

Geschäftsbericht per 30. September 2007

Geschäftsbericht per 30. September 2007

Geschäftsführung

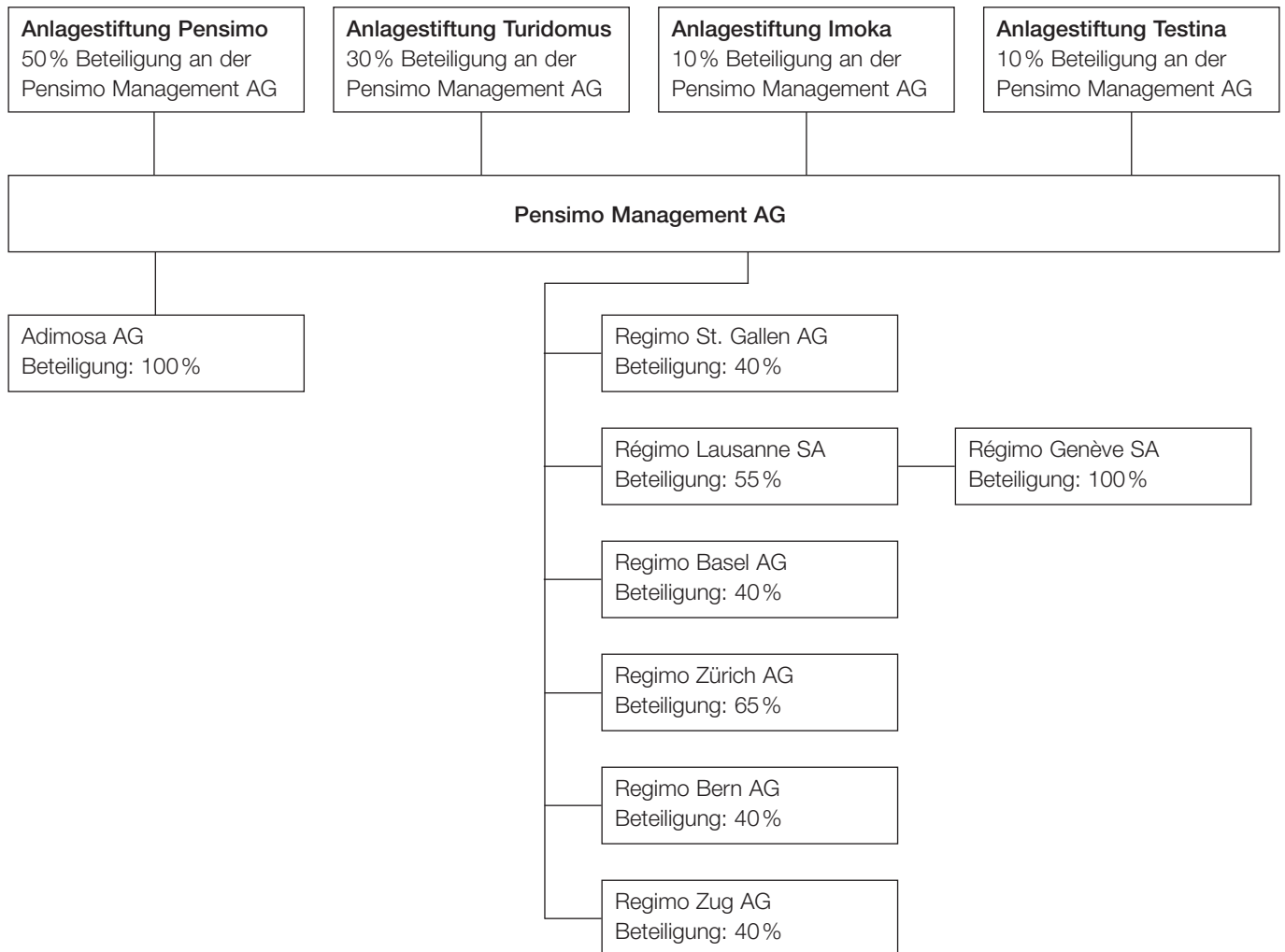
Pensimo Management AG

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 (30.09.2007)	5
Die Anlagestiftung Imoka im Überblick	6
Jahresbericht	7–9
Jahresrechnung	10–11
Vermögensrechnung per 30. September 2007	10
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2006 bis 30. September 2007	11
Grundstücksverzeichnis per 30. September 2007	12–15
Bericht der Schätzungsexperten	16–17
Bericht der Revisionsstelle	18
Entwicklung der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2007	19

Stiftungsrat	Ständerat Dr. Hermann Bürgi , Präsident, Dussnang Hans-Peter Schwab , Vizepräsident, Biel Johannes Caprez , Dübendorf Andreas Gerber , Bern Othmar Müller , Brunnen Dr. Werner Schweiger , Walchwil
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 am 30.09.2007
Zuger Pensionskasse	195'392
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	632'997
Versicherungskasse der Stadt St. Gallen	58'368
Pensionskasse der Stadt Biel	158'715
Pensionskasse der Stadt Luzern	74'688
Pensionskasse der Stadt Olten	27'479
Pensionskasse der Stadt Langenthal	36'095
Pensionskasse der Stadt Aarau	42'443
Kantonale Pensionskasse Graubünden	60'099
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	19'938
Pensionskasse der C&A Mode Brenninkmeijer & Co	137'509
Pensionskasse Uri	64'405
Clariant-Pensionsstiftung	105'823
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	56'841
Orell Füssli-Stiftung	155'783
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	60'000
Leica Pensionskasse	93'810
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	54'688
Total	2'035'073

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 2006/07 auf 1.0% des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.

	30.09.2007	30.09.2006
Eckdaten		
Nettovermögen in CHF	210'890'982.19	196'819'402.74
Anzahl Ansprüche	2'035'073	1'915'073
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	98.53	97.27
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	5.10	5.50

	30.09.2007	30.09.2006
Kennzahlen¹⁾		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	7.11%	8.37%
Fremdfinanzierungsquote	12.48%	10.15%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.34%	74.50%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.39%	0.39%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.01%	5.15%
Ausschüttungsrendite	4.98%	5.39%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	103.20%	103.95%
Anlagerendite	6.06%	6.48%

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 2006 bis 30. September 2007 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Brügg, Neubrückstrasse 15–25	1'832'300
Erneuerung Lausanne, Rue de Bourg 27	214'100
Erneuerung Le Lignon, Avenue du Lignon 28, 29	182'400
Neubau Affoltern am Albis, Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	299'400
Neubau Wetzikon, Widmenwiesstrasse 17–28	7'440'000
Neubau Ennetbaden, Zentrum Ennetbaden	6'930'000
Neubau Alpnach, Grunzlistrasse 10, 12	1'018'000
Total Investitionen 2006/07 in CHF	17'916'200
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2006/07 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2007 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 252'034'000.– (Vorjahr CHF 230'092'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.7 % (Vorjahr 4.8 %) und 5.3 % (Vorjahr 5.4 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.9 % (Vorjahr 5.1 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2007 auf CHF 98.53 (Vorjahr CHF 97.27) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 30. April 2007 erfolgte eine Emission von 120'000 Ansprüchen zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagestiftung Imoka zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 11'672'402.– 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 8.4% auf CHF 14'958'087.14 zu. Die Zunahme ist auf das erste volle Betriebsjahr der Liegenschaft in Affoltern am Albis sowie auf die Inbetriebnahme der Überbauung «Widmenwies» in Wetzikon zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 7.1% (CHF 1'063'801.30) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 8.4% (CHF 1'155'856.49) im Vorjahr. Massgebend dazu beigetragen haben die neu oder erst im Vorjahr in Betrieb genommenen Liegenschaften in Wetzikon und Affoltern am Albis. Weitere Leerstände stammen von den zwischenzeitlich gut vermieteten Geschäftshäusern in Basel und Volketswil sowie von den Wohnliegenschaften in Brügg infolge einer Sanierung und in Lengnau.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind infolge eines leicht gestiegenen allgemeinen Zinsniveaus sowie einer höheren Fremdverschuldung um CHF 266'631.65 auf CHF 837'140.30 gestiegen.

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 1'463'949.34 (Vorjahr CHF 1'583'780.70) bzw. 10.5% (Vorjahr 12.5%) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Im Berichtsjahr fiel zusätzlich ein Erneuerungsaufwand von CHF 816'131.05 an (Vorjahr CHF 0.00), bzw. 5.9% der Mietzinseinnahmen.

Verpflichtungen

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

	Investitions-	Investiert	Offene Ver-
	beschluss		pflichtungen
Neubau Ennetbaden, Zentrum Ennetbaden	15'820'000	9'911'000	5'909'000
Neubau Alpnach, Grunzlistrasse 10, 12	6'500'000	1'018'000	5'482'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2007 in CHF			11'391'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2006/07 beträgt CHF 10'557'078.95. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 1'931.94 steht ein Erfolg von CHF 10'559'010.89 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 5.10 (Vorjahr CHF 5.50) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.98% (Vorjahr 5.39%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.06% (Vorjahr 6.48%).

