

Geschäftsbericht per 30. September 2011

Geschäftsbericht per 30. September 2011

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

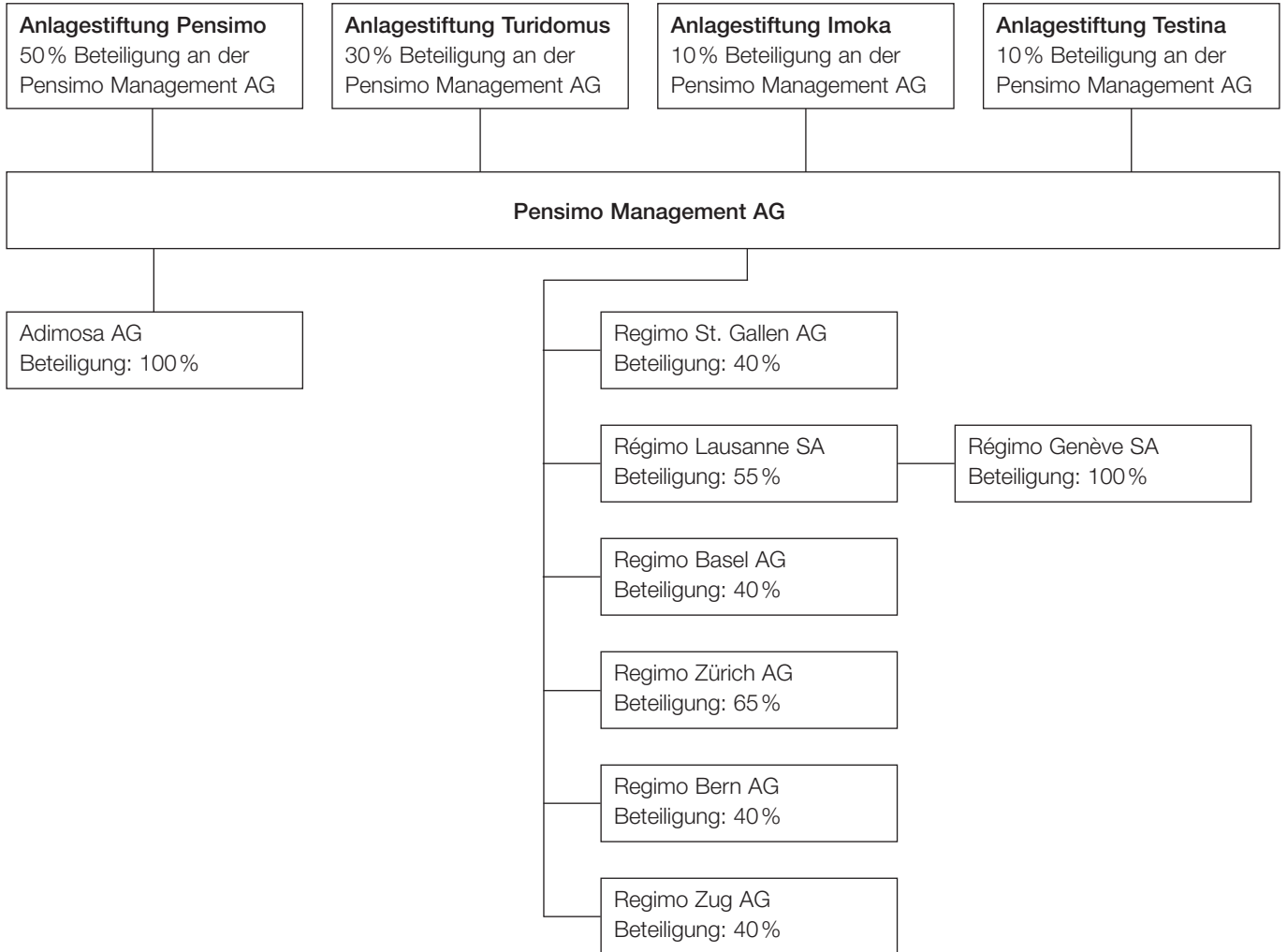
Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
Telefax +41 43 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Beteiligungsverhältnisse an der Anlagestiftung Imoka (30.09.2011)	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	12–16
Stammvermögen per 30. September	17
Bericht der Schätzungsexperten	18–19
Bericht der Revisionsstelle	20
Entwicklung der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2011	21

