

Halbjahresbericht per 31. März 2008

Anlagestiftung **Imoka**

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Halbjahresbericht per 31. März 2008

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 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	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

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d. h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30. September 2007.

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	Marktwert 31.03.2008 CHF	Marktwert 30.09.2007 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	16'033'922.15	10'929'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	241'105'000.00	241'105'000.00
Total Immobilien	257'138'922.15	252'034'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	789'499.48	1'144'766.88
Rechnungsabgrenzungen	4'156'414.00	2'604.50
Kurzfristige Forderungen	1'116'899.26	813'229.61
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00
Gesamtvermögen	264'190'734.89	254'983'600.99

Passiven

Hypothekarschulden	46'550'000.00	31'450'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	3'745.80	58'188.85
Kurzfristige Verbindlichkeiten	336'502.20	1'387'429.95
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	217'300'486.89	222'087'982.19
Geschätzte Liquidationssteuern	11'197'000.00	11'197'000.00
Nettovermögen	206'103'486.89	210'890'982.19
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Anlagevermögen netto	206'003'486.89	210'790'982.19

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.10.	2'035'073	1'915'073
Veränderungen im Berichtsjahr	0	120'000
Stand per Abschluss	2'035'073	2'035'073

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	10'662'500.00	10'662'500.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens

Anlagevermögen 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	0.00	11'672'402.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	5'591'377.00	10'557'078.95
Veränderung der Liquidationssteuern	0.00	-907'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	-500'000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	0.00	3'782'000.00
Anlagevermögen am Ende der Berichtsperiode	206'003'486.89	210'790'982.19
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	206'103'486.89	210'890'982.19

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen	2008 CHF	2007 CHF
Liegenschaftenertrag	7'660'798.35	6'724'549.80
Soll-Mietertrag	8'128'194.70	7'273'076.14
./ Ertragsausfälle	-467'396.35	-548'526.34
Übrige Erträge aus Liegenschaften	0.00	0.00
Unterhalt Immobilien	772'468.75	666'827.24
Instandhaltung	619'946.85	666'827.24
Instandsetzung	152'521.90	0.00
Rücklage Unterhalt	0.00	0.00
Betriebsaufwand	853'382.36	767'244.98
Ver- und Entsorgungskosten	71'264.10	43'454.30
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	36'700.91	81'434.69
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	162'833.55	107'012.90
Verwaltungshonorare	311'795.60	277'974.00
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	103'795.80	171'524.10
Steuern und Abgaben	166'992.40	85'844.99
Operatives Ergebnis	6'034'947.24	5'290'477.58
Sonstige Erträge	190'645.84	721'211.15
Aktivzinsen	2'538.84	1'071.70
Aktivierte Bauzinsen	188'107.00	713'250.40
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	6'889.05
Finanzierungsaufwand	517'353.50	349'664.15
Hypothekarzinsen	516'827.30	349'653.95
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	526.20	10.20
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	116'862.58	227'028.05
Vergütung Geschäftsführung	86'080.00	120'512.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	2'259.80	4'194.50
Übriger Verwaltungsaufwand	28'522.78	102'321.55
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'591'377.00	5'434'996.53

Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Affoltern	Kronenplatz	15'979'000	12'014'000	15'670'000	424'647
Arch	Moosweg 4a, 4b	7'301'991	5'216'600	3'315'000	126'852
Basel	Hochstrasse 31	6'001'533	5'891'000	4'222'000	192'508
Bern	Rodtmattstrasse 92	4'073'000	5'969'500	3'070'000	122'844
Biel	Bartolomäusweg 19	1'594'000	2'800'000	1'981'000	73'104
Biel	Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'785'000	6'722'400	4'129'000	149'979
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'011'600	4'472'000	133'012
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	4'476'000	9'707'200	8'022'000	264'122
Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	8'674'000	8'530'000	8'877'000	283'622
Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'909	3'603'100	4'044'000	119'994
Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	5'767'000	8'452'500	9'059'000	287'428
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	1'387'000	6'950'400	4'817'000	190'493
Fribourg	Rue de Romont 29	6'487'061	5'555'300	7'457'000	243'687
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'136'241	5'344'000	5'556'000	168'998
Grenchen	Dählenstrasse 4a	2'300'000	2'108'300	1'352'000	42'265
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'149'000	4'696'000	144'348
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'149'000	4'911'000	146'245
La Neuveville	Ch. des Prés-Guétins 36e, 36f	1'518'000	4'218'700	2'625'000	94'056
La Neuveville	Ch. des Vignolans 1, Ch. de la Récille 4	1'212'000	3'300'000	2'193'000	74'796
Laupen	Eigerweg 6	613'000	2'470'000	1'960'000	66'861
Laupen	Eigerweg 12	626'000	2'600'000	2'262'000	78'216
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'070	4'643'260	7'980'000	264'849
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	8'556'000	11'524'000	8'904'000	341'396
Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	8'755'000	8'556'400	4'724'000	180'219
Murten	Schützenmatt 8	2'981'000	3'368'800	5'578'000	164'957
Murten	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'448'200	3'212'000	106'082
Murten	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'262'400	3'204'000	110'355
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'041'000	2'260'000	75'104
Oberembrach	Eigentalsstrasse 7, 9	2'929'000	3'303'400	3'236'000	100'875
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'502'300	2'493'000	189'575
Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	2'943'000	2'775'000	2'051'000	69'812
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'151'000	4'598'000	137'642
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'858'000	3'495'600	2'269'000	71'933
Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	25'814'000	20'510'000	667'594
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'566'600	4'844'000	155'147
Volketswil	Im Trigon	16'752'553	24'774'030	20'360'000	715'607
Wetzikon	Widmenwies	21'180'000	18'830'000.00	22'960'000	420'365
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	6'370'000	10'220'000	263'670
Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	1'989'500.00	2'929'000	80'084
Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'315'900.00	1'691'000	49'044
Zürich	Aegertenstrasse 42	2'290'000	1'856'900.00	2'392'000	68'412
Total	Fertige Bauten	214'755'358	252'350'890	241'105'000	7'660'798

			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	2'660'237	0	2'660'237	0
	Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	13'373'685	0	13'373'685	0
	Total	Angefangene Bauten	16'033'922	0	16'033'922	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
	Angefangene Bauten		16'033'922	0	16'033'922	0
	Fertige Bauten		214'755'358	252'350'890	241'105'000	7'660'798
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		230'789'280	252'350'890	257'138'922	7'660'798

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine