

Geschäftsbericht per 30. September 2008

Geschäftsbericht per 30. September 2008

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

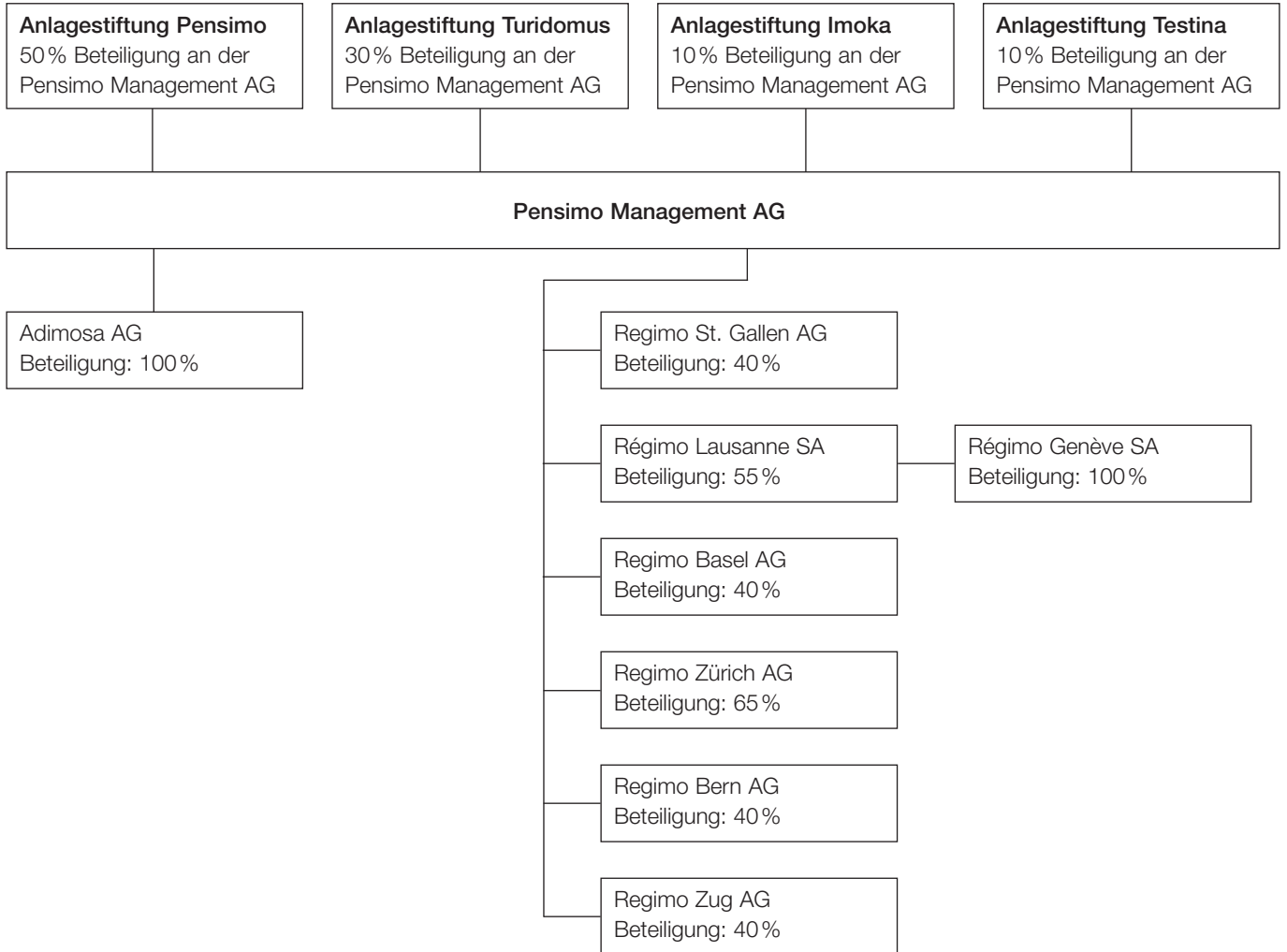
Pensimo Management AG

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 (30.09.2008)	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 per 30. September 2008	12–15
Bericht der Schätzungsexperten	16–17
Bericht der Revisionsstelle	18
Entwicklung der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2008	19

Stiftungsrat	Ständerat Dr. Hermann Bürgi , Präsident, Dussnang Hans-Peter Schwab , Vizepräsident, Biel Johannes Caprez , Dübendorf Andreas Gerber , Bern Othmar Müller , Brunnen Robert Savary , Biel 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
Zuger Pensionskasse	208'790
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	676'404
Versicherungskasse der Stadt St. Gallen	61'810
Pensionskasse der Stadt Biel	158'715
Pensionskasse der Stadt Luzern	79'592
Pensionskasse der Stadt Olten	29'363
Pensionskasse der Stadt Langenthal	38'223
Pensionskasse der Stadt Aarau	45'354
Kantonale Pensionskasse Graubünden	64'221
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	21'114
Pensionskasse der C&A Mode Brenninkmeijer & Co	145'617
Pensionskasse Uri	68'822
Clariant-Pensionsstiftung	112'063
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	60'739
Orell Füssli-Stiftung	166'466
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	60'000
Leica Pensionskasse	99'341
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	58'439
Vorsorgestiftung der Scobag AG	87'754
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	342'054
Total	2'584'881

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.
Retrozessionen	Unter Bezugnahme auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde stellen wir mit Bezug 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 Mitglieder der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) haben sich auf eine Mindestgliederung der Bilanzen und der Erfolgsrechnungen für alle Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen verständigt. Die wesentlichsten Änderungen bestehen in einer neuen Darstellung der Verwendung des Erfolgs, im Ausweis der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste sowie im Verzicht auf die für die Ermittlung der Inventarwerte nicht relevanten Buchwerte in der Vermögensrechnung. Im Weiteren wird auf die früher in den Bilanzen zu Buchwerten geführten Konti «Rückstellungen für künftige Reparaturen (baulicher Unterhalt)» verzichtet. Diese Rückstellungen werden inskünftig als Gewinnvorträge behandelt.
Honorare, Provisionen, Kommissionen	<p>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).</p> <p>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 2007/08 auf 1.0% des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.</p>

Eckdaten	30.09.2008	30.09.2007
Nettovermögen in CHF	269'474'729.44	210'890'982.19
Anzahl Ansprüche	2'584'881	2'035'073
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	99.15	98.53
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	5.10	5.10

Kennzahlen ¹⁾	30.09.2008	30.09.2007
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	4.82%	7.11%
Fremdfinanzierungsquote	9.71%	12.48%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.29%	70.34%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.37%	0.39%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.21%	5.01%
Ausschüttungsrendite	4.92%	4.98%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	95.14%	103.20%
Anlagerendite	5.77%	6.06%

