

Geschäftsbericht per 30. September 2012

Geschäftsbericht per 30. September 2012

**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

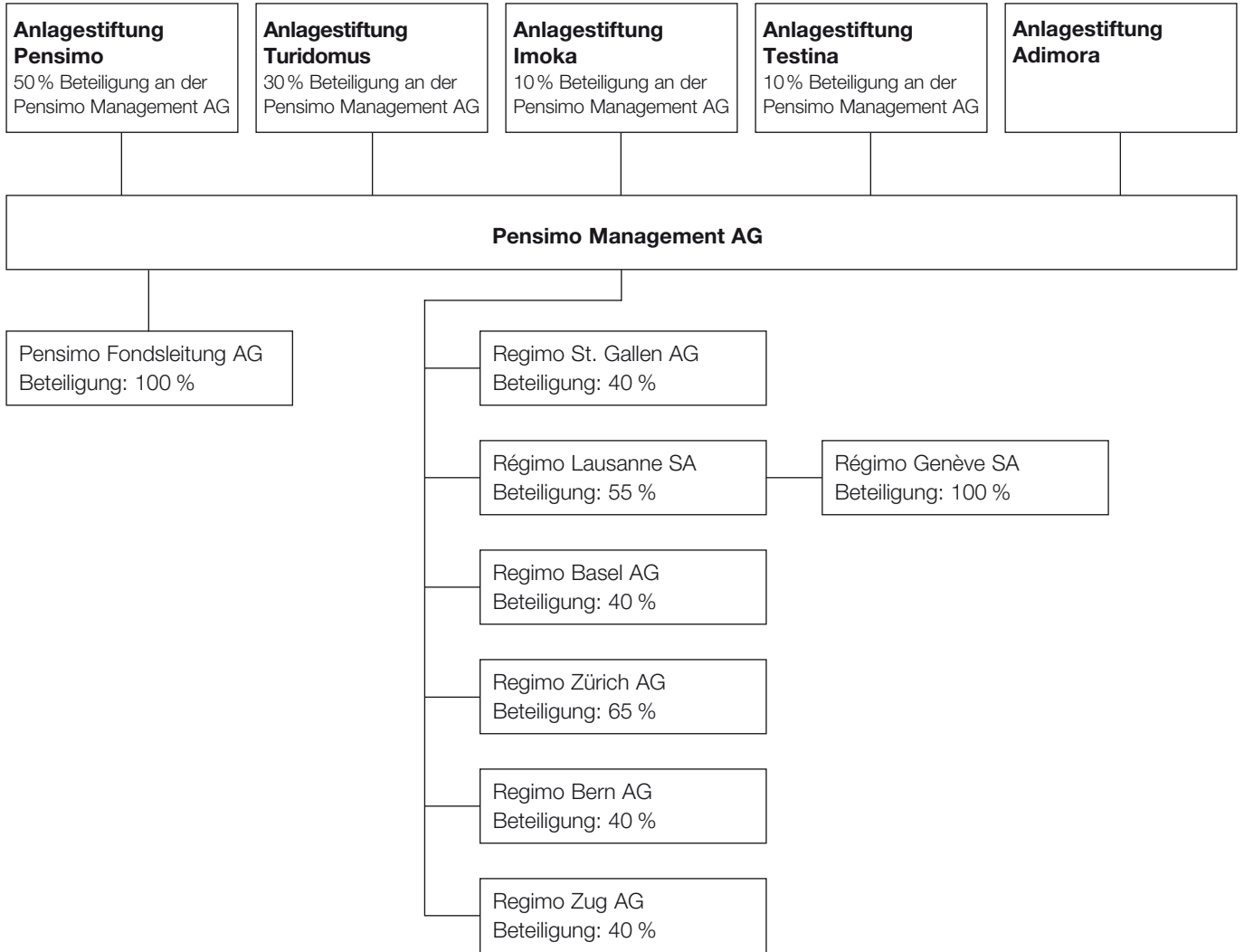
Pensimo Management AG

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
Allgemeine Angaben	5
Die Anlagestiftung Imoka im Überblick	6
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
Anhang	18–23
Bericht der Revisionsstelle	24
Bericht der Schätzungsexperten	25–26
Entwicklung der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2012	27

