

Geschäftsbericht per 30. September 2005

**Geschäftsbericht per 30. September 2005**

**Geschäftsführung**

**Pensimo Management AG**

**Pensimo Management AG**

Obstgartenstrasse 19  
Postfach 538, 8035 Zürich  
Telefon 043 255 21 00  
Fax 043 255 21 01  
welcome@pensimo.ch  
www.pensimo.ch

Organe	2
Beteiligungsverhältnisse an der Anlagestiftung Imoka	3
Die Anlagestiftung Imoka im Überblick	4
Jahresbericht	5–7
Jahresrechnung	8–9
Vermögensrechnung per 30. September 2005	8
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2004 bis 30. September 2005	9
Grundstücksverzeichnis	10–13
Bericht der Schätzungsexperten	14–15
Bericht der Revisionsstelle	16
Entwicklung der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2005	17

## Organe

Stiftungsrat	<b>Ständerat Dr. Hermann Bürgi</b> , Präsident, Dussnang <b>Hans-Peter Schwab</b> , Vizepräsident, Biel <b>Johannes Caprez</b> , Dübendorf <b>Andreas Gerber</b> , Bern <b>Dölf Käppeli</b> , Kriens <b>Erich Lowiner</b> , Rorschach <b>Othmar Müller</b> , Brunnen <b>Dr. Werner Schweiger</b> , Walchwil <b>Walter Steiner</b> , Wabern
Anlagekommission	<b>Hans-Peter Schwab</b> , Präsident, Biel <b>Andreas Gerber</b> , Vizepräsident, Bern <b>Othmar Müller</b> , Brunnen
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b> , Zürich
Mandatsleiter	<b>Daniel Schürmann</b> , Meilen
Schätzungsexperten	<b>Martin Hofer</b> , Wüest & Partner AG, Zürich <b>Dr. Christoph Zaborowski</b> , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	<b>Bankrevisions- und Treuhand AG</b> , Zürich

	Anzahl Ansprüche am 30.09.2005
Pensionskasse des Kantons Zug	165'126
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	534'948
Pensionskasse der Stadt Rorschach	37'000
Versicherungskasse der Stadt St. Gallen	51'373
Pensionskasse der Stadt Biel	146'268
Pensionskasse der Stadt Luzern	63'119
Stadt Olten, Pensionskasse der Stadt Olten	23'224
Pensionskasse der Stadt Langenthal	33'265
Pensionskasse der Stadt Aarau	35'868
Kantonale Pensionskasse Graubünden	50'791
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	17'077
Pensionskasse C&A	116'209
Staatliche Versicherungskasse Uri	54'430
Clariant-Pensionsstiftung	90'000
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	48'038
Orell Füssli-Stiftung	122'410
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	30'000
<b>Total</b>	<b>1'619'146</b>

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 vom Mai 1999) enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch) als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

#### Kennzahlen

	30.09.2005	30.09.2004
Nettovermögen in CHF	165'110'798.14	140'070'882.38
Anzahl Ansprüche	1'619'146	1'386'736
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	96.47	95.51
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	5.50	5.50
Hypothekarische Belastung <sup>1)</sup>	12.5	10.4
Nettorendite in Prozent <sup>2)</sup>	5.8	5.8
Anlagerendite in Prozent <sup>2)</sup>	6.8	6.3

<sup>1)</sup> In Prozent des Marktwertes der Immobilien.

<sup>2)</sup> Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung.

**Allgemeine Bemerkungen** Der Abschluss des fünften vollen Geschäftsjahres der Anlagestiftung Imoka ist geprägt von einer auf der Grundlage der Investitionsstrategie stehenden Weiterentwicklung des Portfolios. Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BVV 2 bzw. von Ziff. 6.5.4 der Anforderungen des BSV an 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 2004/05 auf 1.2% des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.