Stiftungsrat	Dr. Hermann Bürgi , Präsident, Dussnang Hans-Peter Schwab , Vizepräsident, Biel Johannes Caprez , Dübendorf Othmar Müller , Brunnen Willi Rohner , Wohlen Robert Savary , Biel David Saxer , Jonschwil Thomas Schmidiger , Magden Fabio Strinati , Zollikofen
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	220'865
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	676'404
Pensionskasse der Stadt Biel	166'219
Pensionskasse der Stadt Luzern	85'105
Pensionskasse der Stadt Olten	31'083
Pensionskasse der Stadt Langenthal	40'031
Pensionskasse der Stadt Aarau	48'495
Kantonale Pensionskasse Graubünden	68'670
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	21'114
Pensionskasse der C&A Gruppe	155'703
Pensionskasse Uri	73'588
Clariant-Pensionsstiftung	116'615
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	64'946
Orell Füssli-Stiftung	177'995
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	64'158
Leica Pensionskasse	106'068
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	62'486
Vorsorgestiftung der Scobag AG	87'754
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	365'746
Veska Pensionskasse	253'910
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	52'500
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	158'466
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	309'755
Total	3'407'676

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. 6.9 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.
Retrozessionen	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.
Mindestgliederung Bilanz und Erfolgsrechnung	Die Mindestgliederung der Bilanz und der Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).
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 2010/11 auf 1.0 % des Soll-Netto-Mietzinses pro Jahr.</p>

Eckdaten	30.09.2011	30.09.2010
Nettovermögen in CHF	368'721'320.82	320'299'122.72
Anzahl Ansprüche	3'407'676	3'010'011
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	103.10	101.31
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	5.10	5.10

Kennzahlen ¹⁾	30.09.2011	30.09.2010
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	4.33%	4.37 %
Fremdfinanzierungsquote	8.47%	9.23 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.68%	80.14 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.38%	0.38 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.37%	6.13 %
Ausschüttungsrendite	4.71%	4.79 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.56%	102.43 %
Anlagerendite	6.80%	6.50 %

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 2010 bis 30. September 2011 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Aarau, Metzgergasse 8	7'250'000
Kauf Basel, Bläsiring 121	2'300'000
Kauf Basel, Claragraben 144	5'200'000
Kauf Basel, Hebelstrasse 115	4'400'000
Kauf Basel, Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	4'500'000
Kauf Basel, Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000
Kauf Basel, Rudolfstrasse 39	3'000'000
Neubau Bischofszell, Bitzistrasse 3, 5	1'615'000
Neubau Brugg, Habsburgerstrasse	11'000
Neubau Ehrendingen, Breitwiesweg, Landstrasse	2'440'800
Erneuerungen Fribourg, Av. Jean-Marie-Musy 7, 9	2'700'000
Erneuerungen Fribourg, Rue St-Pierre 3	389'000
Total Investitionen 2010/11 in CHF	45'005'800
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2010/11 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2011 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 415'666'000.00 (Vorjahr CHF 363'921'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.7 % (Vorjahr 3.7 %) und 4.9 % (Vorjahr 5.0 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.6 % (Vorjahr 4.8 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2011 auf CHF 103.10 (Vorjahr CHF 101.31) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 20. Dezember 2010 wurden 152'281 Ansprüche der Personalvorsorge-Stiftung des Schauspielhauses Zürich zurückgenommen und zwecks Aufnahme der Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn als neue Anlegerin wieder ausgegeben.

Im Rahmen einer Vermögensübertragung zur Aufnahme der Personalvorsorgestiftung der MCH Group als neue Anlegerin wurden per 1. Januar 2011 297'665 Ansprüche emittiert.

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger erfolgte per 30. April 2011 eine Emission von 100'000 Ansprüchen.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagestiftung Imoka netto zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 40'287'441.15 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

