

Geschäftsbericht per 30. September 2010

Geschäftsbericht per 30. September 2010

Geschäftsführung

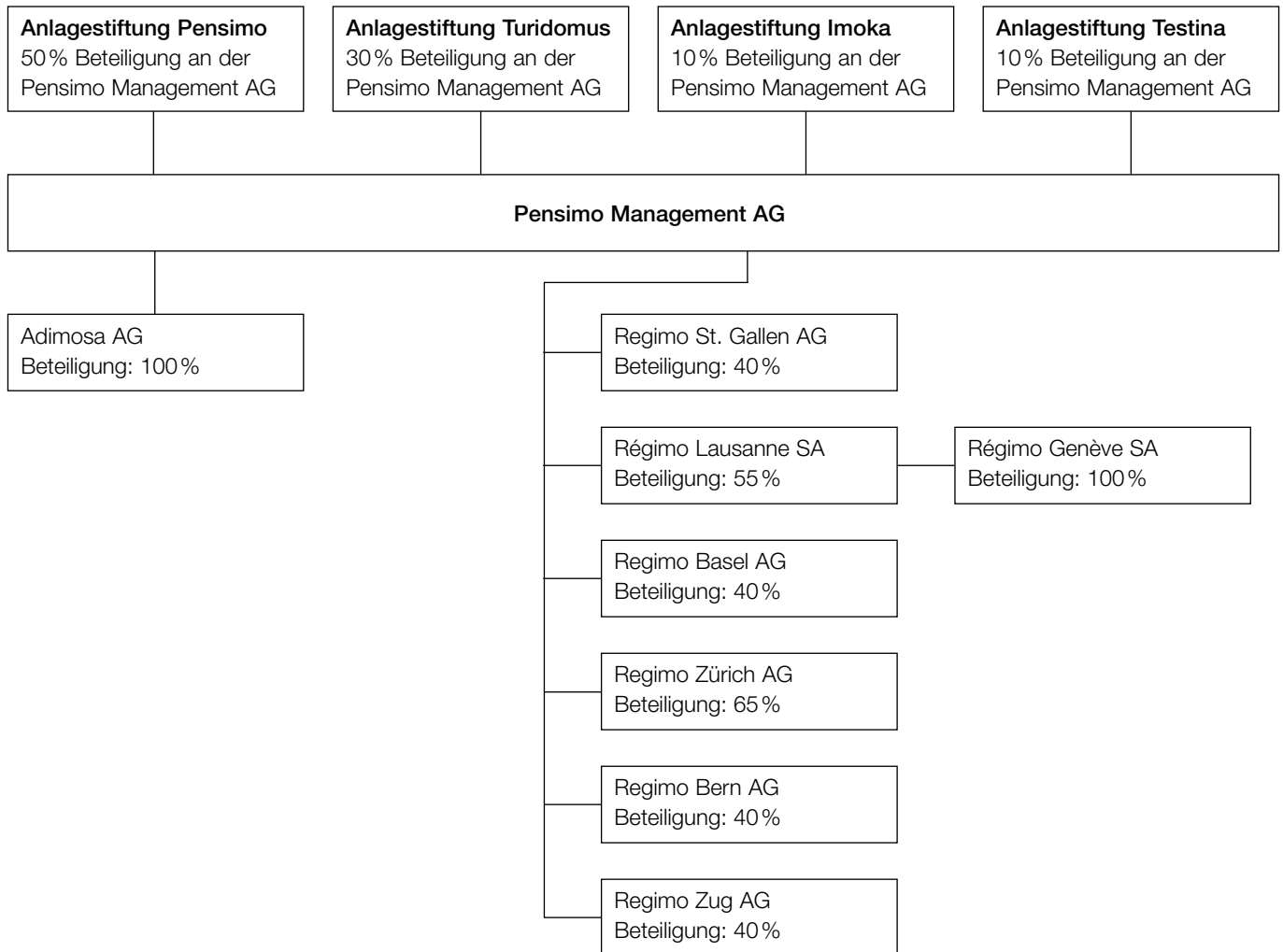
Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 (0) 43 255 21 00
Telefax +41 (0) 43 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Beteiligungsverhältnisse an der Anlagestiftung Imoka (30.09.2010)	5
Die Anlagestiftung Imoka im Überblick	6–7
Jahresbericht	7–9
Jahresrechnung	10–11
Vermögensrechnung per 30. September	10
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September	11
Grundstücksverzeichnis	12–15
Stammvermögen per 30. September	16
Bericht der Schätzungsexperten	17–18
Bericht der Revisionsstelle	19
Entwicklung der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2010	20

Stiftungsrat	Ständerat Dr. Hermann Bürgi , Präsident, Dussnang Hans-Peter Schwab , Vizepräsident, Biel Johannes Caprez , Dübendorf Andreas Gerber , Bern Othmar Müller , Brunnen Willi Rohner , Wohlen Robert Savary , Biel David Saxer , Jonschwil
Anlagekommission	Hans-Peter Schwab , Präsident, Biel Andreas Gerber , Vizepräsident, Bern Othmar Müller , Brunnen
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Daniel Schürmann , Meilen
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG AG , St. Gallen

Beteiligungsstruktur

	Anzahl Ansprüche
Zuger Pensionskasse	212'245
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	676'404
Pensionskasse der Stadt Biel	161'341
Pensionskasse der Stadt Luzern	81'783
Pensionskasse der Stadt Olten	30'171
Pensionskasse der Stadt Langenthal	38'856
Pensionskasse der Stadt Aarau	46'602
Kantonale Pensionskasse Graubünden	65'989
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	21'114
Pensionskasse der C&A Mode Brenninkmeijer & Co	149'625
Pensionskasse Uri	70'716
Clariant-Pensionsstiftung	112'063
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	62'411
Orell Füssli-Stiftung	171'048
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	61'653
Leica Pensionskasse	101'985
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	60'048
Vorsorgestiftung der Scobag AG	87'754
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	351'471
Veska Pensionskasse	244'000
Personalvorsorge-Stiftung des Schauspielhauses Zürich	152'281
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	50'451
Total	3'010'011

Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung Imoka sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage, Valoren-Nr. 2.048.827, ISIN CH 002 048 827 3.

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Imoka sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt (Produkteinformation im Sinne von Ziffer 8.2 der Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherung) enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Allgemeine Bemerkungen	Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BVV 2 bzw. von Ziff. 6.9 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.
Retrozessionen	Wir stellen mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Retrozessionen (BGE 132 III 460 vom 22.3.2006) – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – Folgendes fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Imoka vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen.
Mindestgliederung Bilanz und Erfolgsrechnung	Die Mindestgliederung der Bilanz und der Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).
Honorare, Provisionen, Kommissionen	Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens eine Kommission von maximal 2 % erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 18 des Reglements). Gestützt auf Art. 19 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Das Geschäftsführungshonorar (all-in-fee) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2009/10 auf 1.0% des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.

Eckdaten

	30.09.2010	30.09.2009
Nettovermögen in CHF	320'299'122.72	316'116'739.45
Anzahl Ansprüche	3'010'011	3'010'011
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	101.31	99.92
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	5.10	5.10

Kennzahlen¹⁾

	30.09.2010	30.09.2009
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	4.37%	3.87%
Fremdfinanzierungsquote	9.23%	5.57%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.14%	76.81%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.38%	0.41%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.13%	6.04%
Ausschüttungsrendite	4.79%	4.89%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	102.43%	98.37%
Anlagerendite	6.50%	5.88%

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Oktober 2009 bis 30. September 2010 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Volketswil, Müllerenstrasse 3 (290/1000 STWE)	6'009'000
Neubau Ehrendingen, Breitwiesweg, Landstrasse	5'573'000
Projekt Neubau Brugg, Habsburgerstrasse	264'000
Erneuerung Aarau, Jurastrasse 9	986'000
Erneuerung Bern, Rodtmattstrasse 92	2'069'000
Erneuerung Zürich, Alfred-Escher-Strasse 9	806'000
Total Investitionen 2009/10 in CHF	15'707'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2009/10 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2010 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 363'921'000.00 (Vorjahr CHF 346'744'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.7 % (Vorjahr 4.0 %) und 5.0 % (Vorjahr 5.1 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.8 % (Vorjahr 4.8 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2010 auf CHF 101.31 (Vorjahr CHF 99.92) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Berichtsjahr wurden weder Ansprüche ausgegeben noch zurückgenommen.
Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen nahm im Geschäftsjahr um 3.7 % auf CHF 22'127'878.55 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf höhere Mietzinse nach Sanierungen sowie auf den Erwerb von 290/1000 Stockwerkeigentum an der Liegenschaft Volketswil, Müllerenstrasse 3, zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 4.37 % (CHF 966'809.15) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 3.87 % (CHF 826'243.49) im Vorjahr. Der grösste Leerstand mit einem Anteil von rund einem Viertel stammt von der Liegenschaft Volketswil, Müllerenstrasse 3. Es handelt sich dabei um verschiedene Büro- und Gewerbeflächen, darunter auch eine Etage mit 2400 Quadratmetern, die im Leerstand erworben wurde.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 72'673.67 auf CHF 576'895.09 gesunken infolge eines allgemein tieferen Zinsniveaus. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'890'052.38 (Vorjahr CHF 1'618'230.08) und machte somit 8.91 % (Vorjahr 7.87 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'429'612.55 (Vorjahr CHF 1'020'443.15) bzw. 6.74 % (Vorjahr 4.97 %) des Mietertrags netto aufgewendet.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagestiftung Imoka:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Aarau, Jurastrasse 9	1'570'000	988'000	582'000
Aarau, Metzgergasse 8	7'230'000	0	7'230'000
Brugg, Habsburgerstrasse	19'880'000	264'000	19'616'000
Ehrendingen, Breitwiesweg, Landstrasse	10'600'000	8'233'000	2'367'000
Fribourg, Rue St-Pierre 3	415'000	11'000	404'000
Fribourg, Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	110'000	0	110'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2010 in CHF	39'805'000	9'496'000	30'309'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2009/10 beträgt CHF 14'987'151.47. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 14'637'989.06) steht ein Betrag von CHF 29'625'140.53 zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 5.10 (Vorjahr CHF 5.10) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.79 % (Vorjahr 4.89 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.50 % (Vorjahr 5.88 %).

**Anträge an die
Anlegerversammlung**

Gestützt auf Art. 8 Abs. IV lit. e und f der Statuten stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2009/10 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe für das Geschäftsjahr 2009/10 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2009/10 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 9. Dezember 2010

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Dr. Hermann Bürgi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September

	Marktwert 2010 CHF	Marktwert 2009 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	8'497'000.00	2'660'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	355'424'000.00	344'084'000.00
Total Immobilien	363'921'000.00	346'744'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	1'702'697.75	309'433.35
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	579'802.64	1'007'007.95
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00
Gesamtvermögen	367'192'500.39	349'049'441.30
Passiven		
Hypothekarschulden	33'600'000.00	19'300'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	102'250.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	16'368.15	9'058.20
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'324'759.52	1'023'643.65
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	331'149'122.72	328'716'739.45
Geschätzte Liquidationssteuern	10'850'000.00	12'600'000.00
Nettovermögen	320'299'122.72	316'116'739.45
Stammvermögen	0.00	100'000.00
Anlagevermögen netto	320'299'122.72	316'016'739.45
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.10.	3'010'011	2'584'881
Veränderungen im Berichtsjahr	0	425'130
Stand 30.9.	3'010'011	3'010'011
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	106.41	105.02
Ausschüttung	5.10	5.10
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	101.31	99.92
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	316'016'739.45	269'374'729.44
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-15'351'056.10	-13'182'893.10
Zeichnungen	0.00	48'281'101.00
Rücknahmen	0.00	-6'128'461.50
Gesamterfolg	19'633'439.37	17'672'263.61
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode	320'299'122.72	316'016'739.45
Stammvermögen	0.00	100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	320'299'122.72	316'116'739.45

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2010 CHF	2009 CHF
Mietertrag netto	21'208'343.95	20'550'013.76
Soll-Mietertrag	22'127'878.55	21'340'120.20
./. Minderertrag Leerstand	-933'429.90	-769'548.70
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-33'379.25	-56'694.79
Übrige Erträge aus Liegenschaften	47'274.55	36'137.05
Unterhalt Immobilien	3'319'664.93	2'638'673.23
Instandhaltung	1'890'052.38	1'618'230.08
Instandsetzung	1'429'612.55	1'020'443.15
Betriebsaufwand	1'989'247.98	1'969'883.21
Ver- und Entsorgungskosten	90'855.60	92'551.05
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	256'341.43	243'542.97
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	229'085.20	239'651.15
Verwaltungshonorare	889'978.00	865'327.95
Vermietungs- und Insertionskosten	213'846.85	97'087.80
Übriger Liegenschaftsaufwand (Betriebsaufwand)	30'720.75	68'234.49
Steuern und Abgaben	278'420.15	363'487.80
Operatives Ergebnis	15'899'431.04	15'941'457.32
Sonstige Erträge	144'012.43	319'245.05
Aktivzinsen	1'245.33	2'843.75
Aktivierte Bauzinsen	140'546.70	66'583.60
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	2'220.40	249'817.70
Finanzierungsaufwand	579'149.94	650'555.18
Hypothekarzinsen	576'895.09	649'568.76
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	2'254.85	986.42
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	477'142.06	476'501.13
Vergütung Geschäftsführung	238'096.00	229'622.70
Schätzungs- und Revisionsaufwand	95'645.80	85'047.80
Übriger Verwaltungsaufwand	143'400.26	161'830.63
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	471'550.90
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	708'283.20
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	-236'732.30
Nettoertrag des Rechnungsjahres	14'987'151.47	15'605'196.96
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	2'486'066.65
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	2'486'066.65
Realisierter Erfolg	14'987'151.47	18'091'263.61
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'646'287.90	-419'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'896'287.90	2'000.00
Veränderung latente Steuern	1'750'000.00	-421'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	19'633'439.37	17'672'263.61
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	14'987'151.47	15'605'196.96
Vortrag des Vorjahres	14'637'989.06	11'897'781.55
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	2'486'066.65
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	29'625'140.53	29'989'045.16
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	15'351'056.10	15'351'056.10
Vortrag auf neue Rechnung	14'274'084.43	14'637'989.06

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Jurastrasse 9	1'746	4		4		1	9		122	2'759'000	2'523'000	2'910'000	112'793
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	52	2	448	15'979'000	12'314'800	15'540'000	866'361
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	2'293			6	10		26			6'481'000	6'224'000	6'317'000	350'654
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'302'000	5'470'400	3'422'000	253'740
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118				1				407	5'006'000	2'889'000	5'431'000	234'172
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'000	7'121'000	4'395'000	304'622
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208			4						1'395'000	1'051'000	1'523'000	72'175
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	6			9	3	3		159	4'338'000	4'800'000	4'360'000	240'888
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20		1		2		228	4'631'000	5'404'000	4'824'000	289'774
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	5'673'000	5'000'000	5'059'000	295'211
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'158'100	4'769'000	284'260
Brügg	Neubrückstrasse 15-25	5'502			44	4		38			4'476'000	10'179'400	8'042'000	513'037
Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	5'916			17	20		53	2		8'674'000	9'596'070	8'731'000	537'554
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	2	12	16	8		40		514	15'787'000	12'541'000	16'100'000	850'769
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	1'985	2	2	3	5	2	21			3'054'000	3'112'000	2'939'000	200'089
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'000	4'106'000	4'284'000	257'173
Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	6'075		16		32		63			5'767'000	9'000'500	9'094'000	607'348
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			3'487'000	7'468'900	7'719'000	509'936
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	6'487'000	5'706'500	7'915'000	507'060
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'136'000	5'690'500	5'416'000	375'390
Grenchen	Dählenstrasse 4a	1'026		1	3	2		9	2		2'300'000	2'371'950	1'418'000	101'736
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'481'000	5'022'000	302'614
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'481'000	5'118'000	303'133
Laupen	Eigerweg 6	1'290		1	6	3	2	12			613'000	2'590'200	2'050'000	124'781
Laupen	Eigerweg 12	1'738			8	6		15			626'000	2'726'500	2'340'000	155'173
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'070	5'063'273	8'333'000	557'505
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'606'000	12'090'000	9'755'000	708'677
Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	4'666			9	18	3	37	5		8'755'000	8'972'800	4'722'000	381'653
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'719'500	5'085'000	338'224
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'750'400	3'262'000	216'596
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'517'200	3'293'000	218'531
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'316'000	2'266'000	151'868
Oberembrach	Eigentalstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	4'230'100	3'209'000	199'878
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'849'500	2'327'000	134'817
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380		1	1	11		24			4'509'000	5'615'000	4'466'000	280'676
Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	1'814			3	5		13	2		2'943'000	2'910'000	2'062'000	125'328
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'879	1	3	18	6		34			5'405'000	7'205'000	5'352'000	383'966
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778		2	12	4	1	15			6'577'000	5'951'400	6'678'000	370'720
St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	8'634			8	6	32	61			16'235'000	12'351'400	16'450'000	988'653
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'711'000	5'735'000	4'463'000	290'737
Zwischentotal		89'140	77	109	270	263	79	821	44	9'295	208'360'070	227'283'393	226'461'000	13'998'272

		Grundstückfläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		89'140	77	109	270	263	79	821	44	9'295	208'360'070	227'283'393	226'461'000	13'998'272
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'856'000	3'670'000	2'245'000	183'651
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	31'459'500	21'190'000	1'351'130
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'797'900	4'968'000	305'447
Volketswil	Im Trigon	StWE						156		8'544	22'762'000	39'780'600	26'890'000	1'382'466
Wattwil	Bahnhofstrasse 4	1'349						21		2'204	6'482'000	8'606'900	6'603'000	422'044
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17–28	9275		6	21	21	8	71	16		21'018'000	17'804'100	22'930'000	1'228'263
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	7'254'700	10'360'000	553'391
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191		4	8	20	4	51		60	10'948'000	10'427'000	11'010'000	656'784
Zürich	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	2'265'800	3'062'000	162'634
Zürich	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'498'700	1'723'000	92'100
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	2'114'900	2'580'000	145'560
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	173						2		555	4'847'000	2'961'100	5'072'000	171'865
Zürich	Feldeggstrasse 42	780		16	6			7		493	9'948'000	7'017'600	10'330'000	554'737
Total	Fertige Bauten	118'552	91	150	347	334	94	1'217	62	22'978	324'642'070	365'942'193	355'424'000	21'208'344
Angefangene Bauten														
	Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse									8'233'000	0	8'233'000	0
	Brugg	Habsburgerstrasse									264'000	0	264'000	0
	Total	Angefangene Bauten									8'497'000	0	8'497'000	0
Bauland														
	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis														
		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
		Angefangene Bauten									8'497'000	0	8'497'000	0
		Fertige Bauten									324'642'070	365'942'193	355'424'000	21'208'344
Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											333'139'070	365'942'193	363'921'000	21'208'344