### Vermögensrechnung

#### Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Oktober 2004 bis zum 30. September 2005 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Murten, Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	2'000'000
Kauf, Fahrweid, Austrasse 15, 17	3'866'909
Kauf Zürich, Aegertenstrasse 32	2'823'000
Kauf Zürich, Aegertenstrasse 36	1'572'000
Kauf Zürich, Aegertenstrasse 42	2'290'000
Kauf Oberembrach, Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000
Kauf Oberembrach, Eigentalsstrasse 7, 9	2'929'000
Neubau Affoltern a.A., Kronenplatz (Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c)	8'970'000
Neubau Wetzikon, Widmenwies	3'100'000
Neubau Wiesendangen, Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	460'705
Diverse Investitionen	166'446
Total Investitionen 2004/05 in CHF	30'450'060
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2004/05 in CHF	0

#### Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2005 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 198'152'000.– (Vorjahr CHF 166'685'294.50). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.8% (Vorjahr 4.9%) und 5.5% (Vorjahr 5.6%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 5.18% (Vorjahr CHF 5.26%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2005 auf CHF 96.47 (Vorjahr CHF 95.51) nach Ausschüttung.

### Emissionstätigkeit

Auf dem Weg von zwei Emissionen, jeweils unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger, wurden die Orell Füssli-Stiftung mit 122'410 Ansprüchen per 1. Januar 2005 und die Pensionskasse der Weidmann Unternehmen mit 30'000 Ansprüchen per 30. Juni 2005 als neue Anlegerinnen in die Anlagestiftung Imoka aufgenommen. Per 31. Mai 2005 erfolgte eine Emission von 80'000 Ansprüchen zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagestiftung Imoka zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 22'197'468.10 zu, welche unter anderem für die Rückzahlung bestehender Hypotheken sowie für die im Laufe des Berichtsjahres getätigten Liegenschaftskäufe verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

### Erfolgsrechnung

#### Erträge

Die Gesamterträge nahmen im Geschäftsjahr um 9.8% auf CHF 12'791'726.40 zu. Die Zunahme ist auf den Erwerb verschiedener Liegenschaften zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 5.9% (CHF 737'417.60) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 1.51% (CHF 161'839.65) im Vorjahr. Massgebend dazu beigetragen haben das Geschäftshaus Hochstrasse 31 in Basel, in welchem mehrere Etagen in Folge Konkurses des Hauptmieters noch unvermietet sind, sowie Leerstände in den Wohnliegenschaften in Lengnau und Wiesendangen. Das zahlreiche Angebot an Eigentumswohnungen konkurrenziert verstärkt die grösseren Mietwohnungen im Allgemeinen und im Besonderen erschwert die Sättigung des Wohnungsmarktes im Raum Winterthur die Vermietung des per September 2004 fertig erstellten Neubaus Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11 in Wiesendangen.

#### Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 138'495.70 auf CHF 571'406.65 gestiegen. Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 1'133'518.15 (Vorjahr CHF 1'328'468.70) bzw. 9.64% (Vorjahr 12.62%) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Erneuerungsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 730'638.65 (Vorjahr CHF 369'439.75) und machte somit 6.21% (Vorjahr 3.51%) der Mietzinseinnahmen aus.

### Verpflichtungen

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Baukredit Brügg, Neubrückestrasse 15–25	3'187'000	0	3'187'000
Neubau Affoltern a.A., Kronenplatz (Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c)	15'800'000	8'970'000	6'830'000
Neubau Wetzikon, Widmenwies	22'200'000	3'100'000	19'100'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2005 in CHF			29'117'000

### Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2004/05 beträgt CHF 8'913'850.96. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 393'453.98 steht ein Erfolg von CHF 9'307'304.94 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 5.50 (Vorjahr CHF 5.50) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite bzw. Nettorendite, bezogen auf den Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung, von 5.8% (Vorjahr 5.8%). Die Anlagerendite (Performance), d.h. die Nettorendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 6.8% (Vorjahr 6.3%).

**Anträge an die  
Anlegerversammlung**

---

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

1. Dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2004/05 sei zuzustimmen.
2. Der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2004/05 sei zuzustimmen.

