

Halbjahresbericht per 31. März 2010

Anlagestiftung **Imoka**

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Halbjahresbericht per 31. März 2010

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	Ständerat Dr. Hermann Bürgi , Präsident, Dussnang Hans-Peter Schwab , Vizepräsident, Biel Johannes Caprez , Dübendorf Andreas Gerber , Bern Othmar Müller , Brunnen Willi Rohner , Wohlen Robert Savary , Biel David Saxer , Niederuzwil
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 2009.

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 31.03.2010 CHF	Marktwert 30.09.2009 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	4'053'767.80	2'660'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	344'084'000.00	344'084'000.00
Total Immobilien	348'137'767.80	346'744'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	189'522.76	309'433.35
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	3'219'533.96	1'007'007.95
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00
Gesamtvermögen	352'535'824.52	349'049'441.30

Passiven

Hypothekarschulden	30'200'000.00	19'300'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	46'500.00	9'058.20
Kurzfristige Verbindlichkeiten	315'866.80	1'023'643.65
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	321'973'457.72	328'716'739.45
Geschätzte Liquidationssteuern	12'600'000.00	12'600'000.00
Nettovermögen	309'373'457.72	316'116'739.45
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Anlagevermögen netto	309'273'457.72	316'016'739.45

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.10.	3'010'011.00	2'584'881.00
Veränderungen im Berichtsjahr	0.00	425'130.00
Stand per Abschluss	3'010'011.00	3'010'011.00

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
--	---	---

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	316'016'739.45	269'374'729.44
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-15'351'056.10	-13'182'893.10
Zeichnungen	0.00	48'281'101.00
Rücknahmen	0.00	-6'128'461.50
Gesamterfolg	8'607'774.37	17'672'263.61
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode	309'273'457.72	316'016'739.45
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	309'373'457.72	316'116'739.45

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen	2010 CHF	2009 CHF
Mietertrag netto	10'590'208.70	10'033'244.61
Soll-Mietertrag	10'989'484.00	10'370'084.55
./. Minderertrag Leerstand	-421'050.90	-324'512.09
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	21'161.15	-28'353.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	614.45	16'025.15
Unterhalt Immobilien	782'689.00	850'853.35
Instandhaltung	784'632.50	785'474.70
Instandsetzung	-1'943.50	65'378.65
Betriebsaufwand	1'076'077.36	1'073'474.12
Ver- und Entsorgungskosten	33'558.70	42'256.15
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	114'486.01	116'835.77
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	192'066.25	212'902.95
Verwaltungshonorare	443'806.10	415'126.80
Vermietungs- und Insertionskosten	101'532.45	48'544.00
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	75'907.05	73'259.20
Steuern und Abgaben	114'720.80	164'549.25
Operatives Ergebnis	8'731'442.34	8'108'917.14
Sonstige Erträge	60'471.65	235'489.77
Aktivzinsen	518.35	2'336.02
Aktivierte Bauzinsen	59'907.00	81'444.75
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	46.30	151'709.00
Finanzierungsaufwand	270'256.17	369'572.72
Hypothekarzinsen	270'256.17	368'586.30
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	986.42
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	218'383.45	267'644.26
Vergütung Geschäftsführung	117'633.70	113'033.80
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	14'209.10
Übriger Verwaltungsaufwand	100'749.75	140'401.36
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	559'283.20
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	559'283.20
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'303'274.37	8'266'473.13
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	2'227'116.75
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	2'227'116.75
Realisierter Erfolg	8'303'274.37	10'493'589.88
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	304'500.00	-2'612'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	304'500.00	-2'591'000.00
Veränderung latente Steuern	0.00	-21'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	8'607'774.37	7'881'589.88

Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Jurastrasse 9	2059000	2531000	2130000	53'081
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, a2, 2b, 2c	15'979'000	12'314'800	15'620'000	425'545
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	6'200'000	6'563'000	182'560
Arch	Moosweg 4a, 4b	7'301'991	5'470'400	3'463'000	129'187
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'872'000	5'382'000	115'777
Basel	Hochstrasse 31	6'001'533	6'667'000	4'390'000	155'689
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'047'000	1'383'000	36'087
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'782'000	4'229'000	123'004
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'631'000	5'384'000	4'607'000	138'633
Bern	Rodtmattstrasse 92	4'073'000	6'259'900	3'115'000	135'164
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'158'100	4'720'000	142'250
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	4'476'000	10'179'400	7'973'000	259'663
Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	8'674'000	9'240'660	8'738'000	268'950
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	15'850'000	12'541'000	16'310'000	425'972
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	3'054'000	2'964'200	3'038'000	96'782
Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'909	4'103'600	4'238'000	128'898
Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	5'767'000	8'452'500	9'011'000	308'093
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	3'487'000	6'950'400	7'248'000	249'694
Fribourg	Rue de Romont 29	6'487'061	5'555'300	7'439'000	260'383
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'136'241	5'344'000	5'401'000	187'297
Grenchen	Dählenstrasse 4a	2'300'000	2'108'300	1'416'000	50'964
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'481'000	4'920'000	151'052
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'481'000	5'089'000	149'417
Laupen	Eigerweg 6	613'000	2'590'200	2'049'000	61'715
Laupen	Eigerweg 12	626'000	2'726'500	2'332'000	82'088
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'070	5'063'273	8'162'000	278'385
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	8'606'000	12'341'000	9'693'000	349'501
Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	8'755'000	8'972'800	4'687'000	188'631
Murten	Schützenmatt 8	2'981'000	3'368'800	5'116'000	169'953
Murten	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'448'200	3'263'000	109'128
Murten	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'262'400	3'258'000	111'532
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'316'000	2'240'000	75'288
Oberembrach	Eigentalsstrasse 7, 9	2'929'000	4'230'100	3'255'000	99'444
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'849'500	2'275'000	67'177
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000	5'784'000	4'479'000	142'669
Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	2'943'000	2'910'000	2'081'000	62'454
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'405'000	7'205'000	5'373'000	193'426
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	5'951'400	6'650'000	181'924
St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	16'235'500	12'351'400	16'260'000	493'187
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'735'000	4'497'000	144'701
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'858'000	3'665'700	2'257'000	91'743
Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'459'500	21'050'000	671'452
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'566'600	4'978'000	151'222
Volketswil	Im Trigon	16'752'553	24'774'030	20'760'000	688'955
Wattwil	Bahnhofstrasse 4	6'482'000	8'606'900	6'640'000	214'322
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	21'180'000	17'804'100.00	23'090'000	618'351
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	7'254'700	10'370'000	282'420

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'970'000	10'226'800	11'070'000	331'988
Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'265'800.00	2'946'000	80'692
Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'498'700.00	1'667'000	45'990
Zürich	Aegertenstrasse 42	2'290'000	2'114'900.00	2'465'000	72'504
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	4'157'000	2'802'200.00	4'719'000	78'775
Zürich	Feldeggstrasse 42	9'948'000	6'641'000.00	9'979'000	276'450
Total	Fertige Bauten	315'893'858	347'874'063	344'084'000	10'590'209
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	4'053'768	0	4'053'768	0
Total	Angefangene Bauten	4'053'768	0	4'053'768	0
Bauland	Total	0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
	Angefangene Bauten	4'053'768	0	4'053'768	0
	Fertige Bauten	315'893'858	347'874'063	344'084'000	10'590'209
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	319'947'626	347'874'063	348'137'768	10'590'209

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: keine

Verkäufe: keine