'638'000.00
Veränderung Rückstellung Grossreparaturen	300'000.00	100'000.00	155'000.00	609'000.00	480'000.00
Buchmässige Abschreibungen	1'368'375.23	1'389'213.39	2'778'427.00	2'684'477.78	2'316'577.70
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Halbjahres/Berichtsjahres</b>	<b>173'896'798.94</b>	<b>171'277'308.66</b>	<b>174'806'847.45</b>	<b>172'604'676.87</b>	<b>150'979'845.07</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	45'000	45'000	45'000	45'000	40'000
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>3'864.35</b>	<b>3'806.15</b>	<b>3'884.60</b>	<b>3'835.70</b>	<b>3'774.50</b>

**Gestehungskosten, Versicherungs- und Verkehrswerte der Liegenschaften**

per 30.6.2022

<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>171'108'735.00</b>	<b>163'663'000.00</b>	<b>5'314'932.04</b>
<b>2. Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>57'103'332.69</b>	<b>53'742'192.00</b>	<b>63'730'000.00</b>	<b>1'939'149.11</b>
<b>3. Gemischte Bauten</b>	<b>22'469'037.05</b>	<b>18'894'960.00</b>	<b>23'720'000.00</b>	<b>664'924.16</b>
<b>Total</b>	<b>229'287'560.77</b>	<b>243'745'887.00</b>	<b>251'113'000.00</b>	<b>7'919'005.31</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 Asset Management Association-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: [www.am-switzerland.ch](http://www.am-switzerland.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 30.6.2022

		Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	geschätzter Verkehrs- wert	Brutto- ertrag
		CHF	CHF	CHF	1.1. - 30.6.22 CHF
<b>1. Wohnbauten</b>					
Dierikon	Zentralstrasse 30/34	9'783'118.05	6'908'472.00	7'050'000.00	258'975.95
Emmenbrücke	Ahornweg 17/19	2'217'712.80	4'489'865.00	3'530'000.00	120'660.65
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 37/37a	1'150'000.00	2'365'310.00	1'210'000.00	60'292.35
Emmenbrücke	Riffigstrasse 18	1'560'900.00	2'767'715.00	1'730'000.00	72'641.80
Emmenbrücke	Benziwil 53	5'839'034.85	5'710'352.00	4'260'000.00	183'288.05
Emmenbrücke	Obere Wiese 1-10	18'657'438.20	16'188'940.00	17'640'000.00	549'556.84
Hochdorf	Hengsthöhe 4/6	15'134'726.60	11'619'500.00	14'840'000.00	346'811.00
Kriens	Emanuel Müller-Strasse 13/15	1'218'946.00	2'747'194.00	2'338'000.00	86'543.40
Kriens	Feldmühlestrasse 3/5	10'741'185.05	18'399'955.00	14'890'000.00	619'861.75
Kriens	Rainacherstrasse 1-7	10'025'622.53	13'758'990.00	15'380'000.00	431'299.10
Luzern	Eichenstrasse 1/3	1'905'762.80	3'434'440.00	3'410'000.00	108'691.45
Luzern	Eichenstrasse 5/7	1'909'698.20	3'316'800.00	3'480'000.00	108'910.45
Luzern	Eichenstrasse 9/11	2'169'413.25	3'895'350.00	3'880'000.00	111'423.60
Luzern	Eichenstrasse 13/15/17/19	4'337'147.15	7'954'795.00	7'870'000.00	261'486.20
Luzern	Ruopigenplatz 6/8	9'650'000.00	9'910'622.00	6'720'000.00	290'249.05
Luzern	Waldstrasse 1	9'943'456.65	15'090'940.00	15'510'000.00	424'401.65
Rothenburg	Konstanz 4	5'534'285.85	5'881'374.00	4'870'000.00	146'636.30
Rothenburg	Konstanz 6	5'481'100.05	5'881'374.00	4'830'000.00	147'631.65
Sempach Station	Mettenwilstrasse 3	11'941'796.20	9'759'083.00	12'350'000.00	304'202.30
Sursee	Leopoldweg 1d/1e	10'388'494.30	6'968'114.00	8'690'000.00	272'094.50
Menziken	Oelbergstrasse 10/12	5'105'458.65	6'151'000.00	3'730'000.00	186'835.70
Sarnen	Nelkenstrasse 3 (Baurecht)	3'513'363.85	5'343'100.00	3'590'000.00	152'596.05
Sarnen	Nelkenstrasse 7	1'506'530.00	2'565'450.00	1'865'000.00	69'842.25
<b>Total</b>		<b>149'715'191.03</b>	<b>171'108'735.00</b>	<b>163'663'000.00</b>	<b>5'314'932.04</b>
<b>2. Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>					
Ebikon	Zentralstrasse 16 (Ladengasse) STWE 986/1000	34'858'083.40	29'602'575.00	35'010'000.00	1'121'264.60 *
Ebikon	Schulhausstrasse 22 (EH Wydenhof) (Baurecht)	932'916.00	1'339'750.00	900'000.00	20'900.00
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 1 (Coop)	4'735'617.25	3'733'607.00	4'670'000.00	144'447.61
Sempach Station	Mettenwilstrasse 11 (Migros)	7'926'716.04	7'491'760.00	8'730'000.00	222'130.90
Sarnen	Nelkenstrasse 5 (Migros)	8'650'000.00	11'574'500.00	14'420'000.00	430'406.00 *
<b>Total</b>		<b>57'103'332.69</b>	<b>53'742'192.00</b>	<b>63'730'000.00</b>	<b>1'939'149.11</b>
<b>3. Gemischte Bauten</b>					
Langnau a.A.	Neue Dorfstrasse 20/20a Höflistrasse 7, 7a, 7b	22'469'037.05	18'894'960.00	23'720'000.00	664'924.16
<b>Total Grundstücke</b>		<b>229'287'560.77</b>	<b>243'745'887.00</b>	<b>251'113'000.00</b>	<b>7'919'005.31</b>

\* Mieter mit Anteil > 5 % am Bruttoertrag:

Sarnen/Nelkenstrasse 5 (Migros): 5.44 %  
Ebikon/Zentralstrasse 16 (Migros): 7.83 %

## Centralfonds

### Hypotheken

Rechnungsjahr 2022 (1.1.-30.6.2022)

Betrag in CHF	Art	Laufzeiten ab	Zinssätze	Ø Zinssatz
<b>fällig innerhalb von 1 Jahr</b>				
15'360'000.00	Fest bis 2022	2012	1.57% - 1.71%	1.660%
<b>15'360'000.00</b>				
<b>fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren</b>				
12'000'000.00	Fest bis 2023	2016/2019/2021	0.46% - 0.97%	0.773%
9'203'000.00	Fest bis 2024	2019/2020	0.61% - 1.00%	0.686%
2'072'000.00	Fest bis 2025	2020/2022	1.00% - 1.24%	1.232%
15'100'000.00	Fest bis 2026	2012/2020/2021	0.62% - 1.88%	1.325%
<b>38'375'000.00</b>				
<b>fällig nach 5 Jahren</b>				
1'000'000.00	Fest bis 2027	2021	0.69%	0.690%
2'000'000.00	Fest bis 2028	2021	0.61%	0.610%
6'000'000.00	Fest bis 2029	2020	0.69%	0.690%
8'000'000.00	Fest bis 2031	2022	0.87%	0.870%
<b>17'000'000.00</b>				
<b>70'735'000.00</b>				<b>1.084%</b>

### Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Rechnungsjahr 2022 (1.1.-30.6.2022)

#### Käufe

keine

#### Verkäufe

keine

### Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode (1.1.-30.6.2022) 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%