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 11.0 % auf CHF 24'569'044.07 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den Erwerb der Liegenschaften in Basel im Rahmen der Vermögensübertragung mit der Personalvorsorgestiftung der MCH Group und in Aarau sowie der Fertigstellung der Überbauung in Ehrendingen zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.33 % (CHF 1'063'603.80) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 4.37 % (CHF 966'809.15) im Vorjahr. Der grösste Leerstand mit einem Anteil von fast der Hälfte stammt wie im Vorjahr von der Liegenschaft Volketswil, Müllerenstrasse 3. Es handelt sich dabei um verschiedene Büro- und Gewerbeflächen, darunter auch eine Etage mit 2400 Quadratmetern, die im Leerstand erworben wurde.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 68'262.36 auf CHF 645'157.45 gestiegen infolge eines vorübergehend allgemein höheren Zinsniveaus und leicht höherer Hypothekarschulden. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'202'248.05 (Vorjahr CHF 1'890'052.38) und machte somit 9.32 % (Vorjahr 8.91 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'056'500.24 (Vorjahr CHF 1'429'612.55) bzw. 8.70 % (Vorjahr 6.74 %) 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
Brugg, Habsburgerstrasse	17'200'000	275'000	16'925'000
Bischofszell, Bitzistrasse 3, 5	10'060'000	1'615'000	8'445'000
Laupen, Eigerweg 6, 12	170'000	0	170'000
Renens, Avenue de la Poste 18	3'880'000	0	3'880'000
Bern, Schönberg-Ost, 2. Etappe	255'000	0	255'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2011 in CHF	31'565'000	1'890'000	29'675'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2010/11 beträgt CHF 17'282'743.05. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 14'274'084.43) steht ein Betrag von CHF 31'556'827.48 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 4.71 % (Vorjahr 4.79 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.80 % (Vorjahr 6.50 %).

**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 2010/11 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe für das Geschäftsjahr 2010/11 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2010/11 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 8. Dezember 2011

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Dr. Hermann Bürgi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September

	Marktwert 2011 CHF	Marktwert 2010 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	1'890'000.00	8'497'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	413'776'000.00	355'424'000.00
Total Immobilien	415'666'000.00	363'921'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	284'071.23	1'702'697.75
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	847'834.02	579'802.64
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	989'000.00
Gesamtvermögen	418'017'905.25	367'192'500.39
Passiven		
Hypothekarschulden	35'203'000.00	33'600'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	104'295.00	102'250.00
Rechnungsabgrenzungen	20'862.15	16'368.15
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'618'427.28	2'324'759.52
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	381'071'320.82	331'149'122.72
Geschätzte Liquidationssteuern	12'350'000.00	10'850'000.00
Nettovermögen	368'721'320.82	320'299'122.72
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.10.	3'010'011	3'010'011
Veränderungen im Berichtsjahr	397'665	0
Stand 30.9.	3'407'676	3'010'011
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	108.20	106.41
Ausschüttung	5.10	5.10
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	103.10	101.31
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	320'299'122.72	316'016'739.45
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-15'351'056.10	-15'351'056.10
Zeichnungen	55'715'029.26	0.00
Rücknahmen	-15'427'588.11	0.00
Gesamterfolg	23'485'813.05	19'633'439.37
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	368'721'320.82	320'299'122.72

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2011 CHF	2010 CHF
Mietertrag netto	23'640'832.07	21'208'343.95
Soll-Mietertrag	24'569'044.07	22'127'878.55
./. Minderertrag Leerstand	-1'056'289.85	-933'429.90
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-7'313.95	-33'379.25
Übrige Erträge aus Liegenschaften	135'391.80	47'274.55
Unterhalt Immobilien	4'258'748.29	3'319'664.93
Instandhaltung	2'202'248.05	1'890'052.38
Instandsetzung	2'056'500.24	1'429'612.55
Betriebsaufwand	2'063'544.38	1'989'247.98
Ver- und Entsorgungskosten	87'778.15	90'855.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	256'766.51	256'341.43
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	249'742.10	229'085.20
Verwaltungshonorare	998'823.55	889'978.00
Vermietungs- und Insertionskosten	153'306.40	213'846.85
Übriger Liegenschaftsaufwand (Betriebsaufwand)	60'238.97	30'720.75
Steuern und Abgaben	256'888.70	278'420.15
Operatives Ergebnis	17'318'539.40	15'899'431.04
Sonstige Erträge	426'739.86	144'012.43
Aktivzinsen	946.77	1'245.33
Aktivierte Bauzinsen	104'235.10	140'546.70
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	321'557.99	2'220.40
Finanzierungsaufwand	647'914.55	579'149.94
Hypothekarzinsen	645'157.45	576'895.09
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	2'757.10	2'254.85
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	491'632.86	477'142.06
Vergütung Geschäftsführung	265'100.05	238'096.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	96'724.60	95'645.80
Übriger Verwaltungsaufwand	129'808.21	143'400.26
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	677'011.20	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	849'088.73	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-172'077.53	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'282'743.05	14'987'151.47
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	17'282'743.05	14'987'151.47
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'203'070.00	4'646'287.90
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7'703'070.00	2'896'287.90
Veränderung latente Steuern	-1'500'000.00	1'750'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	23'485'813.05	19'633'439.37
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'282'743.05	14'987'151.47
Vortrag des Vorjahres	14'274'084.43	14'637'989.06
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	31'556'827.48	29'625'140.53
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	17'379'147.60	15'351'056.10
Vortrag auf neue Rechnung	14'177'679.88	14'274'084.43

