

Halbjahresbericht per 31. März 2007

# Anlagestiftung **Imoka**

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

## **Halbjahresbericht per 31. März 2007**

### **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

Inhalt	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung	5-6
Vermögensrechnung per 31. März	5
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März	6
Grundstücksverzeichnis	7-8

Stiftungsrat	<b>Ständerat Dr. Hermann Bürgi</b> , Präsident Rechtsanwalt, Dussnang <b>Hans-Peter Schwab</b> , Vizepräsident, Biel <b>Johannes Caprez</b> , Dübendorf <b>Andreas Gerber</b> , Bern <b>Othmar Müller</b> , Brunnen <b>Dr. Werner Schweiger</b> , Walchwil
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>KPMG AG</b> , St. Gallen

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d. h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30. September 2006.

Das Ergebnis der Betriebsrechnung des Halbjahresabschlusses lässt die Prognose zu, dass aus heutiger Sicht die budgetierte Ausschüttung von CHF 5.10 pro Anspruch gehalten werden kann.

Valoren-Nr.: 2.048.827

ISIN: CH 002 048 827 3

**Vermögensrechnung**

Ungeprüfte Zahlen	Buchwert	Verkehrswert	Buchwert	Verkehrswert
	31.03.2007	31.03.2007	30.09.2006	30.09.2006
<b>Aktiven</b>	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Grundstücke</b>				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	25'060'011.35	25'060'011.35	16'721'000.00	16'721'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	190'803'357.90	213'371'000.00	190'803'357.90	213'371'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>215'863'369.25</b>	<b>238'431'011.35</b>	<b>207'524'357.90</b>	<b>230'092'000.00</b>
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>				
Flüssige Mittel	609'265.86	609'265.86	766'854.96	766'854.96
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00	989'000.00	989'000.00
Übrige Aktiven	4'084'427.86	4'084'427.86	1'974'545.13	1'974'545.13
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>221'546'062.97</b>	<b>244'113'705.07</b>	<b>211'254'757.99</b>	<b>233'822'400.09</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	42'050'000.00	42'050'000.00	23'350'000.00	23'350'000.00
Übrige Passiven	52'207.30	52'207.30	3'362'997.35	3'362'997.35
Rückstellungen für künftige Reparaturen	11'162'500.00	0.00	11'162'500.00	0.00
Rückstellung Umwandlung Stiftung	0.00	0.00	0.00	0.00
Rückstellung Wasserschaden/Mietzinsausfall	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>168'281'355.67</b>	<b>202'011'497.77</b>	<b>173'379'260.64</b>	<b>207'109'402.74</b>
<b>Liquidationssteuern</b>				
Geschätzte Liquidationssteuern		10'290'000.00	0.00	10'290'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>168'281'355.67</b>	<b>191'721'497.77</b>	<b>173'379'260.64</b>	<b>196'819'402.74</b>
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00
<b>Anlagevermögen netto</b>	<b>168'181'355.67</b>	<b>191'621'497.77</b>	<b>173'279'260.64</b>	<b>196'719'402.74</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

Stand 1.10.	1'915'073	1'619'146
Veränderungen im Berichtsjahr	0	295'927
Stand per Abschluss	1'915'073	1'915'073

**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	0

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen 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	0.00	28'548'076.10
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	5'434'996.53	10'132'831.50
Veränderung der Liquidationssteuern	0.00	-670'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	0.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	0.00	2'603'000.00
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode	<b>191'621'497.77</b>	<b>196'719'402.74</b>
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	<b>191'721'497.77</b>	<b>196'819'402.74</b>

**Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März**

Ungeprüfte Zahlen

	2007	2006
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	6'724'549.80	6'182'700.75
Aktiviert Bauzinsen	713'250.40	280'666.30
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	627'479.25
Sonstige Erträge	7'960.75	195'735.46
	<b>7'445'760.95</b>	<b>7'286'581.76</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen	349'653.95	282'763.90
Sonstige Passivzinsen	10.20	0.00
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	666'827.24	728'219.55
Ausserordentlicher Unterhalt	0.00	23'671.20
Erneuerungsaufwand	0.00	0.00
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	403'425.99	356'567.83
Steuern und Abgaben	85'844.99	160'136.40
Verwaltungsaufwand	500'807.55	441'466.91
Schätzungs- und Revisionsaufwand	4'194.50	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag</b>	<b>5'434'996.53</b>	<b>5'293'755.97</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>5'434'996.53</b>	<b>5'293'755.97</b>

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	<b>Affoltern</b>	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'680'000	12'014'000	15'410'000	309'615
	<b>Arch</b>	Moosweg 4a, 4b	7'301'991	5'216'600	3'346'000	126'952
	<b>Basel</b>	Hochstrasse 31	6'001'533	5'891'000	4'377'000	49'221
	<b>Bern</b>	Rodtmattstrasse 92	4'073'000	5'969'500	3'182'000	122'668
	<b>Biel</b>	Bartolomäusweg 19	3'785'000	2'800'000	1'948'000	74'478
	<b>Biel</b>	Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	1'594'000	6'722'400	3'978'000	137'413
	<b>Biel</b>	Nidaugasse 40	3'480'000	3'011'600	4'123'000	129'943
	<b>Brügg</b>	Neubrückestrasse 15-25	2'153'000	9'707'200	5'676'000	178'344
	<b>Derendingen</b>	Maisfeldstrasse 2-8	8'674'000	8'530'000	8'316'000	276'196
	<b>Fahrweid</b>	Austrasse 15, 17	3'866'909	3'603'100	3'936'000	118'956
	<b>Fribourg</b>	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	1'387'000	8'452'500	8'760'000	290'557
	<b>Fribourg</b>	Route Joseph-Chaley 11	5'767'000	6'950'400	5'171'000	207'725
	<b>Fribourg</b>	Rue de Romont 29	6'487'061	5'555'300	7'221'000	247'970
	<b>Fribourg</b>	Rue St-Pierre 3	5'136'241	5'344'000	5'460'000	212'464
	<b>Grenchen</b>	Dählenstrasse 4a	2'300'000	2'108'300	1'435'000	45'490
	<b>Kriens</b>	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'149'000	4'750'000	143'193
	<b>Kriens</b>	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'149'000	4'770'000	144'363
	<b>La Neuveville</b>	Ch. des Prés-Guëtins 36e, 36f	1'212'000	4'218'700	2'532'000	94'170
	<b>La Neuveville</b>	Ch. des Vignolans 1, Ch. de la Récille 4	1'518'000	3'300'000	2'133'000	74'796
	<b>Laupen</b>	Eigerweg 6	613'000	2'470'000	1'875'000	66'006
	<b>Laupen</b>	Eigerweg 12	626'000	2'600'000	2'188'000	78'216
	<b>Lausanne</b>	Rue de Bourg 27	7'122'070	4'643'260	7'818'000	242'082
	<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 28, 29	8'506'000	11'524'000	8'477'000	328'260
	<b>Lengnau</b>	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	8'755'000	8'556'400	4'729'000	168'063
	<b>Murten</b>	Schützenmatt 8	2'981'000	3'368'800	5'416'000	158'059
	<b>Murten</b>	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'448'200	3'153'000	110'073
	<b>Murten</b>	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'262'400	3'112'000	108'354
	<b>Näfels</b>	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'041'000	2'134'000	74'700
	<b>Oberembrach</b>	Eigentlstrasse 7, 9	2'929'000	3'303'400	3'116'000	91'984
	<b>Oberembrach</b>	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'502'300	2'481'000	89'990
	<b>Port</b>	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	2'943'000	2'775'000	2'077'000	64'918
	<b>Strengelbach</b>	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'151'000	4'487'000	139'442
	<b>Sutz-Lattrigen</b>	Dorfstrasse 3, 3a	2'858'000	3'495'600	2'315'000	91'716
	<b>Thun</b>	Bälliz 60, 60a	18'816'000	25'814'000	20'190'000	640'003
	<b>Villars-sur-Glâne</b>	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'566'600	4'721'000	157'322
	<b>Volketswil</b>	Im Trigon	16'752'553	24'774'030	21'420'000	656'334
	<b>Wiesendangen</b>	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	6'370'000	10'320'000	283'980
	<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 32	2'823'000	1'989'500.00	2'887'000	79'398
	<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'315'900.00	1'585'000	46'983
	<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 42	2'290'000	1'856'900.00	2'346'000	65'644
	<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>190'803'358</b>	<b>233'520'890</b>	<b>213'371'000</b>	<b>6'726'040</b>



			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	<b>Ennetbaden</b>	Zentrum Ennetbaden	6'166'381	0	6'166'381	0
	<b>Wetzikon</b>	Widmenwiesstrasse 17-28	18'893'630	0	18'893'630	2'460
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>	<b>25'060'011</b>	<b>0</b>	<b>25'060'011</b>	<b>2'460</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>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Angefangene Bauten</b>		<b>25'060'011</b>	<b>0</b>	<b>25'060'011</b>	<b>2'460</b>
	<b>Fertige Bauten</b>		<b>190'803'358</b>	<b>233'520'890</b>	<b>213'371'000</b>	<b>6'726'040</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>215'863'369</b>	<b>233'520'890</b>	<b>238'431'011</b>	<b>6'728'500</b>

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine