

Zentralschweizerischer  
Immobilienfonds

**Centralfonds**

**Halbjahresbericht  
per 30. Juni 2023**

**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 geschäftsführenden Ausschuss

---

### Geschäftsleitung

---

*Xaver Sigrist*, Luzern, Geschäftsführer  
*Johanna Müller*, Luzern, Stv. Geschäftsführerin  
*Roland Dubach*, Fislisbach, Mitglied

---

### Ständige Schätzungsexperten

---

*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 Niederlassungen

---

### Revisionsstelle

---

PricewaterhouseCoopers AG, Luzern

**Kennzahlen**

	<b>30.6.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.6.2021</b>
<b>Gesamtfondsvermögen</b>			
Zu Verkehrswerten (Mio CHF)	254.0	254.2	256.9
Nettofondsvermögen (Mio CHF)	174.4	173.9	171.3
<b>Mietzinsausfallrate</b>	0.63%	0.51%	0.51% *
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	28.05%	28.17%	30.24%
<b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>	67.89%	67.97%	64.35%
<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[GAV])</b>	0.60%	0.60%	0.59%
<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>[MV])</b>	0.92%	0.87%	0.87%
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	1.04%	2.86%	1.44%
<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>	1.01%	2.27%	1.36%
<b>Ausschüttungsrendite</b>	3.20%	2.76%	2.71%
<b>Ausschüttungsquote (Payout ratio)</b>	99.80%	86.19%	87.70%
<b>Agio/Disagio</b>	-3.25%	12.57%	14.29%
<b>Performance**</b>	n/a	n/a	n/a
<b>Anlagerendite</b>	3.51%	4.83%	3.36%
<b>Angaben pro Anteil (Valorennr. 278050)</b>			
Inventarwert (CHF)	3'875.85	3'864.35	3'806.15
Ausschüttung (CHF)	120.00	120.00	118.00
<b>Anteile im Umlauf</b>			
Anzahl Anteile am 1. Juli 2022	45'000	45'000	45'000
Ausgaben	0	0	0
Rücknahmen	0	0	0
<b>Anzahl Anteile am 30. Juni 2023</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 30.6.2023**

(Verkehrswerte)

	30.6.2023	Vergleich 30.6.2022
	CHF	CHF
Bankguthaben	5'552'891.03	1'501'047.95
Grundstücke		
- Wohnbauten	161'213'000.00	163'663'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	62'700'000.00	63'730'000.00
- Gemischte Bauten	23'690'000.00	23'720'000.00
- Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Debitoren	0.00	0.00
Kontokorrent Imovag	0.00	1'569'996.92
Sonstige Vermögenswerte	879'661.32	7'225.89
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>254'035'552.35</b>	<b>254'191'270.76</b>
<i>abzüglich:</i>		
- Kreditoren	0.00	0.00
- Kontokorrent Imovag	648'634.28	0.00
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	19'975'000.00	15'360'000.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	817'067.61	847'206.96
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	49'472'000.00	55'375'000.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>183'122'850.46</b>	<b>182'609'063.80</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	8'709'648.00	8'712'265.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>174'413'202.46</b>	<b>173'896'798.80</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	45'000	45'000
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>3'875.85</b>	<b>3'864.35</b>
<b>Informationen zu Bilanz und gekündigten Anteilen</b>		
- Abschreibungskonto der Grundstücke	49'850'621.84	45'794'806.12
- Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	8'771'000.00	8'714'000.00
- Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0
<b>Anteilscheinbestand</b>		
	30.6.2023	Vergleich 30.6.2022
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 2023**

	1.1.-30.6.2023	Vergleich 1.1.-30.6.2022
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	7'990'111.21	7'919'005.31
Erträge der Bankguthaben und sonstige Erträge	2'439.15	0.00
Sonstige Aktivzinsen	29'103.35	18'188.05
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Erträge</b>	<b>8'021'653.71</b>	<b>7'937'193.36</b>
<i>abzüglich:</i>		
Hypothekarzinsen	190'499.58	208'229.10
Sonstige Passivzinsen	197'186.20	199'977.24
Unterhalt und Reparaturen	891'285.26	905'351.39
Liegenschaftsverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	895'094.25	860'251.36
- Verwaltungsaufwand	24'252.03	9'582.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	28'712.30	32'074.40
Abschreibungen auf Grundstücken	1'780'780.00	1'368'375.23
Bildung Rückstellung Grossreparaturen	0.00	300'000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
- Fondsleitung	255'123.45	255'965.35
- Depotbank	92'762.35	92'552.60
- Immobilienverwalterin	377'695.25	375'070.20
Sonstige Aufwendungen	32'334.68	24'150.73
Steuern und Abgaben	422'199.20	397'037.50
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>5'187'924.55</b>	<b>5'028'617.10</b>
<b>Nettoertrag des Halbjahres</b>	<b>2'833'729.16</b>	<b>2'908'576.26</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2'833'729.16</b>	<b>2'908'576.26</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-167'527.00	-87'000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2'666'202.16</b>	<b>2'821'576.26</b>