**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 2006/07 sei zuzustimmen.
2. Der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2006/07 sei zuzustimmen.

Zürich, 7. Dezember 2007

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Dr. Hermann Bürgi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September

	Buchwert	Verkehrswert	Buchwert	Verkehrswert
	2007	2007	2006	2006
	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	10'929'000.00	10'929'000.00	16'721'000.00	16'721'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	214'755'357.90	241'105'000.00	190'803'357.90	213'371'000.00
Total Grundstücke	225'684'357.90	252'034'000.00	207'524'357.90	230'092'000.00
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	1'144'766.88	1'144'766.88	766'854.96	766'854.96
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00	989'000.00	989'000.00
Übrige Aktiven	815'834.11	815'834.11	1'974'545.13	1'974'545.13
Gesamtvermögen	228'633'958.89	254'983'600.99	211'254'757.99	233'822'400.09

Passiven

Hypothekarschulden	31'450'000.00	31'450'000.00	23'350'000.00	23'350'000.00
Übrige Passiven	1'445'618.80	1'445'618.80	3'362'997.35	3'362'997.35
Rückstellungen für künftige Reparaturen	10'662'500.00	0.00	11'162'500.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	185'075'840.09	222'087'982.19	173'379'260.64	207'109'402.74
Geschätzte Liquidationssteuern		11'197'000.00		10'290'000.00
Nettovermögen	185'075'840.09	210'890'982.19	173'379'260.64	196'819'402.74
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00
Anlagevermögen netto	184'975'840.09	210'790'982.19	173'279'260.64	196'719'402.74

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.10.		1'915'073		1'619'146
Veränderungen im Berichtsjahr		120'000		295'927
Stand 30.9.		2'035'073		1'915'073

Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung		103.63		102.77
Ausschüttung		5.10		5.50
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung		98.53		97.27

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		10'662'500.00		11'162'500.00
Anzahl der am Abschlussstag gekündigten Ansprüche		0		0

Veränderung des Nettovermögens

Anlagevermögen netto zu Beginn des Rechnungsjahres		196'719'402.74		165'010'798.14
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen		-10'532'901.50		-8'905'303.00
Zeichnungen		11'672'402.00		28'548'076.10
Rücknahmen		0.00		0.00
Gesamterfolg		10'557'078.95		10'132'831.50
Veränderung der Liquidationssteuern		-907'000.00		-670'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos		-500'000.00		0.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne		3'782'000.00		2'603'000.00
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode		210'790'982.19		196'719'402.74
Stammvermögen		100'000.00		100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		210'890'982.19		196'819'402.74

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2007	2006
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	13'894'285.84	12'647'936.84
Aktivierte Bauzinsen	760'905.45	554'136.50
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	357'600.00	668'779.25
Sonstige Erträge	37'093.34	192'583.08
	15'049'884.63	14'063'435.67
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	837'140.30	570'508.65
Sonstige Passivzinsen	234.01	0.00
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'387'092.79	1'352'529.50
Ausserordentlicher Unterhalt	76'856.55	231'251.20
Erneuerungsaufwand	816'131.05	0.00
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	715'756.38	664'848.72
Steuern und Abgaben	216'582.89	314'448.70
Verwaltungsaufwand	868'359.01	783'281.40
Schätzungs- und Revisionsaufwand	74'652.70	71'211.60
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	500'000.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	10'557'078.95	10'075'355.90
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	57'475.60
Gesamterfolg	10'557'078.95	10'132'831.50

Verwendung des Erfolges

Nettoertrag des Rechnungsjahres	10'557'078.95	10'075'355.90
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	57'475.60
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	1'931.94	402'001.94

Zur Verteilung verfügbarer Erfolg

Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	10'378'872.30	10'532'901.50
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	180'138.59	1'931.94