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Teilzukauf: Volketswil, Im Trigon, 290/1000 StWE

per 01.07.2010

Verkäufe: keine

Stammvermögen per 30. September

	2010
Aktiven	CHF
Umlaufvermögen	102'250.00
Gesamtvermögen	102'250.00

	2010
Passiven	CHF
Stammvermögen	100'000.00
Gewinnvortrag	2'250.00
Nettovermögen	102'250.00

	2010
Erfolgsrechnung	CHF
Zinsertrag	2'250.00
Gesamterfolg	2'250.00

**An die Anlegerversammlung
der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung, Zug**

Die Grundstücke der Anlagestiftung Imoka werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. September 2010.

**Bewertungsstandards
und Grundlagen**

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS, u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest & Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner (Immo-Monitoring 2010).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse
per 30. September 2010

Per 30. September 2010 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 55 Liegenschaften auf CHF 363'921'000.00 geschätzt (2009: CHF 346'744'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2009 bis 30. September 2010 wurde 1 Kaufrecht für eine Landparzelle neu erworben. Durch den Zukauf der restlichen 290/1000 am Stockwerkeigentum befindet sich die Liegenschaft Im Trigon in Volketswil nun im Alleineigentum der Anlagestiftung Imoka. Die sich im Bau befindende Überbauung Breitwiesweg, Landstrasse in Ehrendingen wurde «at cost» bewertet.

Von den 52 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 19 Liegenschaften abgewertet und 33 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 1.6 Prozent statt (+ CHF 5'210'000.00 gegenüber 2009).

Dabei wurde die Liegenschaft Volketswil Im Trigon nicht berücksichtigt, da durch den Erwerb der restlichen Stockwerkeigentumsanteile ein Teilzukauf stattgefunden hat.

Die Abwertungen begründen sich vor allem durch steigende Unterhaltskosten, denen keine adäquaten Mietzinssteigerungen gegenüberstehen.

Die Aufwertungen beruhen hauptsächlich auf nach wie vor steigenden Mieten und somit erhöhten Mietzinspotenzialen, rascherem Abbau von Leerständen sowie Aktivierung von grösseren Investitionen. Dabei konnten die Diskontierungssätze grösstenteils gleich belassen werden.

Zürich, den 22. September 2010

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer (Experte)

Dr. Christoph Zaborowski (Experte)

**An die Anlegerversammlung
der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung, Zug**

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnungen (Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnung und Verwendung des Erfolgs sowie den Anhang gemäss Geschäftsbericht Seite 5, Seite 7 und Seiten 12 bis 15), die Geschäftsführung und die Vermögensanlage der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung für das am 30. September 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Zudem haben wir geprüft, ob die Marktwertschätzung der Vermögen und der Abzug für die bei der Liquidation der Anlagegruppen erwachsenden Steuerschulden gesetzes- und marktkonform sind und ob die Angaben über die Schätzungsmethoden und die angewandten Diskontierungssätze sowie die geschätzten Marktwerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt wurden.

Für die Jahresrechnungen, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in den Jahresrechnungen mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnungen mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung und der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnungen als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation und Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnungen, die Geschäftsführung und die Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Matthias Grob

St. Gallen, 17. Dezember 2010

Abschluss per 30.09.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Aus- schüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Aus- schüttungs- rendite in %	Anlage- rendite in %
2000	931'736	100.61			
2001	931'736	94.11	5.25	4.98	-0.39
2002	931'736	94.44	5.30	5.36	6.02
2003	1'111'736	95.01	5.50	5.54	6.61
2004	1'386'736	95.51	5.50	5.49	6.28
2005	1'619'416	96.47	5.50	5.45	6.71
2006	1'915'073	97.27	5.50	5.39	6.48
2007	2'035'073	98.53	5.10	4.98	6.06
2008	2'584'881	99.15	5.10	4.92	5.77
2009	3'010'011	99.92	5.10	4.89	5.88
2010	3'010'011	101.31	5.10	4.79	6.50

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)