

Halbjahresbericht per 31. März 2011

# Anlagestiftung **Imoka**

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

## **Halbjahresbericht per 31. März 2011**

### **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
Stammvermögen	9

Stiftungsrat	<b>Ständerat Dr. Hermann Bürgi</b> , Präsident, Dussnang <b>Hans-Peter Schwab</b> , Vizepräsident, Biel <b>Johannes Caprez</b> , Dübendorf <b>Othmar Müller</b> , Brunnen <b>Willi Rohner</b> , Wohlen <b>Robert Savary</b> , Biel <b>David Saxer</b> , Jonschwil <b>Thomas Schmidiger</b> , Magden <b>Fabio Strinati</b> , Zollikofen
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 2010.

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 31.03.2011	Marktwert 30.09.2010
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	268'271.50	8'497'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	401'286'510.65	355'424'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>401'554'782.15</b>	<b>363'921'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	118'169.58	1'702'697.75
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	1'078'414.53	579'802.64
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	989'000.00	989'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>403'740'366.26</b>	<b>367'192'500.39</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	50'400'000.00	33'600'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	102'250.00	102'250.00
Rechnungsabgrenzungen	362.05	16'368.15
Kurzfristige Verbindlichkeiten	72'638.40	2'324'759.52
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>353'165'115.81</b>	<b>331'149'122.72</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	11'350'000.00	10'850'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>341'815'115.81</b>	<b>320'299'122.72</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

Stand 1.10.	3'010'011	3'010'011
Veränderungen im Berichtsjahr	297'665	0
Stand per Abschluss	3'307'676	3'010'011

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	45'584'029.27	0.00
Rücknahmen	-15'427'588.12	0.00
Gesamterfolg	6'710'608.04	19'633'439.37
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode	<b>341'815'115.81</b>	<b>320'299'122.72</b>

## Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen	2011 CHF	2010 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>11'998'631.70</b>	<b>10'590'208.70</b>
Soll-Mietertrag	12'024'960.80	10'989'484.00
./. Minderertrag Leerstand	-626'657.50	-421'050.90
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0.00	21'161.15
Übrige Erträge aus Liegenschaften	328.40	614.45
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>1'153'287.50</b>	<b>782'689.00</b>
Instandhaltung	839'883.30	784'632.50
Instandsetzung	313'404.20	-1'943.50
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>1'098'517.24</b>	<b>1'076'077.36</b>
Ver- und Entsorgungskosten	44'784.55	33'558.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	126'815.11	114'486.01
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	161'746.60	192'066.25
Verwaltungshonorare	485'216.00	443'806.10
Vermietungs- und Insertionskosten	89'554.00	101'532.45
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	71'306.33	75'907.05
Steuern und Abgaben	119'094.65	114'720.80
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>9'146'826.96</b>	<b>8'731'442.34</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>383'252.18</b>	<b>60'471.65</b>
Aktivzinsen	602.44	518.35
Aktivierte Bauzinsen	84'159.35	59'907.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	298'490.39	46.30
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>322'803.72</b>	<b>270'256.17</b>
Hypothekarzinsen	322'803.72	270'256.17
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>178'678.58</b>	<b>218'383.45</b>
Vergütung Geschäftsführung	120'660.30	117'633.70
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	58'018.28	100'749.75
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>381'011.20</b>	<b>0.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	553'088.73	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-172'077.53	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>9'409'608.04</b>	<b>8'303'274.37</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>9'409'608.04</b>	<b>8'303'274.37</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-2'699'000.00</b>	<b>304'500.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2'199'000.00	304'500.00
Veränderung latente Steuern	-500'000.00	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>6'710'608.04</b>	<b>8'607'774.37</b>

## Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Aarau</b>	Jurastrasse 9	2'759'000	2'520'000	2'910'000	64'032
<b>Aarau</b>	Metzgergasse 8	7'250'931	7'014'000	7'250'931	197'273
<b>Affoltern am Albis</b>	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'800	15'540'000	442'456
<b>Alpnach</b>	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	6'224'000	6'317'000	171'310
<b>Arch</b>	Moosweg 4a, 4b	7'302'000	5'470'400	3'422'000	127'122
<b>Basel</b>	Bläsiring 121	2'300'000	3'290'000	1'976'000	33'193
<b>Basel</b>	Claragraben 144	5'200'000	4'672'000	5'003'000	77'564
<b>Basel</b>	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'923'000	5'431'000	133'790
<b>Basel</b>	Hebelstrasse 115	4'400'000	4'200'000	4'325'000	66'627
<b>Basel</b>	Hochstrasse 31	6'001'000	7'204'000	4'395'000	153'433
<b>Basel</b>	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'063'000	1'523'000	36'094
<b>Basel</b>	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	4'500'000	6'911'000	4'119'000	65'932
<b>Basel</b>	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000	10'675'000	10'270'000	146'904
<b>Basel</b>	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'856'000	4'360'000	122'713
<b>Basel</b>	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'631'000	5'467'000	4'824'000	147'121
<b>Basel</b>	Rudolfstrasse 39	3'000'000	3'425'000	2'701'000	40'762
<b>Bern</b>	Rodtmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	5'059'000	161'572
<b>Biel</b>	Nidaugasse 40	3'480'000	3'158'100	4'769'000	142'080
<b>Brügg</b>	Neubrückestrasse 15-25	4'476'000	10'179'400	8'042'000	251'307
<b>Derendingen</b>	Maisfeldstrasse 2-8	8'674'000	9'596'070	8'731'000	273'951
<b>Ehrendingen</b>	Breitwiesweg, Landstrasse	10'217'580	8'887'460	10'217'580	78'955
<b>Ennetbaden</b>	Badstrasse 2, 4, 6	15'787'000	12'541'000	16'100'000	424'631
<b>Ernetschwil</b>	Weierweg 1, 3	3'054'000	3'112'000	2'939'000	98'357
<b>Fahrweid</b>	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'106'000	4'284'000	131'437
<b>Fribourg</b>	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	5'767'000	9'000'500	9'094'000	294'025
<b>Fribourg</b>	Route Joseph-Chaley 11	3'487'000	7'468'900	7'719'000	261'868
<b>Fribourg</b>	Rue de Romont 29	6'487'000	5'706'500	7'915'000	238'757
<b>Fribourg</b>	Rue St-Pierre 3	5'136'000	5'690'500	5'416'000	175'818
<b>Grenchen</b>	Dählenstrasse 4a	2'300'000	2'371'950	1'418'000	49'120
<b>Kriens</b>	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'481'000	5'022'000	152'836
<b>Kriens</b>	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'481'000	5'118'000	153'954
<b>Laupen</b>	Eigerweg 6	613'000	2'590'200	2'050'000	69'036
<b>Laupen</b>	Eigerweg 12	626'000	2'726'500	2'340'000	73'544
<b>Lausanne</b>	Rue de Bourg 27	7'222'070	5'063'273	8'333'000	279'120
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 28, 29	8'606'000	12'229'000	9'755'000	354'200
<b>Lengnau</b>	Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	8'755'000	8'972'800	4'722'000	195'713
<b>Murten</b>	Schützenmatt 8	2'981'000	3'719'500	5'085'000	160'009
<b>Murten</b>	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'750'400	3'262'000	110'642
<b>Murten</b>	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'517'200	3'293'000	112'144
<b>Näfels</b>	Glämischstrasse 1	1'428'000	3'316'000	2'266'000	78'628
<b>Oberembrach</b>	Eigentalsstrasse 7, 9	2'929'000	4'223'000	3'209'000	99'554
<b>Oberembrach</b>	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'849'500	2'327'000	65'707



		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Oberwil-Lieli</b>	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000	5'784'000	4'466'000	148'041
<b>Port</b>	Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	2'943'000	2'449'200	2'062'000	65'594
<b>Rorschach</b>	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'405'000	7'205'000	5'352'000	185'770
<b>St. Gallen</b>	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	5'951'400	6'678'000	186'762
<b>St. Gallen</b>	Lehnstrasse 100-104b	16'235'000	12'351'400	16'450'000	489'741
<b>Strengelbach</b>	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'735'000	4'463'000	147'454
<b>Sutz-Lattrigen</b>	Dorfstrasse 3, 3a	2'856'000	3'670'000	2'245'000	89'981
<b>Thun</b>	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	21'190'000	686'441
<b>Villars-sur-Glâne</b>	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'797'900	4'968'000	151'855
<b>Volketswil</b>	Im Trigon	22'762'000	39'780'600	26'890'000	730'256
<b>Wattwil</b>	Bahnhofstrasse 4	6'482'000	8'606'900	6'603'000	210'027
<b>Wetzikon</b>	Widmenwiesstrasse 17-28	21'018'000	17'804'100	22'930'000	625'635
<b>Wiesendangen</b>	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	7'254'700	10'360'000	283'375
<b>Wittenbach</b>	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'941'000	10'427'000	11'010'000	308'490
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'265'800	3'062'000	82'042
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'498'700	1'723'000	46'110
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 42	2'290'000	2'114'900	2'580'000	74'458
<b>Zürich</b>	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	2'961'100	5'072'000	93'090
<b>Zürich</b>	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'600	10'330'000	280'222
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>372'703'581</b>	<b>415'142'253</b>	<b>401'286'511</b>	<b>11'398'632</b>

Angefange Bauten	<b>Brugg</b>	Habsburgerstrasse	268'272	0	268'272	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>	<b>268'272</b>	<b>0</b>	<b>268'272</b>	<b>0</b>

Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---------	--------------	---	----------	----------	----------	----------

Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Angefangene Bauten</b>	<b>268'272</b>	<b>0</b>	<b>268'272</b>	<b>0</b>
	<b>Fertige Bauten</b>	<b>372'703'581</b>	<b>415'142'253</b>	<b>401'286'511</b>	<b>11'398'632</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>	<b>372'971'852</b>	<b>415'142'253</b>	<b>401'554'782</b>	<b>11'398'632</b>

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Aarau, Metzgergasse 8	per 1. Oktober 2010
	Basel, Bläsiring 121	per 1. Januar 2011
	Basel, Claragraben 144	per 1. Januar 2011
	Basel, Hebelstrasse 115	per 1. Januar 2011
	Basel, Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	per 1. Januar 2011
	Basel, Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	per 1. Januar 2011
	Basel, Rudolfstrasse 39	per 1. Januar 2011

Verkäufe: keine

**Stammvermögen**

Ungeprüfte Zahlen

	31.03.2011	30.09.2010
<b>Aktiven</b>	CHF	CHF
Umlaufvermögen	103'400.31	102'250.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>103'400.31</b>	<b>102'250.00</b>
	31.03.2011	30.09.2010
<b>Passiven</b>	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	3'400.31	2'250.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>103'400.31</b>	<b>102'250.00</b>
	31.03.2011	30.09.2010
<b>Erfolgsrechnung</b>	CHF	CHF
Zinsertrag	1'150.31	2'250.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>1'150.31</b>	<b>2'250.00</b>