Stiftungsrat	Dr. Hermann Bürgi , Präsident Hans-Peter Schwab , Vizepräsident Johannes Caprez Othmar Müller , bis 30.9.2012 Willi Rohner Robert Savary David Saxer Thomas Schmidiger Fabio Strinati
Anlagekommission	Hans-Peter Schwab , Präsident, bis 30.9.2012 Andreas Gerber , Vizepräsident, bis 30.9.2012 Othmar Müller , bis 30.9.2012 David Saxer , Präsident, ab 1.10.2012 Michel Gut , ab 1.10.2012 Andi Hoppler , ab 1.10.2012 Richard Hunziker , ab 1.10.2012 Hans-Peter Schwab , ab 1.10.2012 Roland Stockmann , ab 1.10.2012
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG
Revisionsstelle	KPMG AG

Beteiligungsstruktur



Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Imoka sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

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.

Die Mindestgliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten	30.09.2012	30.09.2011
Nettovermögen in CHF	395'957'190.58	368'721'320.82
Anzahl Ansprüche	3'507'676	3'407'676
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	107.78	103.10
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	5.10	5.10

Kennzahlen	30.09.2012	30.09.2011
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	4.71%	4.33%
Fremdfinanzierungsquote	8.65%	8.47%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.60%	81.68%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.34%	0.38%
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.66%	6.37%
Ausschüttungsrendite	4.52%	4.71%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	107.05%	100.56%
Anlagerendite	9.49%	6.80%

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 2011 bis 30. September 2012 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Renens, Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	3'924'000
Kauf Rheinfelden, Marktgasse 36, 38	4'423'000
Neubau Bern, Bitziusstrasse 40	137'000
Neubau Bischofszell, Bitzistrasse 3, 5	6'183'000
Neubau Brugg, Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	8'851'000
Erneuerungen Laupen, Eigerweg 6	1'300'000
Erneuerungen Laupen, Eigerweg 12	1'480'000
Erneuerungen Volketswil, Müllerenstrasse 3	1'140'000
Erneuerungen Basel, Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	72'200
Total Investitionen 2011/12 in CHF	27'510'200
Verkauf Grenchen, Dählenstrasse 4a	1'704'000
Verkauf Lengnau, Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	6'550'000
Verkauf Port, Allmendstrasse 7a, 7b, 7c	2'350'000
Total Desinvestitionen 2011/12 in CHF	10'604'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2012 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 453'300'000.– (Vorjahr CHF 415'666'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.3% (Vorjahr 3.7%) und 4.8% (Vorjahr 4.9%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.3% (Vorjahr 4.6%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2012 auf CHF 107.78 (Vorjahr CHF 103.10) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 30. April 2012 erfolgte eine Emission von 100'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagestiftung Imoka netto zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 10'310'000.– zu, welche unter anderem für die Liegenschaftskäufe und die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 2.9% auf CHF 25'286'703.15 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf das erste volle Betriebsjahr der Überbauung in Ehrendingen zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.71% (CHF 1'191'354.62) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 4.33% (CHF 1'063'603.80) im Vorjahr. Der grösste Leerstand mit einem Anteil von rund 40% 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 Quadrat-

metern. Knapp die Hälfte davon konnte per 1. August 2012 vermietet werden. Der zweitgrösste Leerstand ist auf die Liegenschaft Fribourg, Avenue Jean-Mary Musy 7, 9 zurückzuführen. Nach einer Sanierung verlief die Wiedervermietung der freien Wohnungen schleppender als erwartet.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 50'499.29 auf CHF 695'656.74 gestiegen infolge höherer Hypothekarschulden. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'383'090.81 (Vorjahr CHF 2'202'248.05) und machte somit 9.85 % (Vorjahr 9.32 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'368'252.80 (Vorjahr CHF 2'056'500.24) bzw. 9.79 % (Vorjahr 8.70 %) des Mietertrags netto aufgewendet.

Verpflichtungen der Anlagegruppe

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse und Verpflichtungen der Anlagekommission im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagestiftung Imoka:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Altdorf, «Utzigmatt»	17'500'000	0	0
Basel, Kleinhünigeranlage 54, 56, 58, 60	3'371'000	72'212	3'298'788
Bern, Bitziusstrasse 40	335'000	137'033	197'967
Bischofszell, Bitzistrasse 3, 5	10'060'000	7'798'000	2'262'000
Brugg, Habsburgerstrasse	17'200'000	9'126'000	8'074'000
Volketswil, Müllerenstrasse 3, Teilausbau 2. OG	1'550'000	0	0
Total per 30.09.2012 in CHF	50'016'000	17'133'245	13'832'755

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2011/12 beträgt CHF 16'710'993.41. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 14'177'679.88) steht ein Betrag von CHF 30'888'673.29 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 4.52 % (Vorjahr 4.71 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 9.49 % (Vorjahr 6.80 %).

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 2011/12 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe für das Geschäftsjahr 2011/12 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2011/12 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 4. Dezember 2012

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Dr. Hermann Bürgi

Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann

Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September

	Marktwert 2012 CHF	Marktwert 2011 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	16'924'000.00	1'890'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	436'376'000.00	413'776'000.00
Total Immobilien	453'300'000.00	415'666'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	124'659.43	284'071.23
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	335'411.20	847'834.02
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
Gesamtvermögen	454'980'070.63	418'017'905.25
Passiven		
Hypothekarschulden	39'200'000.00	35'203'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	106'641.65	104'295.00
Rechnungsabgrenzungen	79'025.30	20'862.15
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'101'213.10	1'618'427.28
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	413'493'190.58	381'071'320.82
Geschätzte Liquidationssteuern	17'536'000.00	12'350'000.00
Nettovermögen	395'957'190.58	368'721'320.82
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.10.	3'407'676	3'010'011
Veränderungen im Berichtsjahr	100'000	397'665
Stand 30.9.	3'507'676	3'407'676
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	112.88	108.20
Ausschüttung	5.10	5.10
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	107.78	103.10
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	368'721'320.82	320'299'122.72
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-17'379'147.60	-15'351'056.10
Zeichnungen	10'310'000.00	55'715'029.26
Rücknahmen	0.00	-15'427'588.11
Gesamterfolg	34'305'017.36	23'485'813.05
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	395'957'190.58	368'721'320.82

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2012 CHF	2011 CHF
Mietertrag netto	24'194'764.28	23'640'832.07
Soll-Mietertrag	25'286'703.15	24'569'044.07
./. Minderertrag Leerstand	-1'111'995.30	-1'056'289.85
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-79'359.32	-7'313.95
Übrige Erträge aus Liegenschaften	99'415.75	135'391.80
Unterhalt Immobilien	-4'751'343.61	-4'258'748.29
Instandhaltung	-2'383'090.81	-2'202'248.05
Instandsetzung	-2'368'252.80	-2'056'500.24
Betriebsaufwand	-2'147'706.85	-2'063'544.38
Ver- und Entsorgungskosten	-101'237.83	-87'778.15
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-254'680.22	-256'766.51
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-222'797.20	-249'742.10
Verwaltungshonorare	-1'008'328.25	-998'823.55
Vermietungs- und Insertionskosten	-156'477.80	-153'306.40
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-83'159.33	-60'238.97
Steuern und Abgaben	-321'026.22	-256'888.70
Operatives Ergebnis	17'295'713.82	17'318'539.40
Sonstige Erträge	330'314.49	426'739.86
Aktivzinsen	1'430.34	946.77
Aktivierte Bauzinsen	304'495.95	104'235.10
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	24'388.20	321'557.99
Finanzierungsaufwand	-704'876.63	-647'914.55
Hypothekarzinsen	-695'656.74	-645'157.45
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-9'219.89	-2'757.10
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-493'158.27	-491'632.86
Vergütung Geschäftsführung	-273'096.40	-265'100.05
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-75'340.00	-96'724.60
Übriger Verwaltungsaufwand	-144'721.87	-129'808.21
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	283'000.00	677'011.20
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	283'000.00	849'088.73
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	-172'077.53
Nettoertrag des Rechnungsjahres	16'710'993.41	17'282'743.05
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'524'976.05	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'524'976.05	0.00
Realisierter Erfolg	13'186'017.36	17'282'743.05
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	21'119'000.00	6'203'070.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	26'305'000.00	7'703'070.00
Veränderung latente Steuern	-5'186'000.00	-1'500'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	34'305'017.36	23'485'813.05
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	16'710'993.41	17'282'743.05
Vortrag des Vorjahres	14'177'679.88	14'274'084.43
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	30'888'673.29	31'556'827.48
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	17'889'147.60	17'379'147.60
Vortrag auf neue Rechnung	12'999'525.69	14'177'679.88

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-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	2'657'000	3'359'000	163'688
Aarau	Metzgergasse 8	607			2	1		11		1'241	7'250'000	7'682'000	7'720'000	392'658
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	52	2	448	15'979'000	12'314'800	17'000'000	886'705
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	2'293			6	10		26			6'481'000	5'984'000	6'431'000	341'799
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'302'000	5'470'400	3'725'000	243'611
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	5	3		9			2'300'000	3'290'000	2'373'000	132'974
Basel	Claragraben 144	501		5	14	3		10			5'200'000	4'672'000	5'233'000	302'029
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118				1				407	5'006'000	2'923'000	5'760'000	267'138
Basel	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1			1		4'400'000	4'200'000	4'792'000	278'427
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'000	7'204'000	4'506'000	306'756
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208			4						1'395'000	1'063'000	1'834'000	71'641
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	1'727		11	22		1	1	4	72	4'500'000	6'911'000	4'550'000	292'221
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	21	1	700	11'200'000	10'675'000	11'580'000	587'670
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	6			9	3	3		159	4'338'000	4'856'000	4'655'000	248'602
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20		1		2		228	4'631'000	5'467'000	5'286'000	290'635
Basel	Rudolfstrasse 39	399	3		5	5		7		36	3'000'000	3'425'000	3'167'000	168'015
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	5'673'000	5'000'000	5'782'000	325'752
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'158'100	4'686'000	278'260
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	5'502			44	4		38			4'476'000	10'179'400	8'618'000	519'868
Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	5'916			17	20		53	2		8'674'000	9'211'050	9'211'000	526'605
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023		3	12	9		32	2		10'673'000	8'823'000	10'990'000	564'606
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	2	12	16	8		40		514	15'787'000	12'956'000	17'090'000	932'236
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	1'985	2	2	3	5	2	21			3'054'000	3'112'000	3'187'000	206'088
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'000	4'106'000	4'731'000	245'274
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	6'075		16		32		63			7'767'000	9'000'500	11'470'000	620'709
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			3'487'000	7'468'900	8'529'000	509'310
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	6'487'000	5'706'500	8'030'000	502'325
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'436'000	5'690'500	6'071'000	352'954
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'533'000	5'535'000	306'696
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'533'000	5'463'000	311'242
Laupen	Eigerweg 6	1'290		1	6	3	2	12			1'263'000	2'590'200	3'194'000	138'691
Laupen	Eigerweg 12	1'738			8	6		15			1'366'000	2'726'500	3'703'000	154'982
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'000	5'193'101	9'121'000	564'294
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'670'000	12'452'000	11'050'000	729'911
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'719'500	5'529'000	319'146
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'750'400	3'440'000	218'245
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'517'200	3'472'000	205'633
Zwischentotal		65'207	84	153	267	228	38	650	37	11'115	203'573'000	216'221'051	240'873'000	13'507'397

		Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		65'207	84	153	267	228	38	650	37	11'115	203'573'000	216'221'051	240'873'000	13'507'397
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'316'000	2'369'000	155'898
Oberembrach	Eigentalstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	4'223'000	3'357'000	199'122
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'849'500	2'414'000	132'180
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380		1	1	11		24			4'509'000	5'977'000	5'143'000	298'748
Renens	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	873	9	7		3	1	6		1'290	3'924'000	5'806'500	4'184'000	262'990
Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	415			2	3				510	4'423'000	6'146'000	4'210'000	58'389
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'879	1	3	18	6		34			5'405'000	7'205'000	5'653'000	395'350
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778		2	12	4	1	15			6'577'000	6'373'000	6'854'000	376'708
St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	8'634			8	6	32	61			16'235'000	12'351'400	17'770'000	974'224
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'711'000	5'923'000	4'909'000	284'017
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'856'000	3'670'000	2'434'000	178'658
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	31'500'000	23'590'000	1'370'708
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'797'900	5'000'000	318'169
Volketswil	Im Trigon	5'885						209		13'317	23'332'000	39'780'600	27'480'000	1'556'250
Wattwil	Bahnhofstrasse 4	1'349						21		2'204	6'482'000	8'606'900	6'938'000	460'963
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	9275		6	21	21	8	71	16		21'018'000	17'804'100	25'010'000	1'243'552
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	7'254'700	11'260'000	555'178
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191		4	8	20	4	51		60	10'927'000	10'427'000	11'390'000	617'228
Zürich	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	2'265'800	3'663'000	164'574
Zürich	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'498'700	2'005'000	92'220
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	2'114'900	3'013'000	151'722
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	173						2		555	4'847'000	2'961'100	4'997'000	180'714
Zürich	Feldeggstrasse 42	780		16	6			7		493	9'948'000	7'017'600	11'860'000	560'838
Total	Fertige Bauten	126'889	113	215	407	346	94	1'308	61	31'600	371'817'000	415'090'751	436'376'000	24'095'797
Angefangene Bauten	Bischofszell										7'798'000	0	7'798'000	0
	Brugg										9'126'000	0	9'126'000	0
	Total										16'924'000	0	16'924'000	0
	Total										0	0	0	0
Bauland	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										16'924'000	0	16'924'000	0
	Fertige Bauten										371'817'000	415'090'751	436'376'000	24'095'797
Total Grundstücksverzeichnis	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										388'741'000	415'090'751	453'300'000	24'095'797

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe:	Brugg, Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	per 6. Oktober 2011
	Renens, Av. de la Poste 18, av. de l'Eglise Catholique 5	per 3. Oktober 2011
	Rheinfelden, Marktgasse 36, 38	per 1. Juli 2012
Verkäufe:	Grenchen, Dählenstrasse 4a	per 1. Dezember 2011
	Lengnau, Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	per 1. Dezember 2011
	Port, Allmendstrasse 7	per 1. Dezember 2011

Stammvermögen per 30. September

	2012	2011
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	106'641.65	104'295.00
Gesamtvermögen	106'641.65	104'295.00

	2012	2011
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	6'641.65	4'295.00
Nettovermögen	106'641.65	104'295.00

	2012	2011
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	2'346.65	2'045.00
Gesamterfolg	2'346.65	2'045.00

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck Die Anlagestiftung Imoka ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Sie hat ihren Sitz in Zug. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung Imoka sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.

Urkunden und Reglemente Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 11. März 2005
- Statuten vom 31. Oktober 2001
- Reglement vom 2. März 2012
- Anlagerichtlinien vom 11. März 2005
- Organisationsreglement vom 30. September 2005

Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung und Änderung des Leitbildes
- Abnahme der Jahresrechnungen
- Abnahme der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle
- Genehmigung und Änderung des Reglements
- Beschlussfassung über Anträge zur Änderung der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.

Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat

Dr. Hermann Bürgi, Dussnang, Präsident
 Hans-Peter Schwab, Biel, Vizepräsident
 Johannes Caprez, Dübendorf, Orell Füssli-Stiftung
 Othmar Müller, Brunnen, bis 30.9.2012
 Willi Rohner, Wohlen, Pensionskasse der C&A Gruppe
 Robert Savary, Biel, Pensionskasse der Stadt Biel

David Saxer, Jonschwil, Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank
 Thomas Schmidiger, Magden, Personalvorsorgestiftung der MCH Group
 Fabio Strinati, Zollikofen, Personalvorsorgekasse der Stadt Bern

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die Geschäftsführung an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission (bis 30.9.2012)

Hans-Peter Schwab, Biel, Präsident
 Andreas Gerber, Bern, Vizepräsident
 Othmar Müller, Brunnen

Zusammensetzung Anlagekommission (ab 1.10.2012)

David Saxer, Jonschwil, Präsident
 Michel Gut, Lausanne
 Andi Hoppler, Zürich
 Richard Hunziker, St. Gallen
 Hans-Peter Schwab, Biel
 Roland Stockmann, Zürich

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiter fungiert Daniel Schürmann.

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 2011/12 auf 1.0% des Soll-Netto-Mietertrags pro Jahr.

Revisionsstelle,
 Aufsichtsbehörde,
 Schätzungsexperten,
 Compliance Officer

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle KPMG AG, St. Gallen, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung. Die Revisionsstelle ist in organisatorischer, personeller und wirtschaftlicher Hinsicht von den Anlegern, den Mitgliedern des Stiftungsrates und von der Geschäftsführung unabhängig.

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftung vom 1.10. bis 31.12.2011 war das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV). Ab dem 1. Januar 2012 übernahm diese Aufgabe die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski, Wüest & Partner AG, Zürich, schätzen auf den Abschluss des Rechnungsjahres den Wert der Immobilien.

Compliance Officer

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli, Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 30. September 2012	Anzahl Ansprüche
Zuger Pensionskasse	227'346
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	696'253
Pensionskasse der Stadt Biel	171'097
Pensionskasse der Stadt Luzern	87'602
Pensionskasse der Stadt Olten	31'995
Pensionskasse der Stadt Langenthal	41'206
Pensionskasse der Stadt Aarau	49'918
Kantonale Pensionskasse Graubünden	70'685
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	21'734
Pensionskasse der C&A Gruppe	160'272
Pensionskasse Uri	75'748
Clariant-Pensionsstiftung	120'037
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	66'852
Orell Füssli-Stiftung	183'218
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	66'041
Leica Pensionskasse	109'181
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	64'320
Vorsorgestiftung der Scobag AG	90'329
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	376'479
Veska Pensionskasse	261'361
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	54'041
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	163'116
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	318'845
Total Ansprüche	3'507'676

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26 Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, der Finanz- und Ertragslage («true and fair view»).

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten
Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Beteiligungen

Die Beteiligung an der Pensimo Management AG wird zum Schätzwert bewertet. Letztmalig wurde eine Schätzung per 31. Dezember 2010 vorgenommen.

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten, Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski, der Firma Wüest & Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontierungssatz wird für jede

Immobilie einzeln festgelegt. Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 25–26) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstückgewinnsteuern unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer (einschliesslich Gebühren, welche Gemengsteuern darstellen) sowie der Grundbuchgebühren und Notariatskosten berechnet, welche bei einem Verkauf der Liegenschaften anfallen. Die Berechnung der latenten Liquidationssteuern erfolgt durch die PwC AG.

Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagereglement Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Der Compliance Officer überprüft die Einhaltung dieser Vorschriften regelmässig und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 30. September 2012

Anlagekategorie	CHF	in %
Liquidität	124'659.43	0.03 %
Forderungen	335'411.20	0.07 %
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	1'220'000.00	0.27 %
Immobilien Schweiz	453'300'000.00	99.63 %
Gesamtvermögen	454'980'070.63	100.00 %

Geografische Allokation

Das Portfolio gliedert sich nach Marktregionen wie folgt (Angaben in % der Marktwerte)

Marktregionen	
Zürich	26.8 %
Ostschweiz	11.9 %
Innerschweiz	4.5 %
Nordwestschweiz	26.7 %
Bern	11.2 %
Südschweiz	0.0 %
Genfersee	5.6 %
Westschweiz	13.4 %
Total	100.0 %

Quelle: Wüest & Partner

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Imoka tätigt keine Derivatgeschäfte.

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage vom 1. Oktober bis 30. September setzt sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
	CHF	CHF
Aktivzinsen	1'430.34	946.77
Ergebnis Liquidität	1'430.34	946.77
Ergebnis Forderungen	-	-
Realisierter Kapitalgewinn Verkauf PMAG	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	231'000.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	231'000.00
Soll-Mietertrag	25'286'703.15	24'569'044.07
./. Minderertrag Leerstand	-1'111'995.30	-1'056'289.85
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-79'359.32	-7'313.95
Übrige Erträge aus Liegenschaften	99'415.75	135'391.80
Instandhaltung	-2'383'090.81	-2'202'248.05
Instandsetzung	-2'368'252.80	-2'056'500.24
Ver- und Entsorgungskosten	-101'237.83	-87'778.15
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-254'680.22	-256'766.51
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-222'797.20	-249'742.10
Vermietungs- und Insertionskosten	-156'477.80	-153'306.40
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-83'159.33	-60'238.97
Steuern und Abgaben	-321'026.22	-256'888.70
Aktivierete Bauzinsen	304'495.95	104'235.10
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'524'976.05	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	26'305'000.00	7'472'070.00
Veränderung latente Steuern	-5'186'000.00	-1'500'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	36'202'561.97	24'393'668.05
Hypothekarzinsen	-695'656.74	-645'157.45
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-9'219.89	-2'757.10
Zinsaufwand	-704'876.63	-647'914.55
Verwaltungshonorare	-1'008'328.25	-998'823.55
Vergütung Geschäftsführung	-273'096.40	-265'100.05
Aufwand Vermögensverwaltung	-1'281'424.65	-1'263'923.60
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	34'217'691.03	22'713'776.67
Übrige Erträge	24'388.20	321'557.99
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-75'340.00	-96'724.60
Übriger Verwaltungsaufwand	-144'721.87	-129'808.21
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	283'000.00	849'088.73
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	-172'077.53
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	34'305'017.36	23'485'813.05

Retrozessionen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Retrozessionen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Imoka vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen.

Kommissionen

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).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission 0.2% für die Emission im Vorzeichnungsrecht bisheriger Anleger. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2011	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2012
28.02.2005 – 28.02.2013	3.15%	3'300'000			3'300'000
30.09.2011 – 20.04.2012	0.38%	14'303'000		14'303'000	0
31.08.2006 – 31.08.2016	3.37%	3'700'000			3'700'000
15.09.2011 – 15.11.2011	0.37%	200'000		200'000	0
03.10.2011 – 15.11.2011	0.36%	0	3'780'000	3'780'000	0
14.10.2011 – 15.12.2011	0.37%	0	5'500'000	5'500'000	0
31.01.2012 – 31.05.2012	0.51%	0	20'800'000	20'800'000	0
13.07.2007 – 13.07.2017	4.06%	3'700'000			3'700'000
31.08.2007 – 29.08.2014	3.64%	4'000'000			4'000'000
28.09.2012 – 31.10.2012	0.44%	0	6'100'000		6'100'000
14.09.2012 – 15.10.2012	0.44%	0	12'400'000		12'400'000
31.08.2011 – 31.10.2012	0.36%	2'000'000			2'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	4'000'000			4'000'000
		35'203'000	48'580'000	44'583'000	39'200'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.76%				

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 103'750'697.– (Vorjahr CHF 100'000'697.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 39'200'000.– (Vorjahr 35'203'000.–).

Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2011/12 wesentlich beeinflussen könnten.

**An die Anlegerversammlung
der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung, Zug**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnung und Verwendung des Erfolgs sowie den Anhang gemäss Geschäftsbericht) sowie die Geschäftsführung und Vermögensanlage der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung für das am 30. September 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Zudem haben wir geprüft, ob die Verkehrswertschätzung des Vermögens und der Abzug für die bei der Liquidation der Anlagegruppe erwachsenden Steuerschulden gesetzes- und marktkonform sind und ob die Angaben über die Schätzungsmethoden und die angewandten Kapitalisierungssätze sowie über die geschätzten Verkehrswerte 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 Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die regulatorischen 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 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
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 19. November 2012

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 2012.

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 2012).

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 2012**

Per 30. September 2012 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 62 Liegenschaften auf CHF 453'300'000.– geschätzt (2011: CHF 415'666'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 wurden 2 Liegenschaften neu erworben, 3 Liegenschaften wurden veräussert. Die sich in Planung befindlichen Überbauungen Habsburgerstrasse in Brugg sowie «Bitzi» in Bischofszell wurden «at cost» bewertet.

Von den 58 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 2 Liegenschaften abgewertet und 56 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 5.63 Prozent statt (+ CHF 22'830'000.– gegenüber 2011).

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

Zürich, den 30. September 2012

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

Abschluss per 30.09.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlagerendite 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
2012	3'507'676	107.78	5.10	4.52	9.49

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