Centralfonds

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

	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	175'366'220.30	174'806'847.45	174'806'847.45	172'604'676.87	150'979'845.07
- Ausschüttungen	-5'400'000.00	-5'400'000.00	-5'400'000.00	-5'310'000.00	-4'720'000.00
Ausgabe neuer Anteilscheine	0.00	0.00	0.00	0.00	19'097'850.00
Erfolg des Halbjahres/Rechnungsjahres	2'833'729.16	2'908'576.26	5'385'817.87	5'577'627.58	5'866'226.42
Zunahme(-)/Abnahme(+) latente Steuern	-167'527.00	-87'000.00	83'144.00	-116'884.00	-306'723.00
Veränderung nicht realisierte Kapitalgewinne (exkl. latente Steuern)	0.00	0.00	-3'510'000.00	-882'000.00	-1'605'999.40
Veränderung Rückstellung Grossreparaturen	0.00	300'000.00	357'000.00	155'000.00	609'000.00
Buchmässige Abschreibungen	1'780'780.00	1'368'375.23	3'643'410.98	2'778'427.00	2'684'477.78
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Halbjahres/Berichtsjahres</b>	<b>174'413'202.46</b>	<b>173'896'798.94</b>	<b>175'366'220.30</b>	<b>174'806'847.45</b>	<b>172'604'676.87</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>3'875.85</b>	<b>3'864.35</b>	<b>3'897.00</b>	<b>3'884.60</b>	<b>3'835.70</b>

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

per 30.6.2023

<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>192'471'994.00</b>	<b>161'213'000.00</b>	<b>5'338'865.35</b>
<b>2. Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>57'103'332.69</b>	<b>59'958'644.00</b>	<b>62'700'000.00</b>	<b>1'976'017.89</b>
<b>3. Gemischte Bauten</b>	<b>22'469'037.05</b>	<b>20'830'542.00</b>	<b>23'690'000.00</b>	<b>675'227.97</b>
<b>Total</b>	<b>229'287'560.77</b>	<b>273'261'180.00</b>	<b>247'603'000.00</b>	<b>7'990'111.21</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 Liegenschaftsbestandes**

per 30.6.2023

		Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	geschätzter Verkehrs- wert	Brutto- ertrag
		CHF	CHF	CHF	1.1. - 30.6.23 CHF
<b>1. Wohnbauten</b>					
Dierikon	Zentralstrasse 30/34	9'783'118.05	7'799'750.00	6'920'000.00	262'867.90
Emmenbrücke	Ahornweg 17/19	2'217'712.80	5'069'112.00	3'450'000.00	120'748.35
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 37/37a	1'150'000.00	2'670'464.00	1'130'000.00	60'343.85
Emmenbrücke	Riffigstrasse 18	1'560'900.00	3'124'785.00	1'710'000.00	72'224.05
Emmenbrücke	Benziwil 53	5'839'034.85	6'447'054.00	4'100'000.00	184'666.55
Emmenbrücke	Obere Wiese 1-10	18'657'438.20	18'277'515.00	17'330'000.00	548'500.30
Hochdorf	Hengsthöhe 4/6	15'134'726.60	13'118'557.00	14'770'000.00	348'377.05
Kriens	Emanuel Müller-Strasse 13/15	1'218'946.00	3'101'613.00	2'298'000.00	85'818.30
Kriens	Feldmühlestrasse 3/5	10'741'185.05	20'773'777.00	14'660'000.00	626'297.20
Kriens	Rainacherstrasse 1-7	10'025'622.53	15'534'070.00	15'270'000.00	430'511.50
Luzern	Eichenstrasse 1/3	1'905'762.80	3'877'524.00	3'330'000.00	109'466.30
Luzern	Eichenstrasse 5/7	1'909'698.20	3'744'708.00	3'430'000.00	109'155.20
Luzern	Eichenstrasse 9/11	2'169'413.25	4'397'898.00	3'800'000.00	112'802.15
Luzern	Eichenstrasse 13/15/17/19	4'337'147.15	8'981'061.00	7'710'000.00	263'499.15
Luzern	Ruopigenplatz 6/8	9'650'000.00	11'204'050.00	6'630'000.00	288'503.95
Luzern	Waldstrasse 1	9'943'456.65	17'037'858.00	15'390'000.00	427'087.55
Rothenburg	Konstanz 4	5'534'285.85	6'640'145.00	4'820'000.00	146'989.75
Rothenburg	Konstanz 6	5'481'100.05	6'640'145.00	4'710'000.00	147'928.80
Sempach Station	Mettenwilstrasse 3	11'941'796.20	11'018'124.00	12'480'000.00	305'660.25
Sursee	Leopoldweg 1d/1e	10'388'494.30	7'867'084.00	8'620'000.00	272'673.80
Menziken	Oelbergstrasse 10/12	5'105'458.65	6'708'000.00	3'660'000.00	187'429.20
Sarnen	Nelkenstrasse 3 (Baurecht)	3'513'363.85	5'701'300.00	3'320'000.00	157'262.65
Sarnen	Nelkenstrasse 7	1'506'530.00	2'737'400.00	1'675'000.00	70'051.55
<b>Total</b>		<b>149'715'191.03</b>	<b>192'471'994.00</b>	<b>161'213'000.00</b>	<b>5'338'865.35</b>
<b>2. Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>					
Ebikon	Zentralstrasse 16 (Ladengasse) STWE 986/1000	34'858'083.40	33'421'672.00	34'740'000.00	1'138'322.59 *
Ebikon	Schulhausstrasse 22 (EH Wydenhof) (Baurecht)	932'916.00	1'512'594.00	620'000.00	23'500.00
Emmenbrücke	Neuenkirchstrasse 1 (Coop)	4'735'617.25	4'215'289.00	4'620'000.00	145'691.15
Sempach Station	Mettenwilstrasse 11 (Migros)	7'926'716.04	8'458'289.00	8'880'000.00	230'047.15
Sarnen	Nelkenstrasse 5 (Migros)	8'650'000.00	12'350'800.00	13'840'000.00	438'457.00 *
<b>Total</b>		<b>57'103'332.69</b>	<b>59'958'644.00</b>	<b>62'700'000.00</b>	<b>1'976'017.89</b>
<b>3. Gemischte Bauten</b>					
Langnau a.A.	Neue Dorfstrasse 20/20a Höflistrasse 7, 7a, 7b	22'469'037.05	20'830'542.00	23'690'000.00	675'227.97
<b>Total Grundstücke</b>		<b>229'287'560.77</b>	<b>273'261'180.00</b>	<b>247'603'000.00</b>	<b>7'990'111.21</b>

\* Mieter mit Anteil > 5 % am Bruttoertrag:

Sarnen/Nelkenstrasse 5 (Migros): 5.49 %  
Ebikon/Zentralstrasse 16 (Migros): 7.90 %

## Centralfonds

### Hypotheken

Rechnungsjahr 2023 (1.1.-30.6.2023)

Betrag in CHF	Art	Laufzeiten ab	Zinssätze	Ø Zinssatz
<b>fällig innerhalb von 1 Jahr</b>				
12'000'000.00	Fest bis 2023	2016/2019/2021	0.46% - 0.97%	0.773%
7'975'000.00	Fest bis 2024	2019/2020	0.61% - 0.73 %	0.636%
<b>19'975'000.00</b>				
<b>fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren</b>				
1'100'000.00	Fest bis 2024	2020	1.00%	1.000%
7'572'000.00	Fest bis 2025	2020/2022	1.00% - 1.24%	1.238%
15'000'000.00	Fest bis 2026	2012/2020/2021	0.62% - 1.88%	1.330%
1'000'000.00	Fest bis 2027	2021	0.69%	0.690%
2'000'000.00	Fest bis 2028	2021	0.61%	0.610%
<b>26'672'000.00</b>				
<b>fällig nach 5 Jahren</b>				
6'000'000.00	Fest bis 2029	2020	0.69%	0.690%
8'800'000.00	Fest bis 2030	2022	1.71%	1.710%
8'000'000.00	Fest bis 2031	2022	0.87%	0.870%
<b>22'800'000.00</b>				
<b>69'447'000.00</b>				<b>1.033%</b>

### Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Rechnungsjahr 2023 (1.1.-30.6.2023)

#### Käufe

keine

#### Verkäufe

keine

### Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode (1.1.-30.6.2023) 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 Fondsreglements des Centralfonds, Zentralschweizerischer Immobilienfonds.</i>	50'000.00	100%