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	15'979'000	12'014'000	15'670'000	697'130
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'301'991	5'216'600	3'315'000	239'801
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'533	5'891'000	4'222'000	185'172
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	4'073'000	5'969'500	3'070'000	245'498
Biel	Bartolomäusweg 19	1'093	1	3		4	4	12			1'594'000	2'800'000	1'981'000	145'362
Biel	Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	1'815			12	12		24			3'785'000	6'722'400	4'129'000	275'306
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'011'600	4'472'000	257'277
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	5'502			44	4		38			4'476'000	9'707'200	8'022'000	430'929
Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	5'916			17	20		53	2		8'674'000	8'530'000	8'877'000	555'670
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'909	3'603'100	4'044'000	238'462
Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	6'075		16		32		63			5'767'000	8'452'500	9'059'000	566'410
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			1'387'000	6'950'400	4'817'000	407'478
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	6'487'061	5'555'300	7'457'000	491'995
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'136'241	5'344'000	5'556'000	379'695
Grenchen	Dählenstrasse 4a	1'026		1	3	2		9	2		2'300'000	2'108'300	1'352'000	88'105
Kriens	Josef Schryber-Strasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'149'000	4'696'000	287'307
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'149'000	4'911'000	288'997
La Neuveville	Chemin des Prés-Guëtins 36e, 36f	1'655			4	7	4	12			1'518'000	4'218'700	2'625'000	188'604
La Neuveville	Chemin des Vignolans 1, Chemin de la Récille 4	1'111			12		2	12			1'212'000	3'300'000	2'193'000	149'592
Laupen	Eigerweg 6	1'292		1	6	3	1	12			613'000	2'470'000	1'960'000	132'372
Laupen	Eigerweg 12	1'736			8	6		15			626'000	2'600'000	2'262'000	155'300
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'070	4'643'260	7'980'000	501'669
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'556'000	11'524'000	8'904'000	664'643
Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	4'666			9	18	3	37	5		8'755'000	8'556'400	4'724'000	339'333
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'368'800	5'578'000	321'325
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'448'200	3'212'000	219'870
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'262'400	3'204'000	218'782
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'041'000	2'260'000	150'000
Oberembrach	Eigentalsstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	3'303'400	3'236'000	185'088
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'502'300	2'493'000	179'690
Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	1'814			3	5		13	2		2'943'000	2'775'000	2'051'000	128'716
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'711'000	5'151'000	4'598'000	271'379
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'858'000	3'495'600	2'269'000	176'804
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	25'814'000	20'510'000	1'319'718
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'566'600	4'844'000	316'278
Volketswil	Im Trigon	StWE						156		8'544	16'752'553	24'774'030	20'360'000	1'366'655
Wetzikon	Widmenwies	9'275		6	21	21	8	83	16		21'180'000	18'830'000	22'960'000	170'643
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	6'370'000	10'220'000	567'960
Zürich	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	1'989'500.00	2'929'000	159'189
Zürich	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'315'900.00	1'691'000	96'027
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	1'856'900.00	2'392'000	134'056
Total	Fertige Bauten	88'219	65	93	289	276	60	973	62	18'236	214'755'358	252'350'890	241'105'000	13'894'286

			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
Angefangene Bauten	Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12										1'018'000	0	1'018'000	0
	Ennetbaden	Zentrum Ennetbaden										9'911'000	0	9'911'000	0
	Total	Angefangene Bauten										10'929'000	0	10'929'000	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											10'929'000	0	10'929'000	0
	Fertige Bauten											214'755'358	252'350'890	241'105'000	13'894'286
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											225'684'358	252'350'890	252'034'000	13'894'286

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Alpnach, Grunzlistrasse 10, 12

per 28. September 2007

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 2007.

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 2007).

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 offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse
per 30. September 2007

Per 30. September 2007 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 43 Liegenschaften auf CHF 252'034'000.00 geschätzt (2006: CHF 230'092'000.-). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2006 bis 30. September 2007 wurde eine Landparzelle (Überbauung Grunzlistrasse 10, 12, Alpnach Dorf) neu erworben. Die Liegenschaft Widmenwiesstrasse 17–28 in Wetzikon wurde fertig gestellt und erstmals regulär bewertet. Die Landparzelle in Ennetbaden (Zentrum Ennetbaden) sowie die erworbene Landparzelle in Alpnach Dorf wurden «at cost» bewertet.

Von den 40 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 11 Liegenschaften abgewertet und 29 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand gegenüber 2006 eine Aufwertung von 2.2 % statt (+ CHF 4'774'000.-).

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

Die Aufwertungen beruhen hauptsächlich auf der aktuellen Marktlage, die es angesichts sinkender Transaktionsrenditen erlaubte, die Diskontierungssätze weiter zu senken.

Zürich, 1. November 2007

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 2007 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 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 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 AG

Kurt Stocker
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Matthias Lauffer
dipl. Wirtschaftsprüfer

St. Gallen, 23. November 2007

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

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