Zürich, 9. Dezember 2005

**Imoka-Immobilien-Anlagestiftung**

**Dr. Hermann Bürgi**

Präsident des Stiftungsrates

**Daniel Schürmann**

Mandatsleiter



## Vermögensrechnung per 30. September 2005

	Buchwert 2005 CHF	Verkehrswert 2005 CHF	Buchwert 2004 CHF	Verkehrswert 2004 CHF
<b>Aktiven</b>				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	12'070'000.00	12'070'000.00	9'663'294.50	9'663'294.50
Fertige Bauten (inklusive Land)	166'117'357.90	186'082'000.00	138'074'002.60	157'022'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>178'187'357.90</b>	<b>198'152'000.00</b>	<b>147'737'297.10</b>	<b>166'685'294.50</b>
Sonstige Vermögenswerte	1'806'084.04	1'806'084.04	2'469'275.73	2'469'275.73
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>179'993'441.94</b>	<b>199'958'084.04</b>	<b>150'206'572.83</b>	<b>169'154'570.23</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	24'709'200.00	24'709'200.00	17'300'000.00	17'300'000.00
Übrige Passiven	459'577.10	459'577.10	1'604'190.95	1'604'190.95
Rückstellungen für künftige Reparaturen	11'162'500.00	0.00	11'102'500.00	0.00
Rückstellung Wasserschaden/Mietzinsausfall	58'508.80	58'508.80	80'496.90	80'496.90
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>143'603'656.04</b>	<b>174'730'798.14</b>	<b>120'119'384.98</b>	<b>150'169'882.38</b>
Geschätzte Liquidationssteuern		9'620'000.00		10'099'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>143'603'656.04</b>	<b>165'110'798.14</b>	<b>120'119'384.98</b>	<b>140'070'882.38</b>
davon Stammvermögen	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00
<b>Anlagevermögen netto</b>	<b>143'503'656.04</b>	<b>165'010'798.14</b>	<b>120'019'384.98</b>	<b>139'970'882.38</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

Stand 1.10.		1'386'736		1'111'736
Veränderungen im Berichtsjahr		232'410		275'000
Stand 30.9.		1'619'146		1'386'736

<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>		<b>101.97</b>		<b>101.01</b>
Ausschüttung		5.50		5.50
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>		<b>96.47</b>		<b>95.51</b>

**Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen**

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		8'998'000.00		8'998'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen		11'162'500.00		11'102'500.00
Anzahl der am Abschlussstag gekündigten Ansprüche		0.00		0.00

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		139'970'882.38		111'640'978.44
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen		-7'627'048.00		-6'114'548.00
Zeichnungen		22'197'468.10		26'127'750.00
Rücknahmen		0.00		0.00
Gesamterfolg		8'913'850.96		7'675'661.84
Veränderung der Liquidationssteuern		479'000.00		646'250.00
Veränderung des Rückstellungskontos		60'000.00		2'230'000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne		1'016'644.70		-2'235'209.90
Anlagevermögen netto am Ende des Rechnungsjahres		<b>165'010'798.14</b>		<b>139'970'882.38</b>
Stammvermögen		100'000.00		100'000.00
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		<b>165'110'798.14</b>		<b>140'070'882.38</b>

**Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2004 bis 30. September 2005**

	2005	2004
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	11'756'915.45	10'519'274.75
Aktivierte Bauzinsen	291'262.10	347'726.80
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	586'425.80	367'800.00
Sonstige Erträge	157'123.05	414'240.25
	<b>12'791'726.40</b>	<b>11'649'041.80</b>

**Aufwendungen**

Hypothekarzinsen	571'406.65	432'910.95
Sonstige Passivzinsen	855.75	11.75
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	997'348.55	957'010.65
Ausserordentlicher Unterhalt	136'169.60	371'458.05
Erneuerungsaufwand	730'638.65	369'439.75
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	402'804.81	324'373.61
Steuern und Abgaben	224'807.45	277'517.70
Verwaltungsaufwand	770'700.83	771'589.40
Schätzungs- und Revisionsaufwand	69'057.70	31'585.25
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	260'000.00	2'230'000.00
Entnahme	-200'000.00	0.00
Reglementarische Vergütungen	16'140.00	26'900.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag</b>	<b>8'811'796.41</b>	<b>5'856'244.69</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	102'054.55	1'819'417.15
<b>Gesamterfolg</b>	<b>8'913'850.96</b>	<b>7'675'661.84</b>

**Verwendung des Erfolges**

Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'811'796.41	5'856'244.69
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	102'054.55	1'819'417.15
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	393'453.98	344'840.14

**Zur Verteilung verfügbarer Erfolg**

Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	8'905'303.00	7'627'048.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	<b>402'001.94</b>	<b>393'453.98</b>

## Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m²	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2/2-Zimmer-Wohnungen	3-3/2-Zimmer-Wohnungen	4-4/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Arch</b>	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'301'991	5'216'600	3'153'000	244'922
<b>Basel</b>	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'533	5'891'000	4'973'000	158'216
<b>Bern</b>	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	4'073'000	5'969'500	3'147'000	245'298
<b>Biel</b>	Bartolomäusweg 19	1'093	1	3		4	4	12			1'594'000	2'800'000	1'911'000	148'807
<b>Biel</b>	Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	1'815			12	12		24			3'785'000	6'722'400	3'898'000	280'854
<b>Biel</b>	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'011'600	4'197'000	259'972
<b>Brügg</b>	Neubrückestrasse 15-25	5'502			44	4		38			2'153'000	9'707'200	5'716'000	412'807
<b>Derendingen</b>	Maisfeldstrasse 2-8	5'916			17	20		48	2		8'674'000	8'530'000	8'217'000	543'497
<b>Fahrweid</b>	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'909	3'603'100	3'929'000	178'533
<b>Fribourg</b>	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	6'075		16		32		63			5'767'000	8'452'500	8'802'000	607'655
<b>Fribourg</b>	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			1'387'000	6'950'400	5'120'000	402'273
<b>Fribourg</b>	Rue de Romont 29	320							1	1'738	6'487'061	5'555'300	7'268'000	511'821
<b>Fribourg</b>	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'136'241	5'344'000	5'166'000	293'883
<b>Grenchen</b>	Dählenstrasse 4a	1'026		1	3	2		9	2		2'300'000	2'108'300	1'459'000	96'455
<b>Kriens</b>	Josef-Schryberstrasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'149'000	4'684'000	283'887
<b>Kriens</b>	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'149'000	4'688'000	284'532
<b>La Neuveville</b>	Chemin des Prés-Guëtins 36e, 36f	1'655			4	7	4	12			1'518'000	4'218'700	2'411'000	178'138
<b>La Neuveville</b>	Chemin des Vignolans 1, Chemin de la Récille 4	1'111			12		2	14			1'212'000	3'300'000	2'179'000	138'330
<b>Laupen</b>	Eigerweg 6	1'292		1	6	3	2	12			613'000	2'470'000	1'664'000	133'074
<b>Laupen</b>	Eigerweg 12	1'736			8	6		15			626'000	2'600'000	2'057'000	155'280
<b>Lausanne</b>	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	6'622'070	4'643'260	7'611'000	499'242
<b>Lengnau</b>	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	4'666			9	18	3	37	5		8'755'000	8'556'400	4'694'000	309'922
<b>Murten</b>	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'368'800	5'196'000	294'561
<b>Murten</b>	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'448'200	2'965'000	208'674
<b>Murten</b>	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'262'400	2'824'000	206'856
<b>Näfels</b>	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	8			1'428'000	3'041'000	2'076'000	146'246
<b>Oberembrach</b>	Eigentalsstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	3'303'400	3'020'000	249'839
<b>Oberembrach</b>	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'502'300	2'347'000	45'021
<b>Port</b>	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	1'814			3	5		13	2		2'943'000	2'775'000	1'923'000	144'116
<b>Strengelbach</b>	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'711'000	5'151'000	4'408'000	275'162
<b>Sutz-Lattrigen</b>	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'858'000	3'495'600	2'206'000	184'092
<b>Thun</b>	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	25'814'000	19'240'000	1'228'384
<b>Villars-sur-Glâne</b>	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'566'600	4'523'000	314'552
<b>Volketswil</b>	Im Trigon	StWE						156		8'544	16'752'553	24'774'030	21'580'000	1'452'146
<b>Wiesendangen</b>	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	6'370'000	10'020'000	363'840
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	1'989'500	2'890'000	115'711
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'315'900	1'592'000	62'853
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	1'856'900	2'328'000	97'466
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>74'756</b>	<b>64</b>	<b>77</b>	<b>244</b>	<b>219</b>	<b>38</b>	<b>775</b>	<b>36</b>	<b>17'792</b>	<b>166'117'358</b>	<b>209'982'890</b>	<b>186'082'000</b>	<b>11'756'915</b>

			Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2/2-Zimmer-Wohnungen	3-3/2-Zimmer-Wohnungen	4-4/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	Affoltern	Kronenplatz (Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c)										8'970'000	0	8'970'000	0
	Wetzikon	Widmenwies										3'100'000	0	3'100'000	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>12'070'000</b>	<b>0</b>	<b>12'070'000</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											0	0	0	
	<b>Angefangene Bauten</b>											<b>12'070'000</b>	<b>0</b>	<b>12'070'000</b>	<b>0</b>
	<b>Fertige Bauten</b>											<b>166'117'358</b>	<b>209'982'890</b>	<b>186'082'000</b>	<b>11'756'915</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>178'187'358</b>	<b>209'982'890</b>	<b>198'152'000</b>	<b>11'756'915</b>

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Affoltern a.A., Kronenplatz (Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c) per 11. November 2004  
 Fahrweid, Austrasse 15, 17 per 1. Januar 2005  
 Oberembrach, Eigentalstrasse 7, 9 per 1. Januar 2005  
 Oberembrach, Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8 per 1. Januar 2005  
 Zürich, Aegertenstrasse 32 per 1. Januar 2005  
 Zürich, Aegertenstrasse 36 per 1. Januar 2005  
 Zürich, Aegertenstrasse 42 per 1. Januar 2005  
 Wetzikon, Widmenwies per 3. März 2005

Verkäufe: Keine

Die Grundstücke der Anlagestiftung Imoka werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. September 2005.

#### Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», 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 SWX, 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 2005).

#### 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 2005

Per 30. September 2005 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 40 Liegenschaften auf CHF 198'152'000.— geschätzt (Vorjahr CHF 166'685'294.50.—). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2004 bis 30. September 2005 wurden sechs Liegenschaften neu erworben und die Liegenschaft Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11 in Wiesendangen wurde neu erstellt. Zwei Liegenschaften befinden sich momentan im Bau und wurden «at cost» bewertet.

Von den 31 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 8 Liegenschaften abgewertet sowie 23 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 1.9 Prozent statt (+ CHF 2'934'000.— gegenüber 2004).

Die Abwertungen begründen sich vor allem durch steigende Unterhaltskosten, denen keine adäquaten Mietzinssteigerungen gegenüberstehen. Ins Gewicht fällt vor allem die Abwertung der Liegenschaft Hochstrasse 31 in Basel, welche im aktuellen Jahr einen Leerstand von rund 80% aufweist.

Die Aufwertungen beruhen hauptsächlich auf der aktuellen Marktlage, die es angesichts sinkender Transaktionsrenditen erlaubte, die Diskontierungssätze zu senken. Den grössten Anteil an der Aufwertung bilden die drei Liegenschaften in Murten, welche im Jahr 2005 total saniert wurden und dadurch eine signifikante Wertsteigerung erfahren haben.

Zürich, den 23. November 2005

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

### **An die Anlegerversammlung der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung**

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Vermögens- und Erfolgsrechnung, die Verwendung des Gesamterfolgs und den Anhang gemäss Geschäftsbericht) der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung für das am 30. September 2005 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung 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 Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung

- entsprechen die Anlagen, die Vermögens- und Erfolgsrechnung, die Berechnung des Inventarwertes sowie die Verwendung des Gesamterfolgs den schweizerischen Vorschriften des Gesetzes, der Stiftungsurkunde und den Reglementen;
- sind die im Jahresbericht enthaltenen Angaben über Mutationen und Schlussbestand der Anrechte sowie die Aufstellung über Käufe und Verkäufe von Anlagen richtig;
- sind die Verkehrswertschätzungen des Stiftungsvermögens und der Abzug für die bei einer allfälligen Liquidation erwachsenden Steuerschulden gesetzes- und marktkonform;
- sind die Angaben im Jahresbericht über die Schätzmethode und die angewandten Kapitalisierungssätze sowie über die Gestehungskosten, die Versicherungswerte und die geschätzten Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

BANKREVISIONS- UND TREUHAND AG

M. Ryser  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*  
*Leitender Revisor*

P. Liechti  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*

Zürich, 12. Dezember 2005

Abschluss per 30.09.	Ansprüche im Umlauf	Inventarwert- nach Aus- schüttung in CHF	Wert- entwicklung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Gesamt- ergebnis <sup>1)</sup> in CHF	Netto- rendite <sup>1)</sup> in %	Anlage- rendite <sup>1)</sup> in %
2000	931'736	100.61					
2001	931'736	94.11	-6.50	5.25	-1.25	5.2	-1.2
2002	931'736	94.44	0.33	5.30	5.63	5.6	6.0
2003	1'111'736	95.01	0.57	5.50	6.07	5.8	6.4
2004	1'386'736	95.51	0.50	5.50	6.00	5.8	6.3
2005	1'619'416	96.47	0.96	5.50	6.46	5.8	6.8

<sup>1)</sup> Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung