

## Halbjahresbericht per 31. März 2009

# Anlagestiftung **Imoka**

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

## **Halbjahresbericht per 31. März 2009**

### **Geschäftsführung**

#### **Pensimo Management AG**

#### **Pensimo Management AG**

Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, 8042 Zürich  
Telefon +41 (0)43 255 21 00  
Telefax +41 (0)43 255 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, 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 <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 2008.

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 31.03.2009	Marktwert 30.09.2008
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Immobilien</b>		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	6'285'544.70	4'189'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	331'872'905.20	304'352'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>338'158'449.90</b>	<b>308'541'000.00</b>
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>		
Flüssige Mittel	166'819.28	320'539.47
Rechnungsabgrenzungen	0.00	143'695.85
Kurzfristige Forderungen	3'388'201.84	2'819'825.52
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>342'702'471.02</b>	<b>312'814'060.84</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	22'400'000.00	29'950'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	44'000.00	18'222.35
Kurzfristige Verbindlichkeiten	562'443.80	1'192'109.05
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>319'696'027.22</b>	<b>281'653'729.44</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	12'200'000.00	12'179'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>307'496'027.22</b>	<b>269'474'729.44</b>
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
<b>Anlagevermögen netto</b>	<b>307'396'027.22</b>	<b>269'374'729.44</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

Stand 1.10.	2'584'881.00	2'035'073.00
Veränderungen im Berichtsjahr	436'940.00	549'808.00
Stand per Abschluss	3'021'821.00	2'584'881.00

**Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen**

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	0.00	0.00

**Veränderung des Nettovermögens**

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	43'322'601.00	54'172'583.49
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	7'881'589.88	14'790'036.06
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	0.00
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode	<b>307'396'027.22</b>	<b>269'374'729.44</b>
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	<b>307'496'027.22</b>	<b>269'474'729.44</b>

## Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen	2009 CHF	2008 CHF
<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>10'033'244.61</b>	<b>7'660'798.35</b>
Soll-Mietertrag	10'370'084.55	8'128'194.70
./. Ertragsausfälle	-352'865.09	-467'396.35
Übrige Erträge aus Liegenschaften	16'025.15	0.00
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>850'853.35</b>	<b>772'468.75</b>
Instandhaltung	785'474.70	619'946.85
Instandsetzung	65'378.65	152'521.90
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>1'073'474.12</b>	<b>853'382.36</b>
Ver- und Entsorgungskosten	42'256.15	71'264.10
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	116'835.77	36'700.91
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	212'902.95	162'833.55
Verwaltungshonorare	415'126.80	311'795.60
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	121'803.20	103'795.80
Steuern und Abgaben	164'549.25	166'992.40
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>8'108'917.14</b>	<b>6'034'947.24</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>235'489.77</b>	<b>190'645.84</b>
Aktivzinsen	2'336.02	2'538.84
Aktiviert Bauzinsen	81'444.75	188'107.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	151'709.00	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>369'572.72</b>	<b>517'353.50</b>
Hypothekarzinsen	368'586.30	516'827.30
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	986.42	526.20
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>267'644.26</b>	<b>116'862.58</b>
Vergütung Geschäftsführung	113'033.80	86'080.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	14'209.10	2'259.80
Übriger Verwaltungsaufwand	140'401.36	28'522.78
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>559'283.20</b>	<b>0.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	559'283.20	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>8'266'473.13</b>	<b>5'591'377.00</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>2'227'116.75</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'227'116.75	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>10'493'589.88</b>	<b>5'591'377.00</b>
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-2'612'000.00</b>	<b>0.00</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2'591'000.00	0.00
Veränderung latente Steuern	-21'000.00	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>7'881'589.88</b>	<b>5'591'377.00</b>

Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Aarau</b>	Jurastrasse 9	2059000	2428000	2059000	30'306
<b>Affoltern</b>	Mühlebergstrasse 2, a2, 2b, 2c	15'979'000	12'014'000	15'590'000	417'927
<b>Arch</b>	Moosweg 4a, 4b	7'301'991	5'216'600	3'387'000	130'585
<b>Basel</b>	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	3'968'000	2'762'000	4'616'000	111'000
<b>Basel</b>	Hochstrasse 31	6'001'533	5'891'000	4'321'000	152'052
<b>Basel</b>	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	963'000	1'366'000	34'248
<b>Basel</b>	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'398'000	4'247'000	119'032
<b>Basel</b>	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'631'000	4'952'000	4'580'000	138'281
<b>Bern</b>	Rodtmattstrasse 92	4'073'000	5'969'500	3'113'000	112'310
<b>Biel</b>	Nidaugasse 40	3'480'000	3'011'600	4'558'000	138'982
<b>Brügg</b>	Neubrückestrasse 15-25	4'476'000	9'707'200	7'929'000	261'374
<b>Derendingen</b>	Maisfeldstrasse 2-8	8'674'000	8'885'250	8'822'000	264'454
<b>Ennetbaden</b>	Badstrasse 2, 4, 6	15'850'000	13'881'240	16'310'000	427'150
<b>Ernetschwil</b>	Weierweg 1, 3	3'054'000	1'648'500	3'034'000	99'003
<b>Fahrweid</b>	Austrasse 15, 17	3'866'909	3'603'100	4'268'000	129'396
<b>Fribourg</b>	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	5'767'000	8'452'500	9'049'000	297'641
<b>Fribourg</b>	Route Joseph-Chaley 11	1'387'000	6'950'400	4'707'000	230'209
<b>Fribourg</b>	Rue de Romont 29	6'487'061	5'555'300	7'459'000	243'212
<b>Fribourg</b>	Rue St-Pierre 3	5'136'241	5'344'000	5'524'000	180'936
<b>Grenchen</b>	Dählenstrasse 4a	2'300'000	2'196'250	1'384'000	50'430
<b>Kriens</b>	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'149'000	4'832'000	147'888
<b>Kriens</b>	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'149'000	5'007'000	147'692
<b>Laupen</b>	Eigerweg 6	613'000	2'470'000	2'092'000	70'628
<b>Laupen</b>	Eigerweg 12	626'000	2'600'000	2'301'000	81'201
<b>Lausanne</b>	Rue de Bourg 27	7'222'070	4'643'260	8'000'000	262'953
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 28, 29	8'606'000	11'524'000	9'214'000	346'050
<b>Lengnau</b>	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	8'755'000	8'556'400	5'063'000	165'549
<b>Murten</b>	Schützenmatt 8	2'981'000	3'368'800	5'159'000	167'114
<b>Murten</b>	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'448'200	3'277'000	108'112
<b>Murten</b>	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'262'400	3'271'000	112'347
<b>Näfels</b>	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'041'000	2'231'000	75'264
<b>Oberembrach</b>	Eigentalsstrasse 7, 9	2'929'000	3'303'400	3'259'000	104'746
<b>Oberembrach</b>	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'502'300	2'264'000	70'700
<b>Oberwil-Lieli</b>	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000	5'405'000	4'509'000	76'053
<b>Port</b>	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	2'943'000	2'775'000	2'028'000	68'762
<b>Rorschach</b>	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'405'000	6'861'900	5'369'000	185'710
<b>St. Gallen</b>	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	5'038'000	6'577'000	99'330
<b>St. Gallen</b>	Lehnstrasse 100-104b	16'540'000	11'763'200	16'470'000	479'700
<b>Strengelbach</b>	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'151'000	4'463'000	147'588
<b>Sutz-Lattrigen</b>	Dorfstrasse 3, 3a	2'858'000	3'495'600	2'263'000	91'848
<b>Thun</b>	Bälliz 60, 60a	18'816'000	30'000'000	20'650'000	674'719
<b>Villars-sur-Glâne</b>	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'566'600	4'881'000	148'924
<b>Volketswil</b>	Im Trigon	16'752'553	24'774'030	20'440'000	723'855
<b>Wattwil</b>	Bahnhofstrasse 4	6'482'000	8'197'000	6'449'000	189'900
<b>Wetzikon</b>	Widmenwies 17-28	21'180'000	18'830'000.00	22'950'000	627'835
<b>Wiesendangen</b>	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	6'370'000	10'340'000	281'230



		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF	
	<b>Wittenbach</b>	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'970'000	8'066'100	10'970'000	162'020
	<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 32	2'823'000	1'989'500.00	2'959'000	85'662
	<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'315'900.00	1'688'000	50'856
	<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 42	2'290'000	1'856'900.00	2'468'000	76'507
	<b>Zürich</b>	Alfred-Escher-Strasse 9	4'157'435	2'802'200.00	4'157'435	31'170
	<b>Zürich</b>	Feldeggstrasse 42	9'948'470	6'641'000.00	9'948'470	139'788
	<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>306'580'263</b>	<b>325'746'130</b>	<b>331'872'905</b>	<b>9'770'228</b>
	<hr/>					
Angefangene Bauten	<b>Alpnach</b>	Grunzliststrasse 10, 12	6'285'545	0	6'285'545	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>	<b>6'285'545</b>	<b>0</b>	<b>6'285'545</b>	<b>0</b>
	<hr/>					
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>					
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Angefangene Bauten</b>		<b>6'285'545</b>	<b>0</b>	<b>6'285'545</b>	<b>0</b>
	<b>Fertige Bauten</b>		<b>306'580'263</b>	<b>325'746'130</b>	<b>331'872'905</b>	<b>9'770'228</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>		<b>312'865'808</b>	<b>325'746'130</b>	<b>338'158'450</b>	<b>9'770'228</b>

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Zürich, Alfred-Escher-Strasse 9	per 18.11.2008
	Aarau, Jurastrasse 9	per 01.01.2009
	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, Feldeggstrasse 42	per 01.01.2009
Verkäufe:	Biel, Bartolomäusweg 19	per 31.12.2008
	La Neuveville, Ch. des Prés-Guëtins 36e, 36f	per 31.12.2008
	La Neuveville, Ch. des Vignolans 1, Ch. de la Récille 4	per 31.12.2008
	Biel, Mettstrasse 18, 18a, 20, 20a	per 01.03.2009