

Halbjahresbericht per 31. März 2012

Anlagestiftung **Imoka**

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Halbjahresbericht per 31. März 2012

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
Telefax +41 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	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

Die Immobilienanlagen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d. h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 30. September 2011.

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 31.03.2012 CHF	Marktwert 30.09.2011 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	8'736'201.25	1'890'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	408'932'000.00	413'776'000.00
Total Immobilien	417'668'201.25	415'666'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	110'386.64	284'071.23
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	-199'463.27	847'834.02
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
Gesamtvermögen	418'799'124.62	418'017'905.25

Passiven

Hypothekarschulden	44'000'000.00	35'203'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	104'295.00	104'295.00
Rechnungsabgrenzungen	466.70	20'862.15
Kurzfristige Verbindlichkeiten	34'880.85	1'618'427.28
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	374'659'482.07	381'071'320.82
Geschätzte Liquidationssteuern	12'340'000.00	12'350'000.00
Nettovermögen	362'319'482.07	368'721'320.82

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.10.	3'407'676	3'010'011
Veränderungen im Berichtsjahr	0	397'665
Stand 30.9.	3'407'676	3'407'676

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	0.00	55'715'029.26
Rücknahmen	0.00	-15'427'588.11
Gesamterfolg	10'977'308.85	23'485'813.05
Anlagevermögen netto am Ende der Berichtsperiode	362'319'482.07	368'721'320.82

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. März

Ungeprüfte Zahlen	2012 CHF	2011 CHF
Mietertrag netto	12'078'155.41	11'398'631.70
Soll-Mietertrag	12'648'804.75	12'024'960.80
./. Minderertrag Leerstand	-541'648.90	-626'657.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-34'528.19	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	5'527.75	328.40
Unterhalt Immobilien	-1'397'040.34	-1'153'287.50
Instandhaltung	-1'175'537.24	-839'883.30
Instandsetzung	-221'503.10	-313'404.20
Betriebsaufwand	-1'039'711.35	-1'098'517.24
Ver- und Entsorgungskosten	-50'095.43	-44'784.55
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-73'695.67	-126'815.11
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-149'451.50	-161'746.60
Verwaltungshonorare	-506'046.90	-485'216.00
Vermietungs- und Insertionskosten	-90'235.25	-89'554.00
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-29'928.90	-71'306.33
Steuern und Abgaben	-140'257.70	-119'094.65
Operatives Ergebnis	9'641'403.72	9'146'826.96
Sonstige Erträge	29'637.02	383'252.18
Aktivzinsen	1'127.57	602.44
Aktivierte Bauzinsen	28'509.45	84'159.35
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	298'490.39
Finanzierungsaufwand	-341'096.82	-322'803.72
Hypothekarzinsen	-340'805.03	-322'803.72
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-291.79	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-194'410.52	-178'678.58
Vergütung Geschäftsführung	-137'160.00	-120'660.30
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-57'250.52	-58'018.28
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	381'011.20
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	553'088.73
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	-172'077.53
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'135'533.40	9'409'608.04
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'523'224.55	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'523'224.55	0.00
Realisierter Erfolg	5'612'308.85	9'409'608.04
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'365'000.00	-2'699'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'365'000.00	-2'699'000.00
Veränderung latente Steuern	10'000.00	-500'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	10'977'308.85	6'710'608.04

Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF 30.09.2011	Marktwert CHF 30.09.2011	Bruttoertrag CHF
Aarau	Jurastrasse 9	2'759'000	2'520'000	3'116'000	81'384
Aarau	Metzgergasse 8	7'250'000	7'014'000	7'312'000	195'509
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	15'979'000	12'314'800	16'190'000	439'628
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	6'481'000	6'224'000	6'292'000	167'229
Arch	Moosweg 4a, 4b	7'302'000	5'470'400	3'690'000	126'289
Basel	Bläsiring 121	2'300'000	3'290'000	2'315'000	66'409
Basel	Claragraben 144	5'200'000	4'672'000	5'066'000	150'460
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	5'006'000	2'923'000	5'563'000	133'830
Basel	Hebelstrasse 115	4'400'000	4'200'000	4'707'000	136'872
Basel	Hochstrasse 31	6'001'000	7'204'000	4'472'000	153'305
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	1'395'000	1'063'000	1'547'000	35'312
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	4'500'000	6'911'000	4'537'000	145'484
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	11'200'000	10'675'000	10'990'000	295'696
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	4'338'000	4'856'000	4'359'000	125'618
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	4'631'000	5'467'000	4'814'000	147'766
Basel	Rudolfstrasse 39	3'000'000	3'425'000	3'061'000	83'756
Bern	Rodtmattstrasse 92	5'673'000	5'000'000	5'245'000	158'830
Biel	Nidaugasse 40	3'480'000	3'158'100	4'576'000	136'510
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	4'476'000	10'179'400	8'256'000	256'608
Derendingen	Maisfeldstrasse 2-8	8'674'000	9'596'070	8'674'000	268'091
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	10'673'000	8'540'000	10'820'000	280'158
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	15'787'000	12'541'000	16'310'000	468'176
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	3'054'000	3'112'000	3'098'000	108'247
Fahrweid	Austrasse 15, 17	3'866'000	4'106'000	4'622'000	120'560
Fribourg	Avenue Jean-Marie-Musy 7, 9	7'767'000	9'000'500	10'820'000	262'640
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	3'487'000	7'468'900	7'898'000	253'668
Fribourg	Rue de Romont 29	6'487'000	5'706'500	8'114'000	254'701
Fribourg	Rue St-Pierre 3	5'436'000	5'690'500	5'848'000	174'945
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'703'000	4'481'000	5'307'000	153'408
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'730'000	4'481'000	5'246'000	155'854
Laupen	Eigerweg 6	613'000	2'590'200	2'082'000	70'159
Laupen	Eigerweg 12	626'000	2'726'500	2'390'000	82'076
Lausanne	Rue de Bourg 27	7'222'000	5'063'273	8'559'000	282'147
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	8'670'000	12'229'000	10'240'000	359'700
Murten	Schützenmatt 8	2'981'000	3'719'500	5'331'000	165'201
Murten	Schützenmatt 23, 25	3'108'000	3'750'400	3'314'000	110'254
Murten	Schützenmatt 31, 33	2'928'000	3'517'200	3'350'000	104'419
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'428'000	3'316'000	2'337'000	74'782
Oberembrach	Eigentalsstrasse 7, 9	2'929'000	4'223'000	3'216'000	100'254
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'272'000	2'849'500	2'324'000	67'744

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF 30.09.2011	Marktwert CHF 30.09.2011	Bruttoertrag CHF	
	Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	4'509'000	5'784'000	4'723'000	150'456
	Renens	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	3'799'000	5'969'641	3'780'000	127'274
	Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	5'405'000	7'205'000	5'413'000	199'837
	St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'577'000	5'951'400	6'753'000	194'542
	St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	16'235'000	12'351'400	16'560'000	482'700
	Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	3'711'000	5'735'000	4'428'000	138'744
	Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'856'000	3'670'000	2'280'000	84'747
	Thun	Bälliz 60, 60a	18'816'000	31'500'000	21'830'000	692'548
	Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'796'000	3'797'900	4'920'000	161'680
	Volketswil	Im Trigon	22'762'000	39'780'600	27'040'000	762'782
	Wattwil	Bahnhofstrasse 4	6'482'000	8'606'900	6'809'000	229'581
	Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	21'018'000	17'804'100	22'870'000	630'078
	Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	10'124'000	7'254'700	10'640'000	283'440
	Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	10'941'000	10'427'000	11'190'000	308'264
	Zürich	Aegertenstrasse 32	2'823'000	2'265'800	3'223'000	82'428
	Zürich	Aegertenstrasse 36	1'572'000	1'498'700	1'770'000	46'110
	Zürich	Aegertenstrasse 42	2'290'000	2'114'900	2'736'000	76'068
	Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	4'847'000	2'961'100	5'089'000	93'966
	Zürich	Feldeggstrasse 42	9'948'000	7'017'600	10'870'000	279'774
	Total	Fertige Bauten	365'323'000	406'970'484	408'932'000	11'978'696
Angefangene Bauten	Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	3'274'282	0	3'274'282	0
	Brugg	Habsburgerstrasse	5'461'920	0	5'461'920	0
	Total	Angefangene Bauten	8'736'201	0	8'736'201	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
	Angefangene Bauten		8'736'201	0	8'736'201	0
	Fertige Bauten		365'323'000	406'970'484	408'932'000	11'978'696
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		374'059'201	406'970'484	417'668'201	11'978'696

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Renens, Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	per 3. Oktober 2011
Verkäufe:	Grenchen, Dählenstrasse 41	per 1. Dezember 2011
	Lengnau, Solothurnstrasse 67, 67a, 67b	per 1. Dezember 2011
	Port, Allmendstrasse 7	per 1. Dezember 2011

Stammvermögen

Ungeprüfte Zahlen

	31.03.2012	30.09.2011
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	105'337.95	104'295.00
Gesamtvermögen	105'337.95	104'295.00
	31.03.2012	30.09.2011
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	5'337.95	4'295.00
Nettovermögen	105'337.95	104'295.00
	31.03.2012	30.09.2011
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	1'042.95	2'045.00
Gesamterfolg	1'042.95	2'045.00