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	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 m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Jurastrasse 9	1'746	4		4		1	9		122	2'759'000	2'520'000	3'116'000	144'476
Aarau	Metzgergasse 8	607			2	1		11		1'241	7'250'000	7'014'000	7'312'000	393'711
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	52	2	448	15'979'000	12'314'800	16'190'000	886'255
Alpnach	Grunzliststrasse 10, 12	2'293			6	10		26			6'481'000	6'224'000	6'292'000	340'452
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'302'000	5'470'400	3'690'000	258'177
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	5	3		9			2'300'000	3'290'000	2'315'000	99'582
Basel	Claragraben 144	501		5	14	3		10			5'200'000	4'672'000	5'066'000	227'556
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118				1				407	5'006'000	2'923'000	5'563'000	267'641
Basel	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1			1		4'400'000	4'200'000	4'707'000	195'512
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'000	7'204'000	4'472'000	306'895
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208			4						1'395'000	1'063'000	1'547'000	72'189
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	1'727		11	22		1	1	4	72	4'500'000	6'911'000	4'537'000	207'526
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	21	1	700	11'200'000	10'675'000	10'990'000	437'189
Basel	Oberwilerstrasse 38 / Schweizergasse 26	702	6			9	3	3		159	4'338'000	4'856'000	4'359'000	248'353
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20		1		2		228	4'631'000	5'467'000	4'814'000	293'815
Basel	Rudolfstrasse 39	399	3		5	5		7		36	3'000'000	3'425'000	3'061'000	124'089
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	5'673'000	5'000'000	5'245'000	324'568
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'158'100	4'576'000	281'430
Brügg	Neubrückestrasse 15 – 25	5'502			44	4		38			4'476'000	10'179'400	8'256'000	513'429
Derendingen	Maisfeldstrasse 2 – 8	5'916			17	20		53	2		8'674'000	9'596'070	8'674'000	539'691
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023		3	12	9		32	2		10'673'000	8'540'000	10'820'000	345'445
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	2	12	16	8		40		514	15'787'000	12'541'000	16'310'000	865'854
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	1'985	2	2	3	5	2	21			3'054'000	3'112'000	3'098'000	206'579
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'000	4'106'000	4'622'000	263'556
Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	6'075		16		32		63			7'767'000	9'000'500	10'820'000	556'970
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			3'487'000	7'468'900	7'898'000	515'704
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	6'487'000	5'706'500	8'114'000	500'662
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'436'000	5'690'500	5'848'000	367'070
Grenchen	Dählenstrasse 4a	1'026		1	3	2		9	2		2'300'000	2'371'950	1'512'000	100'252
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'481'000	5'307'000	305'476
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'481'000	5'246'000	309'513
Laupen	Eigerweg 6	1'290		1	6	3	2	12			613'000	2'590'200	2'082'000	140'937
Laupen	Eigerweg 12	1'738			8	6		15			626'000	2'726'500	2'390'000	149'264
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'000	5'063'273	8'559'000	560'121
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'670'000	12'229'000	10'240'000	715'262
Lengnau	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	4'666			9	18	3	37	5		8'755'000	8'972'800	5'034'000	396'763
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'719'500	5'331'000	316'722
Zwischentotal		67'359	78	148	267	242	35	666	36	11'115	207'202'000	218'963'393	228'013'000	12'778'686

		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		67'359	78	148	267	242	35	666	36	11'115	207'202'000	218'963'393	228'013'000	12'778'686
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'750'400	3'314'000	255'366
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'517'200	3'350'000	227'057
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'316'000	2'337'000	156'359
Oberembrach	Eigentalstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	4'223'000	3'216'000	199'508
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'849'500	2'324'000	133'865
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380		1	1	11		24			4'509'000	5'784'000	4'723'000	301'967
Port	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	1'814			3	5		13	2		2'943'000	2'449'200	2'078'000	136'328
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'879	1	3	18	6		34			5'405'000	7'205'000	5'413'000	384'708
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778		2	12	4	1	15			6'577'000	5'951'400	6'753'000	373'070
St. Gallen	Lehnstrasse 100 – 104b	8'634			8	6	32	61			16'235'000	12'351'400	16'560'000	972'723
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'711'000	5'735'000	4'428'000	292'359
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'856'000	3'670'000	2'280'000	174'519
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	31'500'000	21'830'000	1'387'106
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'797'900	4'920'000	325'385
Volketswil	Im Trigon	5'885						156		8'544	22'762'000	39'780'600	27'040'000	1'462'666
Wattwil	Bahnhofstrasse 4	1'349						21		2'204	6'482'000	8'606'900	6'809'000	486'799
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17 – 28	9'275		6	21	21	8	71	16		21'018'000	17'804'100	22'870'000	1'250'461
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	7'254'700	10'640'000	566'755
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191		4	8	20	4	51		60	10'941'000	10'427'000	11'190'000	621'740
Zürich	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	2'265'800	3'223'000	164'489
Zürich	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'498'700	1'770'000	92'220
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	2'114'900	2'736'000	150'244
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	173						2		555	4'847'000	2'961'100	5'089'000	186'300
Zürich	Feldeggstrasse 42	780		16	6			7		493	9'948'000	7'017'600	10'870'000	560'152
Total	Fertige Bauten	133'107	104	209	420	365	96	1'308	70	25'027	375'522'000	414'794'793	413'776'000	23'640'832
Angefangene Bauten	Bischofszell										1'615'000	0	1'615'000	0
	Brugg										275'000	0	275'000	0
	Total										1'890'000	0	1'890'000	0
Bauland	Total										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										1'890'000	0	1'890'000	0
	Fertige Bauten										375'522'000	414'794'793	413'776'000	23'640'832
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										377'412'000	414'794'793	415'666'000	23'640'832

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Aarau, Metzgergasse 8	per 01.10.2010
	Basel, Bläsiring 121	per 01.01.2011
	Basel, Claragraben 144	per 01.01.2011
	Basel, Hebelstrasse 115	per 01.01.2011
	Basel, Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	per 01.01.2011
	Basel, Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	per 01.01.2011
	Basel, Rudolfstrasse 39	per 01.01.2011
	Bischofszell, Bitzistrasse 3, 5	per 19.08.2011
Verkäufe:	Keine	

Stammvermögen per 30. September

	2011	2010
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	104'295.00	102'250.00
Gesamtvermögen	104'295.00	102'250.00

	2011	2010
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	4'295.00	2'250.00
Nettovermögen	104'295.00	102'250.00

	2011	2010
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	2'045.00	2'250.00
Gesamterfolg	2'045.00	2'250.00

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 2011.

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 SIX, 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 2011).

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 offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse
per 30. September 2011

Per 30. September 2011 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 61 Liegenschaften auf CHF 415'666'000.00 geschätzt (2010: CHF 363'921'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2010 bis 30. September 2011 wurden 7 Liegenschaften und 1 Landparzelle «Bitzi» in Bischofszell neu erworben. Die fertiggestellte Überbauung Breitwiesweg, Landstrasse in Ehrendingen wurde eingewertet. Die sich in Planung befindenden Überbauungen Habsburgerstrasse in Brugg sowie «Bitzi» in Bischofszell wurden «at cost» bewertet.

Von den 53 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 9 Liegenschaften abgewertet und 44 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.69 Prozent statt (+ CHF 9'544'000.00 gegenüber 2010).

Die Aufwertungen sind hauptsächlich durch den Markt getrieben, sprich die Diskontierung konnte aufgrund von verringerten Renditeerwartungen gesenkt werden. Weiter wurden in der Berichtsperiode Investitionen aktiviert und die Erträge konnten leicht gesteigert werden.

Zürich, den 30. September 2011

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 (Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnung und Verwendung des Erfolgs sowie den Anhang gemäss Geschäftsbericht Seite 5, Seite 7 und Seiten 12 bis 16), die Geschäftsführung und die Vermögensanlage der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung für das am 30. September 2011 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, die Geschäftsführung und die 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
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 19. Dezember 2011

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
2010	3'010'011	101.31	5.10	4.79	6.50
2011	3'407'676	103.10	5.10	4.71	6.80

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