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 2007 bis 30. September 2008 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Basel, Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	3'968'000
Kauf Basel, Jacob-Burckhardt-Strasse 14	1'395'000
Kauf Basel, Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000
Kauf Basel, Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'631'000
Kauf Ernetschwil, Weierweg 1, 3	3'054'000
Kauf Rorschach, Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'405'000
Kauf St. Gallen, Lehnstrasse 100–104b	16'540'000
Kauf Wattwil, Bahnhofstrasse 4	6'482'000
Erneuerung Basel, Gerbergasse 55	6'600
Erneuerung Fribourg, Route Joseph-Chaley 11	892'100
Erneuerung Lengnau, Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	484'100
Neubau Alpnach, Grunzliststrasse 10, 12	3'171'000
Neubau Ennetbaden, Badstrasse 2, 4, 6	5'939'000
Neubau Wetzikon, Widmenwiesstrasse 17–28	1'160'000
Total Investitionen 2007/08 in CHF	57'465'800
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2007/08 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2008 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 308'541'000.00 (Vorjahr CHF 252'034'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.0% (Vorjahr 4.7%) und 5.1% (Vorjahr 5.3%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.8% (Vorjahr 4.9%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2008 auf CHF 99.15 (Vorjahr CHF 98.53) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 30. April 2008 erfolgte eine Emission von 120'000 Ansprüchen zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger. Zwecks Aufnahme der Vorsorgestiftung der Scobag AG als neue Anlegerin wurden per 1. Juli 2008 im Rahmen einer Sacheinlage 87'754 Ansprüche emittiert. Auf denselben Zeitpunkt erfolgte eine Vermögensübertragung mit der Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank, wofür 342'054 Ansprüche ausgegeben wurden.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagestiftung Imoka zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 54'172'583.49 zu, welche unter anderem für die 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 14.9% auf CHF 17'180'334.50 zu. Die Zunahme ist auf das erste volle Betriebsjahr der Liegenschaft Widmenwiesstrasse 17–28 in Wetzikon, die Inbetriebnahme der Überbauung in Ennetbaden, Badstrasse 2, 4, 6, sowie auf die verschiedenen Käufe zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 4.8% (CHF 827'297.90) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 7.1% (CHF 1'063'801.30) im Vorjahr. Rund ein Viertel davon stammt von der Überbauung Widmenwiesstrasse 17–28 in Wetzikon, deren Wohnungen zwischenzeitlich belegt sind. Weitere Leerstände stammen unter anderem von den Gewerbeflächen in der Liegenschaft in Ennetbaden, Badstrasse 2, 4, 6, sowie von der Liegenschaft Fribourg, Route Joseph-Chaley 11, infolge einer Sanierung.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 258'401.50 auf CHF 1'095'541.80 gestiegen infolge eines allgemein höheren Zinsniveaus sowie einer zeitweise grösseren Fremdverschuldung. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'275'554.60 (Vorjahr CHF 1'387'092.79) und machte somit 7.71% (Vorjahr 9.98%) des Liegenschaftenertrages aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 865'527.35 (Vorjahr CHF 892'987.60) bzw. 5.23% (Vorjahr 6.43%) des Liegenschaftenertrages 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
Neubau Alpnach, Grunzlistrasse 10, 12	6'500'000	4'189'000	2'311'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2008 in CHF			2'311'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2007/08 beträgt CHF 13'856'276.06. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 180'138.59), den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 381'760.00) und der Übertragung der Rückstellung für künftige Reparaturen (CHF 10'662'500.00) steht ein Betrag von CHF 25'080'674.65 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 4.92 % (Vorjahr 4.98 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.77 % (Vorjahr 6.06 %).

**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 2007/08 sei zuzustimmen.
2. Der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2007/08 sei zuzustimmen.

Zürich, 8. Dezember 2008

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Dr. Hermann Bürgi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September

	Marktwert 2008 CHF	Marktwert 2007 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	4'189'000.00	10'929'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	304'352'000.00	241'105'000.00
Total Immobilien	308'541'000.00	252'034'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	320'539.47	1'144'766.88
Rechnungsabgrenzungen	143'695.85	2'604.50
Kurzfristige Forderungen	2'819'825.52	813'229.61
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00
Gesamtvermögen	312'814'060.84	254'983'600.99
Passiven		
Hypothekarschulden	29'950'000.00	31'450'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	18'222.35	58'188.85
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'192'109.05	1'387'429.95
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	281'653'729.44	222'087'982.19
Geschätzte Liquidationssteuern	12'179'000.00	11'197'000.00
Nettovermögen	269'474'729.44	210'890'982.19
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Anlagevermögen netto	269'374'729.44	210'790'982.19
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.10.	2'035'073	1'915'073
Veränderungen im Berichtsjahr	549'808	120'000
Stand 30.9.	2'584'881	2'035'073
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung		
	104.25	103.63
Ausschüttung	5.10	5.10
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	99.15	98.53
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	10'662'500.00	10'662'500.00
./. Übertrag in Gewinnvortrag	-10'662'500.00	0.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	210'790'982.19	196'719'402.74
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-10'378'872.30	-10'532'901.50
Zeichnungen	54'172'583.49	11'672'402.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	14'790'036.06	13'432'078.95
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	-500'000.00
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode	269'374'729.44	210'790'982.19
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	269'474'729.44	210'890'982.19

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2008 CHF	2007 CHF
Liegenschaftenertrag	16'536'698.55	13'897'347.64
Soll-Mietertrag	17'180'334.50	14'958'087.14
./ Ertragsausfälle	-827'297.90	-1'063'801.30
Übrige Erträge aus Liegenschaften	183'661.95	3'061.80
Unterhalt Immobilien	2'141'081.95	1'780'080.39
Instandhaltung	1'275'554.60	1'387'092.79
Instandsetzung	865'527.35	892'987.60
Rücklage Unterhalt	0.00	-500'000.00
Betriebsaufwand	1'539'400.56	1'512'769.87
Ver- und Entsorgungskosten	124'049.40	113'841.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	133'625.71	205'129.18
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	213'986.45	189'876.35
Verwaltungshonorare	675'443.75	580'430.60
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	114'236.90	206'909.25
Steuern und Abgaben	278'058.35	216'582.89
Operatives Ergebnis	12'856'216.04	10'604'497.38
Sonstige Erträge	473'433.28	794'936.99
Aktivzinsen	39'901.48	7'092.29
Aktivierte Bauzinsen	316'921.50	760'905.45
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	116'610.30	26'939.25
Finanzierungsaufwand	1'097'371.62	837'374.31
Hypothekarzinsen	1'095'541.80	837'140.30
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	1'829.82	234.01
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	379'766.28	362'581.11
Vergütung Geschäftsführung	184'860.40	160'947.50
Schätzungs- und Revisionsaufwand	78'063.80	74'652.70
Übriger Verwaltungsaufwand	116'842.08	126'980.91
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	2'003'764.64	357'600.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'003'764.64	357'600.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13'856'276.06	10'557'078.95
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	381'760.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	381'760.00	0.00
Realisierter Erfolg	14'238'036.06	10'557'078.95
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	552'000.00	2'875'000.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'534'000.00	3'782'000.00
Veränderung latente Steuern	-982'000.00	-907'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	14'790'036.06	13'432'078.95
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13'856'276.06	10'557'078.95
Vortrag des Vorjahres	180'138.59	1'931.94
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	381'760.00	0.00
Übertrag Rückstellung Unterhalt	10'662'500.00	0.00
Vortrag	11'224'398.59	1'931.94
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	25'080'674.65	10'559'010.89
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	13'182'893.10	10'378'872.30
Vortrag auf neue Rechnung	11'897'781.55	180'138.59

Fertige Bauten

		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	Marktwert 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	15'590'000	858'980
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'301'991	5'216'600	3'387'000	254'515
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118				1				407	3'968'000	2'762'000	4'616'000	111'000
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'533	5'891'000	4'321'000	335'225
Basel	Jacob-Burckhardt-Strasse 14	208			4						1'395'000	963'000	1'366'000	17'124
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	6			9	3	3		159	4'338'000	4'398'000	4'247'000	58'423
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20		1		2		228	4'631'000	4'952'000	4'580'000	69'502
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	4'073'000	5'969'500	3'113'000	242'528
Biel	Bartolomäusweg 19	1'093	1	3		4	4	12			1'594'000	2'800'000	1'926'000	147'335
Biel	Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	1'815			12	12		24			3'785'000	6'722'400	4'052'000	300'659
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'011'600	4'558'000	271'702
Brügg	Neubrücke 15-25	5'502			44	4		38			4'476'000	9'707'200	7'929'000	524'170
Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	5'916			17	20		53	2		8'674'000	8'885'250	8'822'000	556'966
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	2	12	16	8		40		514	15'850'000	13'881'240	16'310'000	412'905
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	1'985	2	2	3	5	2	21			3'054'000	1'648'500	3'034'000	48'558
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'909	3'603'100	4'268'000	249'390
Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	6'075		16		32		63			5'767'000	8'452'500	9'049'000	579'012
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			1'387'000	6'950'400	4'707'000	345'687
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	6'487'061	5'555'300	7'459'000	488'807
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'136'241	5'344'000	5'524'000	348'245
Grenchen	Dählenstrasse 4a	1'026		1	3	2		9	2		2'300'000	2'196'250	1'384'000	91'310
Kriens	Josef-Schryber-Strasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'149'000	4'832'000	290'579
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'149'000	5'007'000	292'378
La Neuveville	Chemin des Prés-Guëtins 36e, 36f	1'654			4	7	4	12			1'518'000	4'218'700	2'611'000	188'775
La Neuveville	Chemin des Vignolans 1, Chemin de la Récille 4	1'117			12		2	14			1'212'000	3'300'000	2'111'000	148'951
Laupen	Eigerweg 12	1'738			8	6		15			626'000	2'600'000	2'301'000	156'670
Laupen	Eigerweg 6	1'290		1	6	3	2	12			613'000	2'470'000	2'092'000	134'141
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'070	4'643'260	8'000'000	533'505
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'606'000	11'524'000	9'214'000	688'041
Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	4'666			9	18	3	37	5		8'755'000	8'556'400	5'063'000	355'805
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'448'200	3'277'000	215'204
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'262'400	3'271'000	219'483
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'368'800	5'159'000	329'655
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'041'000	2'231'000	150'368
Oberembrach	Eigentalstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	3'303'400	3'259'000	204'288
Oberembrach	Jakob-Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'502'300	2'264'000	241'423
Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	1'814			3	5		13	2		2'943'000	2'775'000	2'028'000	140'870
Zwischentotal		71'206	73	100	234	244	55	697	44	9'173	166'118'805	188'235'300	182'962'000	10'602'179

		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	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		71'206	73	100	234	244	55	697	44	9'173	166'118'805	188'235'300	182'962'000	10'602'179
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'879	1	3	18	6		34			5'405'000	6'861'900	5'369'000	92'595
St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	8'634			8	6	32	61			16'540'000	11'763'200	16'470'000	242'145
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'711'000	5'151'000	4'463'000	285'043
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'858'000	3'495'600	2'263'000	159'539
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	30'000'000	20'650'000	1'337'488
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'566'600	4'881'000	319'121
Volketswil	Im Trigon	-						156		8'544	16'752'553	24'774'030	20'440'000	1'445'062
Wattwil	Bahnhofstrasse 4	1'349						21		2'204	6'482'000	8'197'000	6'449'000	91'948
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	9'275		6	21	21	8	71	16		21'180'000	18'830'000	22'950'000	1'009'350
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	6'370'000	10'340'000	543'460
Zürich	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	1'989'500	2'959'000	165'496
Zürich	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'315'900	1'688'000	99'900
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	1'856'900	2'468'000	143'373
Total	Fertige Bauten	107'890	88	130	338	312	98	1'145	62	21'748	276'468'358	312'406'930	304'352'000	16'536'699
Angefangene Bauten	Alpnach										4'189'000	0	4'189'000	0
	Total										4'189'000	0	4'189'000	0
Bauland	Total										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)													
	Angefangene Bauten										4'189'000	0	4'189'000	0
	Fertige Bauten										276'468'358	312'406'930	304'352'000	16'536'699
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										280'657'358	312'406'930	308'541'000	16'536'699

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Basel, Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	per 1. April 2008
	Basel, Jacob-Burckhardt-Strasse 14	per 1. Juli 2008
	Basel, Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	per 1. Juli 2008
	Basel, Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	per 1. Juli 2008
	Ernetschwil, Weierweg 1, 3	per 1. Juli 2008
	Rorschach, Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	per 1. Juli 2008
	St. Gallen, Lehnstrasse 100-104b	per 1. Juli 2008
	Wattwil, Bahnhofstrasse 4	per 1. Juli 2008

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 2008.

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 2008).

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 2008

Per 30. September 2008 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 51 Liegenschaften auf CHF 308'541'000.00 geschätzt (2007: CHF 252'034'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2007 bis 30. September 2008 wurden 8 Liegenschaften neu erworben. Die Liegenschaft Postplatzzentrum in Ennetbaden wurde fertig gestellt und erstmals regulär bewertet. Die sich im Bau befindende Überbauung Dorfli in Alpnach Dorf wurde «at cost» bewertet.

Von den 41 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 18 Liegenschaften abgewertet und 23 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 0.3% statt (+ CHF 806'000.00 gegenüber 2007).

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 bei gleich bleibenden Diskontierungssätzen.

Zürich, 10. Oktober 2008

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, Verwendung des Erfolgs sowie den Anhang gemäss Geschäftsbericht Seite 5 und Seiten 12 bis 15), Geschäftsführung und Vermögensanlage der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung für das am 30. September 2008 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 marktconform sind und ob die Angaben über die Schätzungsmethoden und die angewandten Diskontierungssätze sowie die geschätzten Marktwerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt wurden.

Für die Jahresrechnung, 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 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 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 Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
dipl. Wirtschaftsprüfer

Anton Häfliger
dipl. Wirtschaftsprüfer

St. Gallen, 14. November 2008

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

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