

Geschäftsbericht per 30. September 2009

**Geschäftsbericht per 30. September 2009**

**Geschäftsführung**

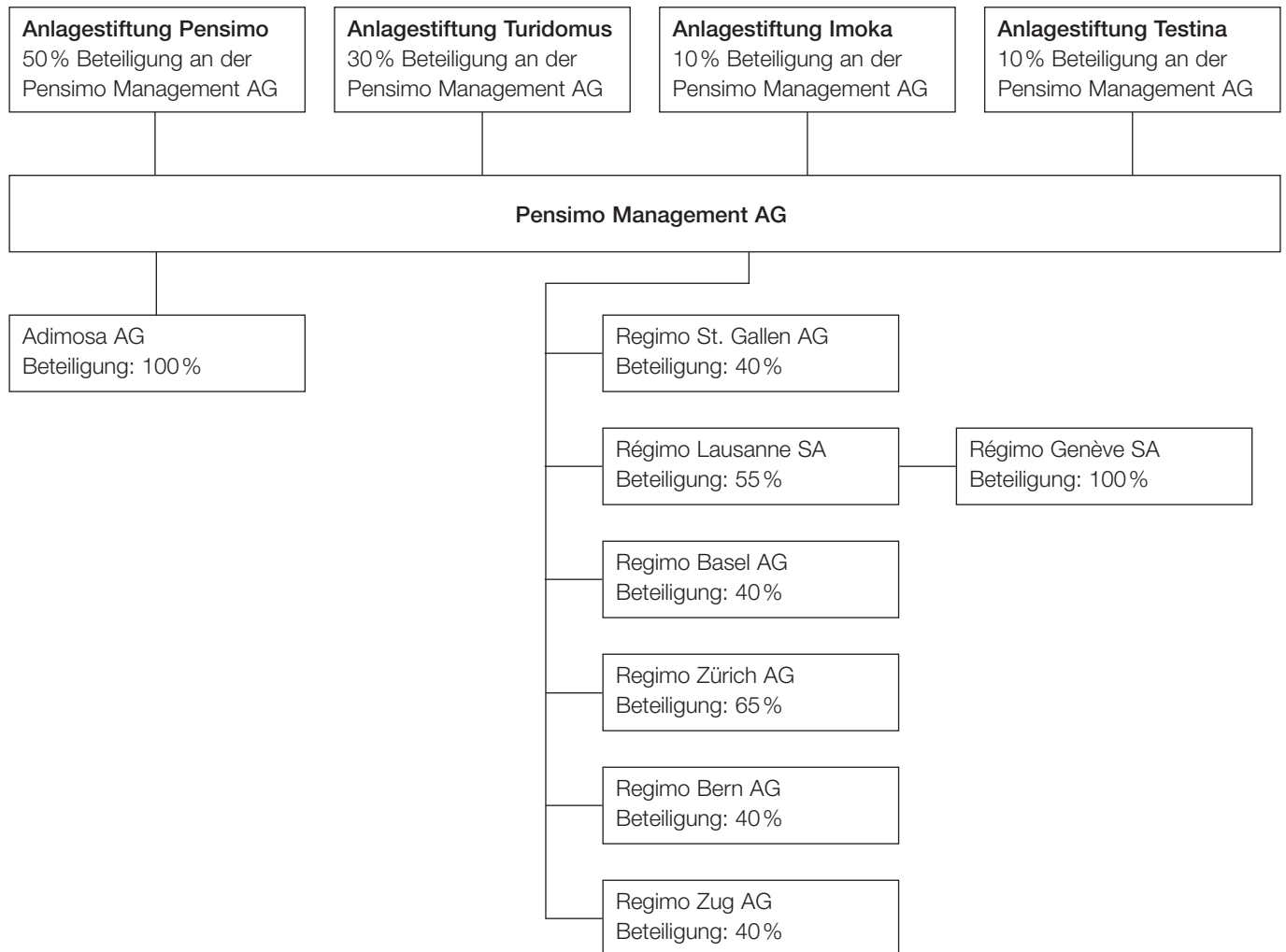
**Pensimo Management AG**

**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 (30.09.2009)	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	12–15
Bericht der Schätzungsexperten	16–17
Bericht der Revisionsstelle	18
Entwicklung der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2009	19

Stiftungsrat	<b>Ständerat Dr. Hermann Bürgi</b> , Präsident, Dussnang <b>Hans-Peter Schwab</b> , Vizepräsident, Biel <b>Johannes Caprez</b> , Dübendorf <b>Andreas Gerber</b> , Bern <b>Othmar Müller</b> , Brunnen <b>Robert Savary</b> , Biel <b>David Saxer</b> , Niederuzwil
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

**Beteiligungsstruktur**

	Anzahl Ansprüche
Zuger Pensionskasse	212'245
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	676'404
Pensionskasse der Stadt Biel	161'341
Pensionskasse der Stadt Luzern	81'783
Pensionskasse der Stadt Olten	30'171
Pensionskasse der Stadt Langenthal	38'856
Pensionskasse der Stadt Aarau	46'602
Kantonale Pensionskasse Graubünden	65'989
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	21'114
Pensionskasse der C&A Mode Brenninkmeijer & Co	149'625
Pensionskasse Uri	70'716
Clariant-Pensionsstiftung	112'063
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	62'411
Orell Füssli-Stiftung	171'048
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	61'653
Leica Pensionskasse	101'985
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	60'048
Vorsorgestiftung der Scobag AG	87'754
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	351'471
Veska Pensionskasse	244'000
Personalvorsorge-Stiftung des Schauspielhauses Zürich	152'281
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	50'451
<b>Total</b>	<b>3'010'011</b>

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](http://www.pensimo.ch) als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

<b>Allgemeine Bemerkungen</b>	Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BVV 2 bzw. von Ziff. 6.9 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.
<b>Retrozessionen</b>	Wir stellen mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und 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.
<b>Mindestgliederung Bilanz und Erfolgsrechnung</b>	Die Mindestgliederung der Bilanz und der Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).
<b>Honorare, Provisionen, Kommissionen</b>	<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 2008/09 auf 1.0 % des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.</p>

Eckdaten	30.09.2009	30.09.2008
Nettovermögen in CHF	316'116'739.45	269'474'729.44
Anzahl Ansprüche	3'010'011	2'584'881
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	99.92	99.15
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	5.10	5.10

Kennzahlen <sup>1)</sup>	30.09.2009	30.09.2008
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	3.87%	4.82%
Fremdfinanzierungsquote	5.57%	9.71%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.81%	78.31%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.41%	0.37%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.04%	6.16%
Ausschüttungsrendite	4.89%	4.92%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98.37%	95.14%
Anlagerendite	5.88%	5.77%

<sup>1)</sup> 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 2008 bis 30. September 2009 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Aarau, Jurastrasse 9	2'059'000
Kauf Oberwil-Lieli, Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000
Kauf St. Gallen, Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000
Kauf Wittenbach, Grüntalstrasse	10'970'000
Kauf Zürich, Alfred-Escher-Strasse 9	4'157'000
Kauf Zürich, Feldeggstrasse 42	9'948'000
Kauf Bauland / Neubau Ehrendingen, Breitwiesweg, Landstrasse	2'660'000
Neubau Alpnach, Grunzliststrasse 10, 12	2'292'000
Erneuerung Basel, Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	1'313'000
Erneuerung Fribourg, Route Joseph-Chaley 11	1'598'000
Total Investitionen 2008/09 in CHF	46'083'000
Verkäufe	
Verkauf Biel, Mettstrasse 18, 20	4'000'000
Verkauf Biel, Bartolomäusweg 19	2'140'000
Verkauf La Neuveville, Chemin de Prés-Guëtins 36e, 36f	2'700'000
Verkauf La Neuveville, Chemin des Vignolans 1, Chemin de la Récille 4	2'200'000
Total Desinvestitionen 2008/09 in CHF	11'040'000



#### Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2009 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 346'744'000.00 (Vorjahr CHF 308'541'000.00). 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 4.0%) und 5.1 % (Vorjahr 5.1 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.8 % (Vorjahr 4.8%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2009 auf CHF 99.92 (Vorjahr CHF 99.15) nach Ausschüttung.

#### Emissionstätigkeit

Zwecks Aufnahme der Veska Pensionskasse und der Personalvorsorge-Stiftung des Schauspielhauses Zürich als neue Anlegerinnen wurden per 1. Januar 2009 im Rahmen einer Vermögensübertragung 239'640 bzw. einer Sacheinlage mit Baranteil 148'200 Ansprüche emittiert. Auf denselben Zeitpunkt erfolgte eine Emission im Umfang von 49'100 Ansprüchen zur Aufnahme der Pensionskasse der Zuger Kantonalbank als neue Anlegerin. Per 30. April 2009 erfolgte eine Emission von 50'000 Ansprüchen zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger. Auf den 30. Juni 2009 wurden 61'810 Ansprüche der Versicherungskasse der Stadt St. Gallen zurückgenommen.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagestiftung Imoka netto zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 42'152'639.50 zu, welche unter anderem für die Liegenschaftskäufe, die laufende Investitionstätigkeit sowie für die Rückzahlung fremder Mittel verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

#### Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen nahm im Geschäftsjahr um 24.2 % auf CHF 21'340'120.20 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die verschiedenen Käufe im Rahmen von Vermögensübertragungen und Sacheinlagen zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 3.9 % (CHF 826'243.49) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 4.8 % (CHF 827'297.90) im Vorjahr. Die grössten Leerstände mit jeweils rund 10 Prozent des Totals stammen von den Liegenschaften Fribourg, Route Joseph-Chaley 11 und Ennetbaden, Badstrasse 2, 4, 6. Während es sich bei der erstgenannten Liegenschaft um Leerstände im Zusammenhang mit der Wiedervermietung von Wohnungen nach einer Sanierung handelt, so sind es beim zweiten Objekt Gewerbeflächen, die seit der Fertigstellung frei stehen. Eine Verbesserung wird erst mittelfristig mit der Quartierentwicklung und -aufwertung erwartet.

#### Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 445'973.04 auf CHF 649'568.76 gesunken infolge eines allgemein tieferen Zinsniveaus sowie einer geringeren Fremdverschuldung. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'618'230.08 (Vorjahr CHF 1'275'554.60) und machte somit 7.87 % (Vorjahr 7.71 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'020'443.15 (Vorjahr CHF 865'527.35) bzw. 4.97 % (Vorjahr 5.23 %) des Mietertrags netto 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
Aarau, Jurastrasse 9	85'000	2'000	83'000
Bern, Rodtmattstrasse 92	2'320'000	216'000	2'104'000
Ehrendingen, Breitwiesweg, Landstrasse	10'600'000	2'660'000	7'940'000
Zürich, Alfred-Escher-Strasse 9	815'000	79'000	736'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2009 in CHF			10'863'000

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2008/09 beträgt CHF 15'605'196.96. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 11'897'781.55) und den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 2'486'066.65) steht ein Betrag von CHF 29'989'045.16 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 4.89 % (Vorjahr 4.92 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.88 % (Vorjahr 5.77 %).

**Anträge an die  
Anlegerversammlung**

Gestützt auf Art. 8 Abs. IV lit. e und f der Statuten stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2008/09 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2008/09 sei zu genehmigen.

Zürich, 11. Dezember 2009

**Imoka-Immobilien-Anlagestiftung**

**Dr. Hermann Bürgi**  
Präsident des Stiftungsrates

**Daniel Schürmann**  
Mandatsleiter

## Vermögensrechnung per 30. September

	Marktwert 2009 CHF	Marktwert 2008 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	2'660'000.00	4'189'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	344'084'000.00	304'352'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>346'744'000.00</b>	<b>308'541'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	309'433.35	320'539.47
Rechnungsabgrenzungen	0.00	143'695.85
Kurzfristige Forderungen	1'007'007.95	2'819'825.52
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>349'049'441.30</b>	<b>312'814'060.84</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	19'300'000.00	29'950'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	9'058.20	18'222.35
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'023'643.65	1'192'109.05
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>328'716'739.45</b>	<b>281'653'729.44</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	12'600'000.00	12'179'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>316'116'739.45</b>	<b>269'474'729.44</b>
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
<b>Anlagevermögen netto</b>	<b>316'016'739.45</b>	<b>269'374'729.44</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.10.	2'584'881	2'035'073
Veränderungen im Berichtsjahr	425'130	549'808
Stand 30.9.	3'010'011	2'584'881
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>		
	<b>105.02</b>	<b>104.25</b>
Ausschüttung	5.10	5.10
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>99.92</b>	<b>99.15</b>
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen</b>		
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	10'662'500.00
./. Übertrag in Gewinnvortrag	0.00	-10'662'500.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	269'374'729.44	210'790'982.19
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-13'182'893.10	-10'378'872.30
Zeichnungen	48'281'101.00	54'172'583.49
Rücknahmen	-6'128'461.50	0.00
Gesamterfolg	17'672'263.61	14'790'036.06
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode	316'016'739.45	269'374'729.44
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	316'116'739.45	269'474'729.44

## Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2009 CHF	2008 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>20'550'013.76</b>	<b>16'536'698.55</b>
Soll-Mietertrag	21'340'120.20	17'180'334.50
./. Minderertrag Leerstand	-769'548.70	-805'609.80
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-56'694.79	-21'688.10
Übrige Erträge aus Liegenschaften	36'137.05	183'661.95
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>2'638'673.23</b>	<b>2'141'081.95</b>
Instandhaltung	1'618'230.08	1'275'554.60
Instandsetzung	1'020'443.15	865'527.35
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>1'969'883.21</b>	<b>1'539'400.56</b>
Ver- und Entsorgungskosten	92'551.05	124'049.40
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	243'542.97	133'625.71
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	239'651.15	213'986.45
Verwaltungshonorare	865'327.95	675'443.75
Vermietungs- und Insertionskosten	97'087.80	61'670.35
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	68'234.49	52'566.55
Steuern und Abgaben	363'487.80	278'058.35
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>15'941'457.32</b>	<b>12'856'216.04</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>319'245.05</b>	<b>473'433.28</b>
Aktivzinsen	2'843.75	39'901.48
Aktivierte Bauzinsen	66'583.60	316'921.50
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	249'817.70	116'610.30
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>650'555.18</b>	<b>1'097'371.62</b>
Hypothekarzinsen	649'568.76	1'095'541.80
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	986.42	1'829.82
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>476'501.13</b>	<b>379'766.28</b>
Vergütung Geschäftsführung	229'622.70	184'860.40
Schätzungs- und Revisionsaufwand	85'047.80	78'063.80
Übriger Verwaltungsaufwand	161'830.63	116'842.08
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>471'550.90</b>	<b>2'003'764.64</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	708'283.20	2'003'764.64
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-236'732.30	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>15'605'196.96</b>	<b>13'856'276.06</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>2'486'066.65</b>	<b>381'760.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'486'066.65	381'760.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>18'091'263.61</b>	<b>14'238'036.06</b>
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-419'000.00</b>	<b>552'000.00</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'000.00	1'534'000.00
Veränderung latente Steuern	-421'000.00	-982'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>17'672'263.61</b>	<b>14'790'036.06</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15'605'196.96	13'856'276.06
Vortrag des Vorjahres	11'897'781.55	180'138.59
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	2'486'066.65	381'760.00
Übertrag Rückstellung Unterhalt	0.00	10'662'500.00
<b>Vortrag</b>	<b>14'383'848.20</b>	<b>11'224'398.59</b>
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>29'989'045.16</b>	<b>25'080'674.65</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	15'351'056.10	13'182'893.10
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>14'637'989.06</b>	<b>11'897'781.55</b>

## Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m²	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2-1/2-Zimmer-Wohnungen	3-3-1/2-Zimmer-Wohnungen	4-4-1/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Jurastrasse 9	1'746	4		4		1	9		122	2'059'000	2'531'000	2'130'000	90'228
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	52	2	448	15'979'000	12'314'800	15'620'000	857'137
Alpnach	Grunzliststrasse 10, 12	2'293			6	10		26			6'481'000	6'200'000	6'563'000	158'952
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'301'991	5'470'400	3'463'000	264'233
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118				1				407	5'006'000	2'872'000	5'382'000	223'584
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'533	6'667'000	4'390'000	296'475
Basel	Jacob-Burckhardt-Strasse 14	208			4						1'395'000	1'047'000	1'383'000	70'109
Basel	Oberwilerstrasse 38 / Schweizergasse 26	702	6			9	3	3		159	4'338'000	4'782'000	4'229'000	239'914
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20		1		2		228	4'631'000	5'384'000	4'607'000	275'010
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	4'073'000	6'259'900	3'115'000	194'939
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'158'100	4'720'000	280'573
Brügg	Neubrückstrasse 15-25	5'502			44	4		38			4'476'000	10'179'400	7'973'000	520'784
Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	5'916			17	20		53	2		8'674'000	9'240'660	8'738'000	529'279
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	2	12	16	8		40		514	15'850'000	12'541'000	16'310'000	854'440
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	1'985	2	2	3	5	2	21			3'054'000	2'964'200	3'038'000	195'314
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'909	4'103'600	4'238'000	258'642
Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	6'075		16		32		63			5'767'000	8'452'500	9'011'000	604'053
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			3'487'000	6'950'400	7'248'000	455'697
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	6'487'061	5'555'300	7'439'000	492'777
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'136'241	5'344'000	5'401'000	373'520
Grenchen	Dählenstrasse 4a	1'026		1	3	2		9	2		2'300'000	2'108'300	1'416'000	100'893
Kriens	Josef-Schryber-Strasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'481'000	4'920'000	297'958
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'481'000	5'089'000	294'008
Laupen	Eigerweg 6	1'290		1	6	3	2	12			613'000	2'590'200	2'049'000	143'546
Laupen	Eigerweg 12	1'738			8	6		15			626'000	2'726'500	2'332'000	165'057
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'070	5'063'273	8'162'000	541'338
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'606'000	12'341'000	9'693'000	689'414
Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	4'666			9	18	3	37	5		8'755'000	8'972'800	4'687'000	340'948
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'368'800	5'116'000	329'417
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'448'200	3'263'000	217'734
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'262'400	3'258'000	223'265
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'316'000	2'240'000	149'323
Oberembrach	Eigentalstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	4'230'100	3'255'000	206'497
Oberembrach	Jakob-Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'849'500	2'275'000	139'500
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380		1	1	11		24			4'509'000	5'784'000	4'479'000	227'064
Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	1'814			3	5		13	2		2'943'000	2'910'000	2'081'000	125'281
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'879	1	3	18	6		34			5'405'000	7'205'000	5'373'000	382'615
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778		2	12	4	1	15			6'577'000	5'951'400	6'650'000	298'022
St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	8'634			8	6	32	61			16'540'000	12'351'400	16'260'000	967'590
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'711'000	5'735'000	4'497'000	290'725
<b>Zwischentotal</b>		<b>89'140</b>	<b>77</b>	<b>109</b>	<b>270</b>	<b>263</b>	<b>79</b>	<b>821</b>	<b>44</b>	<b>9'295</b>	<b>206'429'805</b>	<b>225'193'133</b>	<b>222'093'000</b>	<b>13'365'855</b>

		Grundstückfläche in m²	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2-1/2-Zimmer-Wohnungen	3-3-1/2-Zimmer-Wohnungen	4-4-1/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>89'140</b>	<b>77</b>	<b>109</b>	<b>270</b>	<b>263</b>	<b>79</b>	<b>821</b>	<b>44</b>	<b>9'295</b>	<b>206'429'805</b>	<b>225'193'133</b>	<b>222'093'000</b>	<b>13'365'855</b>
<b>Sutz-Lattrigen</b>	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'858'000	3'665'700	2'257'000	183'344
<b>Thun</b>	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	31'459'500	21'050'000	1'357'083
<b>Villars-sur-Glâne</b>	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'566'600	4'978'000	301'370
<b>Volketswil</b>	Im Trigon	StWE						156		8'544	16'752'553	24'774'030	20'760'000	1'453'117
<b>Wattwil</b>	Bahnhofstrasse 4	1'349						21		2'204	6'482'000	8'606'900	6'640'000	404'222
<b>Wetzikon</b>	Widmenwiesstrasse 17-28	9275		6	21	21	8	71	16		21'180'000	17'804'100	23'090'000	1'246'644
<b>Wiesendangen</b>	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	7'254'700	10'370'000	563'650
<b>Wittenbach</b>	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191		4	8	20	4	51		60	10'970'000	10'226'800	11'070'000	488'891
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	2'265'800	2'946'000	168'618
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'498'700	1'667'000	98'468
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	2'114'900	2'465'000	149'571
<b>Zürich</b>	Alfred-Escher-Strasse 9	173						2		555	4'157'000	2'802'200	4'719'000	96'835
<b>Zürich</b>	Feldeggstrasse 42	780		16	6			7		493	9'948'000	6'641'000	9'979'000	416'262
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>118'552</b>	<b>91</b>	<b>150</b>	<b>347</b>	<b>334</b>	<b>94</b>	<b>1'217</b>	<b>62</b>	<b>22'978</b>	<b>316'198'358</b>	<b>347'874'063</b>	<b>344'084'000</b>	<b>20'293'930</b>
<b>Angefangene Bauten</b>	<b>Ehrendingen</b>	Breitwiesweg, Landstrasse									2'660'000	0	2'660'000	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>									<b>2'660'000</b>	<b>0</b>	<b>2'660'000</b>	<b>0</b>
<b>Bauland</b>	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Grundstücksverzeichnis</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>2'660'000</b>	<b>0</b>	<b>2'660'000</b>	<b>0</b>
	<b>Fertige Bauten</b>										<b>316'198'358</b>	<b>347'874'063</b>	<b>344'084'000</b>	<b>20'293'930</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>318'858'358</b>	<b>347'874'063</b>	<b>346'744'000</b>	<b>20'293'930</b>

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Aarau, Jurastrasse 9	per 01.01.2009
	Ehrendingen, Breitwiesweg, Landstrasse	per 03.07.2009
	Oberwil-Lieli, Rotzenbühlstrasse 9, 11	per 01.01.2009
	St.Gallen, Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	per 01.01.2009
	Wittenbach, Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	per 01.01.2009
	Zürich, Alfred-Escher-Strasse 9	per 18.11.2008
	Zürich, Feldeggstrasse 42	per 01.01.2009
Verkäufe:	Biel, Bartolomäusweg 19	per 31.12.2008
	Biel, Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	per 28.02.2009
	La Neuveville, Chemin des Prés-Guëtins 36e, 36f	per 31.12.2008
	La Neuveville, Chemin des Vignolans 1, Chemin de la Récille 4	per 31.12.2008

### **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 2009.

#### Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», 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 2009).

#### 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 2009

Per 30. September 2009 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 54 Liegenschaften auf CHF 346'744'000.00 geschätzt (2008: CHF 308'541'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009 wurden 6 Liegenschaften neu erworben. Die Liegenschaft Grunzlistrasse 10, 12 in Alpnach Dorf wurde fertig gestellt und erstmals regulär bewertet. Die sich im Bau befindende Überbauung Breitwiesweg, Landstrasse in Ehrendingen wurde «at cost» bewertet.

Von den 46 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 17 Liegenschaften abgewertet und 28 Liegenschaften aufgewertet, 1 Marktwert blieb unverändert. In der Summe fand eine Aufwertung von 1.6% statt (+ CHF 4'842'000.00 gegenüber 2008).

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, rascherer Abbau von Leerständen sowie Aktivierung von grösseren Investitionen. Dabei konnten die Diskontierungssätze grösstenteils gleich belassen werden.

Zürich, den 16. September 2009

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer (Experte)

Dr. Christoph Zaborowski (Experte)



**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 2009 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 marktkonform 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  
*Zugelassener Revisionsexperte*  
*Leitender Revisor*

Matthias Grob

St. Gallen, 18. Dezember 2009

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
2009	3'010'011	99.92	5.10	4.89	5.88

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