

Geschäftsbericht per 30. September 2006

Geschäftsbericht per 30. September 2006

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

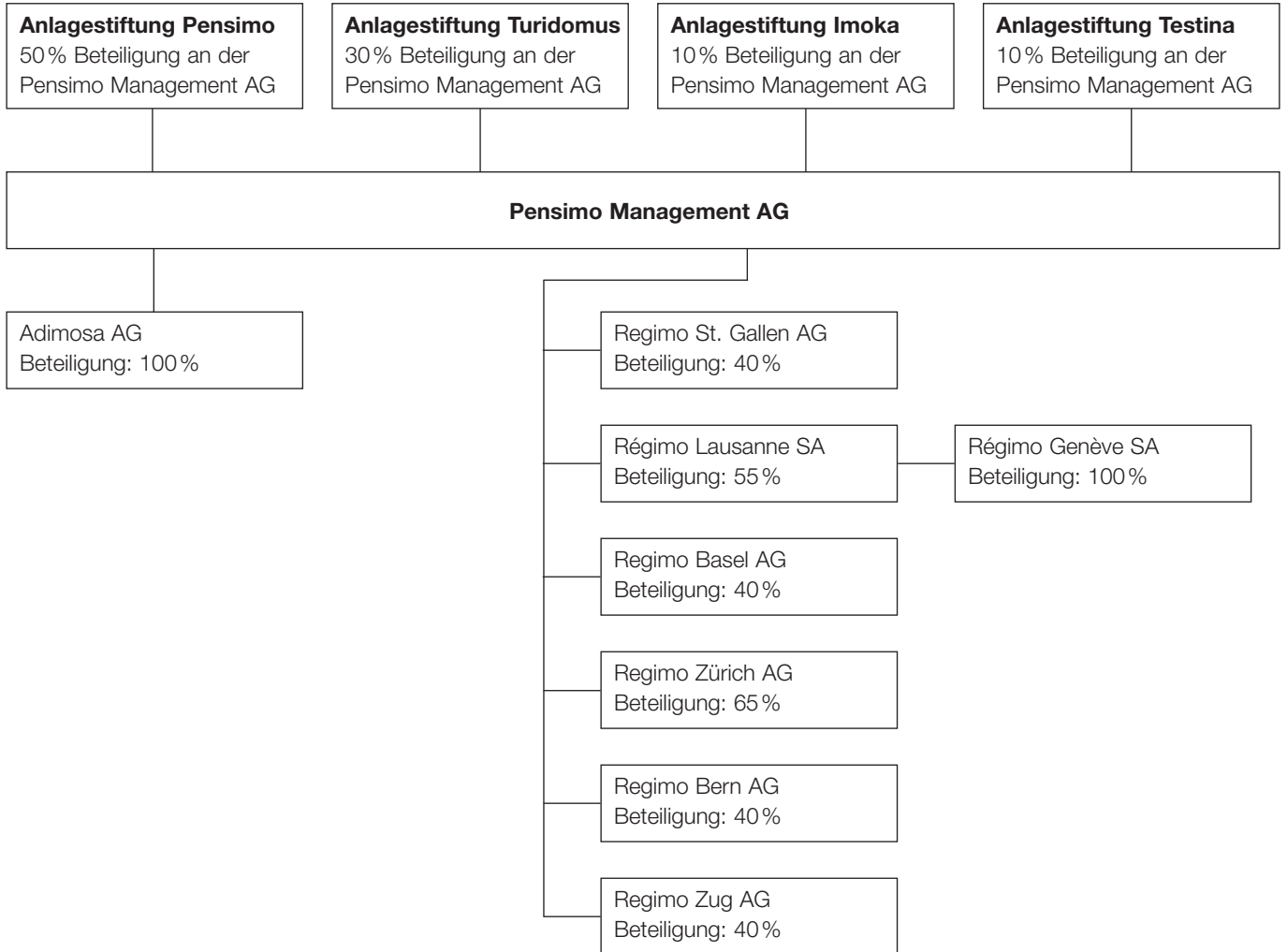
Pensimo Management AG

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

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Beteiligungsverhältnisse an der Anlagestiftung Imoka (30.09.2006)	5
Die Anlagestiftung Imoka im Überblick	6
Jahresbericht	7–9
Jahresrechnung	10–11
Vermögensrechnung per 30. September 2006	10
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2005 bis 30. September 2006	11
Grundstücksverzeichnis	12–15
Bericht der Schätzungsexperten	16–17
Bericht der Revisionsstelle	18
Entwicklung der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2006	19

Stiftungsrat	Ständerat Dr. Hermann Bürgi , Präsident, Dussnang Hans-Peter Schwab , Vizepräsident, Biel Johannes Caprez , Dübendorf Andreas Gerber , Bern Erich Lowiner , Rorschach Othmar Müller , Brunnen Dr. Werner Schweiger , Walchwil Walter Steiner , Wabern
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 Fides Peat , St. Gallen

Beteiligungsstruktur



	Anzahl Ansprüche am 30.09.2006
Pensionskasse des Kantons Zug	178'639
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	578'725
Pensionskasse der Stadt Rorschach	39'600
Versicherungskasse der Stadt St. Gallen	54'926
Pensionskasse der Stadt Biel	146'268
Pensionskasse der Stadt Luzern	68'284
Pensionskasse der Stadt Olten	25'124
Pensionskasse der Stadt Langenthal	33'265
Pensionskasse der Stadt Aarau	38'804
Kantonale Pensionskasse Graubünden	54'947
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	18'258
Pensionskasse der C&A Mode Brenninkmeijer & Co	125'719
Pensionskasse Uri	58'883
Clariant-Pensionsstiftung	97'366
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	51'968
Orell Füssli-Stiftung	142'427
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	60'000
Leica Pensionskasse	91'870
Anlagestiftung Lombard Odier Darier Hentsch	50'000
Total	1'915'073

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. 6.5.4 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 2005/06 auf 1.0% des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.

	30.09.2006	30.09.2005
Eckdaten		
Nettovermögen in CHF	196'819'402.74	165'110'798.14
Anzahl Ansprüche	1'915'073	1'619'146
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	97.27	96.47
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	5.50	5.50

	30.09.2006	30.09.2005
Kennzahlen¹⁾		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	8.37 %	5.90 %
Fremdfinanzierungsquote	10.15 %	12.47 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.79 %	77.99 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.39 %	0.46 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.15 %	5.40 %
Ausschüttungsrendite	5.39 %	5.45 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	87.89 %	84.99 %
Anlagerendite	6.48 %	6.71 %

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 2005 bis 30. September 2006 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Brügg, Neubrückestrasse 15–25	1'190'700
Erneuerung Lausanne, Rue de Bourg 27	501'900
Kauf Le Lignon, Avenue du Lignon 28, 29	8'506'000
Neubau Ennetbaden, Zentrum Ennetbaden	2'981'000
Neubau Affoltern am Albis, Kronenplatz (Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c)	6'710'000
Neubau Wetzikon, Widmenwiesstrasse 17–28	10'640'000
Total Investitionen 2005/06 in CHF	30'529'600
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2005/06 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2006 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 230'092'000.– (Vorjahr CHF 198'152'000.–). 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 4.8%) und 5.4% (Vorjahr 5.5%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 5.1% (Vorjahr 5.2%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2006 auf CHF 97.27 (Vorjahr CHF 96.47) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Die Pensionskasse der Weidmann Unternehmen zeichnete per 31. Dezember 2005 die zweite Tranche im Umfang von 30'000 Ansprüchen der im Vorjahr beschlossenen Emission. Eine Sachanlage der Leica Pensionskasse wurde mit 85'927 Ansprüchen per 1. Januar 2006 abgegolten. Per 31. März 2006 erfolgte eine Emission von 120'000 Ansprüchen zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger. Per gleichem Datum wurde die Anlagestiftung Lombard Odier Darier Hentsch im Rahmen einer Emission von 50'000 Ansprüchen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger als neue Anlegerin aufgenommen. Schliesslich machte die Orell Füssli-Stiftung von der ihr zugestandenen Möglichkeit Gebrauch, per 30. Juni 2006 zusätzliche 10'000 Ansprüche zu zeichnen.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagestiftung Imoka zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 28'548'076.10 zu, welche unter anderem für Liegenschaftskäufe sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen nahm im Geschäftsjahr um 10.5 % auf CHF 13'803'793.33 zu. Die Zunahme ist auf den Erwerb verschiedener Liegenschaften zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 8.4 % (CHF 1'155'856.49) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 5.9 % (CHF 737'417.60) im Vorjahr. Massgebend dazu beigetragen haben erneut das Geschäftshaus Hochstrasse 31 in Basel, die neu in Betrieb genommene Wohnliegenschaft in Affoltern am Albis sowie Leerstände in den Objekten in Biel, Lengnau, Wiesendangen und Volketswil. Die verstärkte Wohnbautätigkeit der letzten Jahre sowohl im Segment der Miete als auch in jenem des Eigentums führt zu einem verstärkten Wettbewerb, was zusätzlich in Verbindung mit gesellschaftlichen Veränderungen zu vermehrten Mieterwechseln und damit auch zu erhöhten Transaktionsleerständen führt.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 898.— auf CHF 570'508.65 gesunken.

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 1'583'780.70 (Vorjahr CHF 1'133'518.15) bzw. 12.5 % (Vorjahr 9.6 %) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Im Berichtsjahr fiel kein Erneuerungsaufwand an (Vorjahr CHF 730'638.65 bzw. 6.2 % der Mietzinseinnahmen).

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, Neubrückstrasse 15–25	3'187'000	1'190'700	1'996'300
Baukredit Lausanne, Rue de Bourg 27	1'100'000	817'900	282'100
Neubau Affoltern am Albis, Kronenplatz (Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c)	15'800'000	15'680'000	120'000
Neubau Wetzikon, Widmenwiesstrasse 17–28	22'200'000	13'740'000	8'460'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2006 in CHF			10'858'400

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2005/06 beträgt CHF 10'132'831.50. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 402'001.94 und der zur Ausschüttung bestimmten Kapitalgewinne des Rechnungsjahres von CHF 57'475.60 steht ein Erfolg von CHF 10'534'833.44 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 Ausschüttungsrendite von 5.39 % (Vorjahr 5.45 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.48 % (Vorjahr 6.71 %).

**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 2005/06 sei zuzustimmen.
2. Der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2005/06 sei zuzustimmen.

Zürich, 7. Dezember 2006

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Dr. Hermann Bürgi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September 2006

Aktiven	Buchwert	Verkehrswert	Buchwert	Verkehrswert
	30.09.2006	30.09.2006	30.09.2005	30.09.2005
	CHF	CHF	CHF	CHF
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	16'721'000.00	16'721'000.00	12'070'000.00	12'070'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	190'803'357.90	213'371'000.00	166'117'357.90	186'082'000.00
Total Grundstücke	207'524'357.90	230'092'000.00	178'187'357.90	198'152'000.00
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	766'854.96	766'854.96	149'669.90	149'669.90
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00	0.00	0.00
Übrige Aktiven	1'974'545.13	1'974'545.13	1'656'414.14	1'656'414.14
Gesamtvermögen	211'254'757.99	233'822'400.09	179'993'441.94	199'958'084.04

Passiven

Hypothekarschulden	23'350'000.00	23'350'000.00	24'709'200.00	24'709'200.00
Übrige Passiven	3'362'997.35	3'362'997.35	518'085.90	518'085.90
Rückstellungen für künftige Reparaturen	11'162'500.00	0.00	11'162'500.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	173'379'260.64	207'109'402.74	143'603'656.04	174'730'798.14
Geschätzte Liquidationssteuern		10'290'000.00		9'620'000.00
Nettovermögen	173'379'260.64	196'819'402.74	143'603'656.04	165'110'798.14
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00
Anlagevermögen netto	173'279'260.64	196'719'402.74	143'503'656.04	165'010'798.14

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.10.		1'619'146		1'386'736
Veränderungen im Berichtsjahr		295'927		232'410
Stand 30.9.		1'915'073		1'619'146

Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung		102.77		101.97
Ausschüttung		5.50		5.50
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung		97.27		96.47

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		11'162'500.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0.00		0.00

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		165'010'798.14		139'970'882.38
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen		-8'905'303.00		-7'627'048.00
Zeichnungen		28'548'076.10		22'197'468.10
Rücknahmen		0.00		0.00
Gesamterfolg		10'132'831.50		8'913'850.96
Veränderung der Liquidationssteuern		-670'000.00		479'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos		0.00		60'000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne		2'603'000.00		1'016'644.70
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode		196'719'402.74		165'010'798.14
Stammvermögen		100'000.00		100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		196'819'402.74		165'110'798.14

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2005 bis 30. September 2006

	2006	2005
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	12'647'936.84	11'756'915.45
Aktivierte Bauzinsen	554'136.50	291'262.10
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	668'779.25	586'425.80
Sonstige Erträge	192'583.08	157'123.05
	14'063'435.67	12'791'726.40
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	570'508.65	571'406.65
Sonstige Passivzinsen	0.00	855.75
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'352'529.50	997'348.55
Ausserordentlicher Unterhalt	231'251.20	136'169.60
Erneuerungsaufwand	0.00	730'638.65
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	664'848.72	402'804.81
Steuern und Abgaben	314'448.70	224'807.45
Verwaltungsaufwand	783'281.40	786'840.83
Schätzungs- und Revisionsaufwand	71'211.60	69'057.70
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	260'000.00
Entnahme	0.00	-200'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	10'075'355.90	8'811'796.41
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	57'475.60	102'054.55
Gesamterfolg	10'132'831.50	8'913'850.96

Verwendung des Erfolges

Nettoertrag des Rechnungsjahres	10'075'355.90	8'811'796.41
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	57'475.60	102'054.55
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	402'001.94	393'453.98
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	10'534'833.44	9'307'304.94
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	10'532'901.50	8'905'303.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'931.94	402'001.94

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
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	52	2	448	15'680'000	12'014'000	15'410'000	124'854
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'301'991	5'216'600	3'346'000	208'126
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'533	5'891'000	4'377'000	-97'637
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	4'073'000	5'969'500	3'182'000	164'711
Biel	Bartolomäusweg 19	1'093	1	3		4	4	12			1'594'000	2'800'000	1'948'000	119'298
Biel	Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	1'815			12	12		24			3'785'000	6'722'400	3'978'000	186'109
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'011'600	4'123'000	209'947
Brügg	Neubrücke 15-25	5'502			44	4		38			2'153'000	9'707'200	5'676'000	329'637
Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	5'916			17	20		53	2		8'674'000	8'530'000	8'316'000	413'460
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'909	3'603'100	3'936'000	214'983
Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	6'075		16		32		63			5'767'000	8'452'500	8'760'000	424'949
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			1'387'000	6'950'400	5'171'000	242'085
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	6'487'061	5'555'300	7'221'000	326'203
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'136'241	5'344'000	5'460'000	79'104
Grenchen	Dählenstrasse 4a	1'026		1	3	2		9	2		2'300'000	2'108'300	1'435'000	62'141
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'149'000	4'750'000	174'721
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'149'000	4'770'000	172'336
La Neuveville	Chemin des Prés-Guëtins 36e, 36f	1'655			4	7	4	12			1'518'000	4'218'700	2'532'000	154'181
La Neuveville	Chemin des Vignolans 1, Chemin de la Récille 4	1'111			12		2	12			1'212'000	3'300'000	2'133'000	93'588
Laupen	Eigerweg 6	1'292		1	6	3	1	12			613'000	2'470'000	1'875'000	111'711
Laupen	Eigerweg 12	1'736			8	6		15			626'000	2'600'000	2'188'000	98'470
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'122'070	4'643'260	7'818'000	364'044
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'506'000	10'132'000	8'477'000	308'235
Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	4'666			9	18	3	37	5		8'755'000	8'556'400	4'729'000	246'864
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'368'800	5'416'000	236'092
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'448'200	3'153'000	170'056
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'262'400	3'112'000	164'287
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'041'000	2'134'000	137'953
Oberembrach	Eigentalstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	3'303'400	3'116'000	150'961
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'502'300	2'481'000	136'939
Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	1'814			3	5		13	2		2'943'000	2'775'000	2'077'000	78'002
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'711'000	5'151'000	4'487'000	217'428
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'858'000	3'495'600	2'315'000	159'579
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	25'814'000	20'190'000	1'147'924
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'566'600	4'721'000	223'212
Volketswil	Im Trigon	StWE						156		8'544	16'752'553	24'774'030	21'420'000	1'227'484
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	6'370'000	10'320'000	477'110
Zürich	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	1'989'500	2'887'000	125'196
Zürich	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'315'900	1'585'000	72'364
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	1'856'900	2'346'000	106'154
Total	Fertige Bauten	74'009	60	78	251	239	49	847	44	18'223	190'803'358	232'128'890	213'371'000	9'562'864

			Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	Ennetbaden	Zentrum Ennetbaden										2'981'000	0	2'981'000	0
	Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28										13'740'000	0	13'740'000	0
	Total	Angefangene Bauten										16'721'000	0	16'721'000	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											16'721'000	0	16'721'000	0
	Fertige Bauten											190'803'358	232'128'890	213'371'000	9'562'864
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											207'524'358	232'128'890	230'092'000	9'562'864

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Le Lignon, Avenue du Lignon 28, 29
Ennetbaden, Zentrum Ennetbaden

per 1. Januar 2006
per 14. August 2006 (Landerwerb)

Verkäufe: Keine

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 2006.

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 2006).

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 2006

Per 30. September 2006 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 42 Liegenschaften auf CHF 230'092'000.– geschätzt (2005: CHF 198'152'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2005 bis 30. September 2006 wurden eine Liegenschaft (Avenue du Lignon 28, 29, Le Lignon) und vier Landparzellen (Zentrum Ennetbaden, Ennetbaden) neu erworben. Die Liegenschaft Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c in Affoltern a. A. wurde fertig gestellt und erstmals regulär bewertet. Die Liegenschaft Widmenwiesstrasse 17–28 in Wetzikon befindet sich momentan im Bau und wurde – wie auch die erworbenen Landparzellen in Ennetbaden – «at cost» bewertet.

Von den 38 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 10 Liegenschaften abgewertet und 28 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 1.8 Prozent statt (+ CHF 3'402'000.– gegenüber 2005).

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 weiter zu senken.

Zürich, den 30. September 2006

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

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

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Vermögens- und Erfolgsrechnung, die Verwendung des Gesamterfolges und den Anhang gemäss Geschäftsbericht) der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung für das am 30. September 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahresrechnung ist von einer anderen Revisionsstelle geprüft worden. In ihrem Bericht vom 12. Dezember 2005 hat diese ein uneingeschränktes Prüfungsurteil abgegeben.

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 Schweizer Prüfungsstandards, 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 Buchführung und die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement, den Anlagerichtlinien und den Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen (BSV) an Anlagestiftungen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat

Kurt Stocker
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Matthias Lauffer
dipl. Wirtschaftsprüfer

St. Gallen, 24. November 2006

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	5.2 ¹⁾	- 1.2 ¹⁾
2002	931'736	94.44	5.30	5.6 ¹⁾	6.0 ¹⁾
2003	1'111'736	95.01	5.50	5.8 ¹⁾	6.4 ¹⁾
2004	1'386'736	95.51	5.50	5.8 ¹⁾	6.3 ¹⁾
2005	1'619'416	96.47	5.50	5.8 ¹⁾	6.8 ¹⁾
2006	1'915'073	97.27	5.50	5.39 ²⁾	6.48 ²⁾

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)