

Geschäftsbericht per 30. September 2013

Geschäftsbericht per 30. September 2013

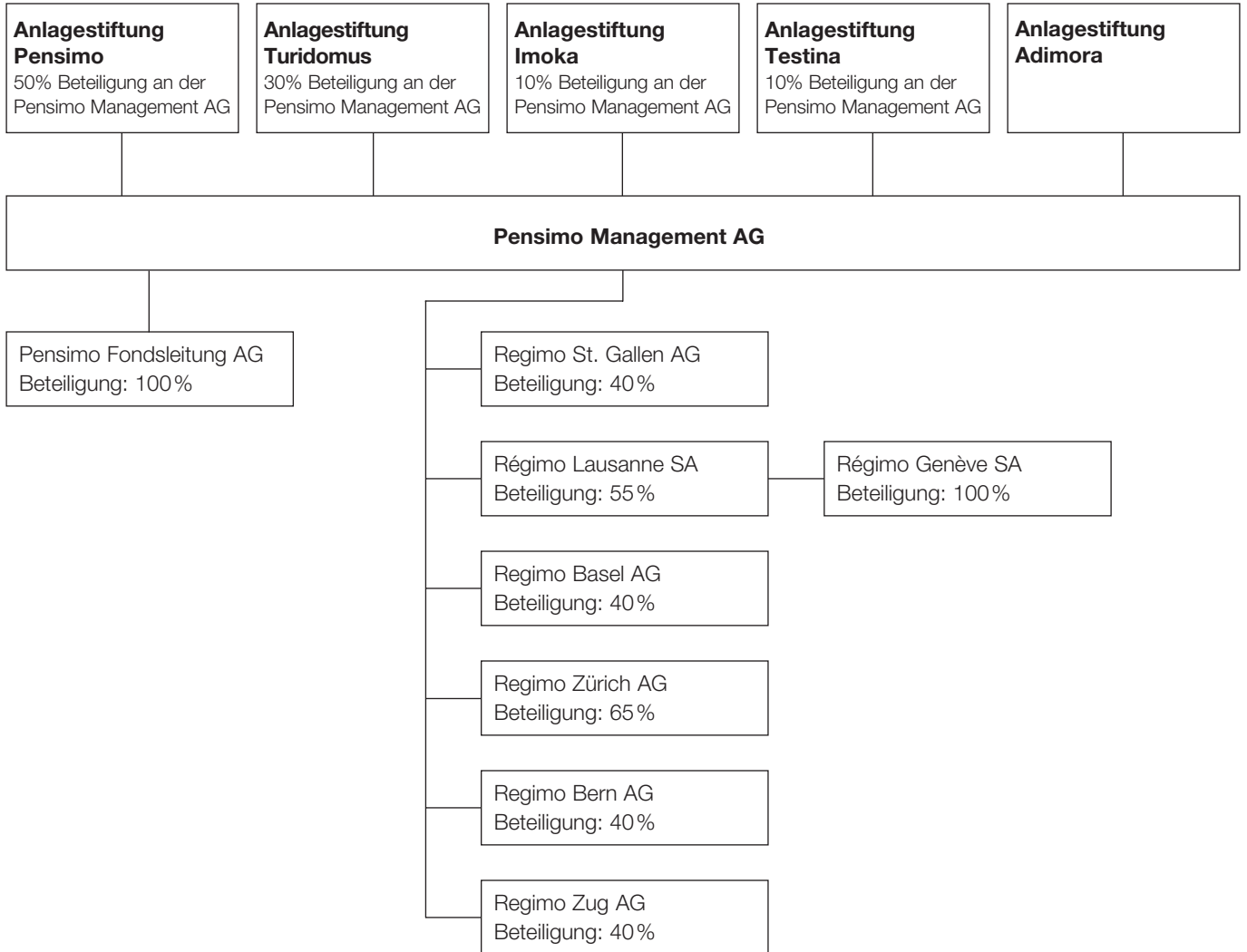
**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
Telefax +41 43 255 21 01
kontakt@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	18–24
Grundlagen und Organisation	18
Anleger	20
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	20
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	21
Erläuterung weiterer Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung	23
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	24
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	24
Bericht der Revisionsstelle	25–26
Bericht der Schätzungsexperten	27–28
Entwicklung der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2013	29

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



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 Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten	30.09.2013	30.09.2012
Nettovermögen in CHF	418'726'265.03	395'957'190.58
Anzahl Ansprüche	3'607'676	3'507'676
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	111.07	107.78
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	5.00	5.10

Kennzahlen ¹⁾	30.09.2013	30.09.2012
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	3.57%	4.71%
Fremdfinanzierungsquote	8.57%	8.65%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	83.19%	80.60%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.33%	0.34%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.38%	0.39%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.14%	8.66%
Ausschüttungsrendite	4.31%	4.52%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	102.32%	107.05%
Anlagerendite	7.69%	9.49%

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 2012 bis 30. September 2013 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Basel, Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	7'765'000
Neubau Bern, Bitzistrasse 40	329'000
Neubau Bischofszell, Bitzistrasse 3, 5	2'099'000
Neubau Brugg, Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	7'311'000
Erneuerungen Basel, Kleinhünigeranlage 54, 56, 58, 60	3'298'000
Diverse Investitionen	235'000
<hr/> Total Investitionen 2012/13 in CHF	<hr/> 21'037'000
Verkauf Derendingen, Maisfeldstrasse 2-8	9'515'000
<hr/> Total Desinvestitionen 2012/13 in CHF	<hr/> 9'515'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2013 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 480'716'000.– (Vorjahr CHF 453'300'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.1% (Vorjahr 3.3%) und 4.7% (Vorjahr 4.8%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.1% (Vorjahr 4.3%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2013 auf CHF 111.07 (Vorjahr CHF 107.78) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 22. April 2013 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 10'778'000.– 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 2.2% auf CHF 25'843'384.30 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Inbetriebnahme der Überbauungen in Bischofszell und Brugg zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.57% (CHF 923'699.87) des Soll-Nettomietzinses gegenüber 4.71% (CHF 1'191'354.62) im Vorjahr. Der Rückgang ist u. a. auf die Vermietung einer grösseren Gewerbefläche in der Liegenschaft Volketswil, Müllerenstrasse 3 zurückzuführen. Diese Liegenschaft weist trotzdem noch den grössten Leerstand mit einem Anteil von rund 30% am Gesamtleerstand auf. Per Mitte 2013 konnte die letzte grössere freie Fläche von 1'400 Quadratmetern langfristig vermietet werden.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 45'621.24 auf CHF 650'035.50 gesunken infolge über das Jahr gewichtete tiefere Hypothekarschulden. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'864'724.78 (Vorjahr CHF 2'383'090.81) und machte somit 7.48% (Vorjahr 9.85%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'744'916.70 (Vorjahr CHF 2'368'252.80) bzw. 11.01% (Vorjahr 9.79%) 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
Ausführungskredit Bern, Bitziusstrasse 40 Renens, Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	5'435'000 454'000	466'000 120'000	4'969'000 334'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2013 in CHF	5'889'000	586'000	5'303'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2012/13 beträgt CHF 17'629'726.05. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 12'999'525.69) steht ein Betrag von CHF 30'629'251.74 zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 5.– (Vorjahr CHF 5.10) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.31% (Vorjahr 4.52%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.69% (Vorjahr 9.49%).

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 2012/13 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe für das Geschäftsjahr 2012/13 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2012/13 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 6. Dezember 2013

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Dr. Hermann Bürgi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September

	Marktwert 2013 CHF	Marktwert 2012 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	466'000.00	16'924'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	480'250'000.00	436'376'000.00
Total Immobilien	480'716'000.00	453'300'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	333'666.09	124'659.43
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	394'337.34	335'411.20
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
Gesamtvermögen	482'664'003.43	454'980'070.63
Passiven		
Hypothekarschulden	41'200'000.00	39'200'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	108'241.25	106'641.65
Rechnungsabgrenzungen	18'331.50	79'025.30
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'460'165.65	2'101'213.10
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	439'877'265.03	413'493'190.58
Geschätzte Liquidationssteuern	21'151'000.00	17'536'000.00
Nettovermögen	418'726'265.03	395'957'190.58
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.10.	3'507'676	3'407'676
Veränderungen im Berichtsjahr	100'000	100'000
Stand 30.9.	3'607'676	3'507'676
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	116.07	112.88
Ausschüttung	5.00	5.10
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	111.07	107.78
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	4.89	4.76
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	395'957'190.58	368'721'320.82
Zeichnungen	10'778'000.00	10'310'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-17'889'147.60	-17'379'147.60
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	29'880'222.05	34'305'017.36
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	418'726'265.03	395'957'190.58

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2013 CHF	2012 CHF
Mietertrag netto	24'935'758.48	24'194'764.28
Soll-Mietertrag	25'843'384.30	25'286'703.15
./. Minderertrag Leerstand	-960'921.30	-1'111'995.30
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	37'221.43	-79'359.32
Übrige Erträge aus Liegenschaften	16'074.05	99'415.75
Unterhalt Immobilien	-4'609'641.48	-4'751'343.61
Instandhaltung	-1'864'724.78	-2'383'090.81
Instandsetzung	-2'744'916.70	-2'368'252.80
Operativer Aufwand	-2'183'257.00	-2'147'706.85
Ver- und Entsorgungskosten	-91'167.53	-101'237.83
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-349'452.82	-254'680.22
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-237'117.05	-222'797.20
Bewirtschaftungshonorare	-1'015'938.80	-1'008'328.25
Vermietungs- und Insertionskosten	-118'271.00	-156'477.80
Übriger operativer Aufwand	-63'386.70	-83'159.33
Steuern und Abgaben	-307'923.10	-321'026.22
Operatives Ergebnis	18'142'860.00	17'295'713.82
Sonstige Erträge	391'280.93	330'314.49
Aktivzinsen	126.33	1'430.34
Aktivierte Bauzinsen	299'880.60	304'495.95
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	91'274.00	24'388.20
Finanzierungsaufwand	-651'660.26	-704'876.63
Hypothekarzinsen	-650'035.50	-695'656.74
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'624.76	-9'219.89
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-533'754.62	-493'158.27
Vergütung Geschäftsführung	-265'153.10	-273'096.40
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-96'408.00	-75'340.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-172'193.52	-144'721.87
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	281'000.00	283'000.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	281'000.00	283'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'629'726.05	16'710'993.41
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	651'496.00	-3'524'976.05
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	651'496.00	-3'524'976.05
Realisierter Erfolg	18'281'222.05	13'186'017.36
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	11'599'000.00	21'119'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	15'214'000.00	26'305'000.00
Veränderung latente Steuern	-3'615'000.00	-5'186'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	29'880'222.05	34'305'017.36
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'629'726.05	16'710'993.41
Vortrag des Vorjahres	12'999'525.69	14'177'679.88
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	30'629'251.74	30'888'673.29
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	18'038'380.00	17'889'147.60
Vortrag auf neue Rechnung	12'590'871.74	12'999'525.69

Fertige Bauten

		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
Aarau	Jurastrasse 9	1'746	4		4		1	9		122	2'759'000	2'657'000	3'535'000	166'264
Aarau	Metzgergasse 8	607			2	1		11		1'241	7'250'000	7'682'000	7'851'000	388'757
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	52	2	448	15'979'000	12'314'800	17'780'000	882'348
Alpnach	Grunzliststrasse 10, 12	2'293			6	10		26			6'481'000	6'027'000	6'675'000	348'833
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'302'000	5'470'400	3'867'000	252'096
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	5	3		9			2'318'000	3'369'000	2'447'000	132'948
Basel	Claragraben 144	501		5	14	3		10			5'200'000	4'784'000	5'396'000	304'422
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118				1				407	5'006'000	2'993'000	5'860'000	263'539
Basel	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1			1		4'418'000	4'301'000	4'877'000	293'759
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'000	7'377'000	4'577'000	306'348
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208			4						1'395'000	1'088'000	1'971'000	74'868
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	1'727		11	22		1	1	4	72	6'522'000	7'077'000	8'043'000	286'551
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	21	1	700	11'200'000	12'307'711	11'600'000	605'159
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	6			9	3	3		159	4'338'000	4'972'000	4'278'000	248'415
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	1'851	2	22	4			9			7'765'000	8'426'000	7'549'000	138'965
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20		1		2		228	4'631'000	5'830'000	5'255'000	298'227
Basel	Rudolfstrasse 39	399	3		5	5		7		36	3'000'000	3'507'000	3'213'000	165'334
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	5'673'000	5'000'000	6'305'000	333'538
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'158'100	4'926'000	283'500
Bischofszell	Bitzistrasse, 3, 5	3'630		6	13	10		43			9'897'000	7'907'000	10'110'000	207'700
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	5'585		5	16	17		53			16'437'000	13'229'000	18'500'000	173'440
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	5'502			44	4		38			4'476'000	10'179'400	8'999'000	537'107
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023		3	12	9		32	2		10'673'000	8'823'000	11'030'000	547'304
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	2	12	16	8		40		514	15'787'000	12'956'000	17'920'000	914'434
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	1'985	2	2	3	5	2	21			3'054'000	3'112'000	3'303'000	204'675
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'000	4'106'000	4'910'000	259'832
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	6'075		16		32		63			7'767'000	9'391'700	11'990'000	637'468
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			3'487'000	8'116'428	8'020'000	527'800
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	6'507'000	5'954'500	7'311'000	550'053
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'436'000	5'937'800	5'949'000	385'678
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'533'000	5'801'000	309'659
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'533'000	5'807'000	308'099
Laupen	Eigerweg 6	1'290		1	6	3	2	12			1'263'000	2'650'000	3'127'000	144'611
Laupen	Eigerweg 12	1'738			8	6		15			1'366'000	2'910'000	3'536'000	158'285
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'000	5'193'101	11'240'000	564'294
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'670'000	12'508'000	11'050'000	736'701
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'881'200	5'595'000	339'848
Zwischentotal		66'817	80	180	271	229	32	672	27	11'115	225'040'000	234'262'140	270'203'000	13'280'859

		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		66'817	80	180	271	229	32	672	27	11'115	225'040'000	234'262'140	270'203'000	13'280'859
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'913'400	3'539'000	224'759
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'670'100	3'570'000	218'067
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'316'000	2'564'000	162'727
Oberembrach	Eigentalsstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	4'223'000	3'428'000	197'710
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'849'500	2'500'000	127'855
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380		1	1	11		24			4'509'000	5'977'000	5'260'000	288'722
Renens	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	873	9	7		3	1	6		1'290	3'996'000	6'533'920	4'096'000	287'928
Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	415			2	3				510	4'423'000	6'450'000	4'140'000	231'606
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'879	1	3	18	6		34			5'405'000	7'205'000	5'693'000	386'376
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778		2	12	4	1	15			6'577'000	6'373'000	7'304'000	377'182
St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	8'634			8	6	32	61			16'235'000	12'351'400	18'520'000	981'719
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'711'000	5'099'000	4'951'000	288'341
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'856'000	3'670'000	2'490'000	167'462
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	31'500'000	24'700'000	1'373'723
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'963'000	5'096'000	320'224
Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	5'885						209		13'317	24'417'000	37'976'000	28'260'000	1'815'832
Wattwil	Bahnhofstrasse 4	1'349						21		2'204	6'482'000	8'606'900	6'920'000	462'591
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	9'275		6	21	21	8	71	16		21'018'000	17'804'100	26'190'000	1'222'385
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	7'254'700	11'730'000	564'239
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191		4	8	20	4	51		60	10'927'000	10'427'000	11'800'000	651'202
Zürich	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	2'265'800	3'914'000	159'464
Zürich	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'498'700	2'097'000	92'220
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	2'114'900	3'216'000	154'049
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	173						2		555	4'847'000	2'961'100	5'129'000	202'260
Zürich	Feldeggstrasse 42	780		16	6			7		493	9'948'000	7'017'600	12'940'000	563'487
Total	Fertige Bauten	132'039	115	248	423	353	94	1'360	59	31'600	400'477'000	439'283'260	480'250'000	24'802'986
Angefangene Bauten	Bern	Bitziasstrasse 40									466'000	0	466'000	0
	Total	Angefangene Bauten									466'000	0	466'000	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										466'000	0	466'000	0
	Fertige Bauten										400'477'000	439'283'260	480'250'000	24'802'986
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										400'943'000	439'283'260	480'716'000	24'802'986

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe: Basel, Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73 per 31. Mai 2013

Verkäufe: Derendingen, Maisfeldstrasse 2-8 per 21. Dezember 2012

Bilanz per 30. September

	2013	2012
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen *	108'241.25	106'641.65
Total Aktiven	108'241.25	106'641.65

Stammvermögen	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	6'641.65	4'295.00
Ertragsüberschuss	1'599.60	2'346.65
Total Stammvermögen	108'241.25	106'641.65

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

Aufwand	2013	2012
	CHF	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

Ertrag	CHF	CHF
Zinsertrag	1'599.60	2'346.65
Total Ertrag	1'599.60	2'346.65
Ertragsüberschuss	1'599.60	2'346.65

Verwendung des Ertragsüberschusses

	2013	2012
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'599.60	2'346.65
Total Ertragsüberschuss	1'599.60	2'346.65

* Darlehen an die Anlagestiftung Imoka

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck	Die Anlagestiftung Imoka ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), in Verbindung mit Art. 53ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). 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 (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.
Urkunden und Reglemente	Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente: <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p><u>Anlegerversammlung</u></p> <p>Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p><u>Stiftungsrat</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p><u>Zusammensetzung Stiftungsrat</u></p> <p>Dr. Hermann Bürgi, Dussnang, Präsident Hans-Peter Schwab, Biel, Vizepräsident Johannes Caprez, Dübendorf, Orell Füssli-Stiftung 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</p>

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

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.

Betriebsaufwandquote

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA}(NAV)$) beträgt 0.38%.

Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde, Schätzungsexperten, Compliance Officer

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Deloitte AG, Zürich, 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 Anlagestiftungen während des Geschäftsjahres 2012/13 ist 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 2013

Zuger Pensionskasse	233'827
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	716'791
Pensionskasse der Stadt Biel	176'144
Pensionskasse der Stadt Luzern	90'186
Pensionskasse der Stadt Olten	32'939
Pensionskasse der Stadt Langenthal	42'381
Pensionskasse der Stadt Aarau	51'341
Kantonale Pensionskasse Graubünden	72'770
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	22'376
Pensionskasse der C&A Gruppe	165'000
Pensionskasse Uri	77'983
Clariant-Pensionsstiftung	123'459
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	68'824
Orell Füssli-Stiftung	188'622
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	67'989
Leica Pensionskasse	112'402
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	66'218
Vorsorgestiftung der Scobag AG	90'329
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	387'212
Veska Pensionskasse	269'071
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	55'635
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	167'927
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	328'250
Total Ansprüche	3'607'676

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

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- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

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. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.1% (Vorjahr 3.3%) und 4.7% (Vorjahr 4.8%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.1% (Vorjahr 4.3%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 27–28) 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 2013	Anlagekategorie	
	CHF	in %
Liquidität	333'666.09	0.07
Forderungen	394'337.34	0.08
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	1'220'000.00	0.25
Immobilien Schweiz	480'716'000.00	99.60
Gesamtvermögen	482'664'003.43	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	
Zürich	25.4%
Ostschweiz	13.3%
Innerschweiz	4.3%
Nordwestschweiz	28.8%
Bern	10.7%
Südschweiz	0.0%
Genfersee	5.5%
Westschweiz	12.0%
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:

	2013	2012
	CHF	CHF
Aktivzinsen	126.33	1'430.34
Ergebnis Liquidität	126.33	1'430.34
Ergebnis Forderungen	-	-
Realisierter Kapitalgewinn Verkauf PMAG	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	25'843'384.30	25'286'703.15
./. Minderertrag Leerstand	-960'921.30	-1'111'995.30
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	37'221.43	-79'359.32
Übrige Erträge aus Liegenschaften	16'074.05	99'415.75
Instandhaltung	-1'864'724.78	-2'383'090.81
Instandsetzung	-2'744'916.70	-2'368'252.80
Ver- und Entsorgungskosten	-91'167.53	-101'237.83
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-349'452.82	-254'680.22
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-237'117.05	-222'797.20
Vermietungs- und Insertionskosten	-118'271.00	-156'477.80
Übriger operativer Aufwand	-63'386.70	-83'159.33
Steuern und Abgaben	-307'923.10	-321'026.22
Aktivierete Bauzinsen	299'880.60	304'495.95
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	651'496.00	-3'524'976.05
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	15'214'000.00	26'305'000.00
Veränderung latente Steuern	-3'615'000.00	-5'186'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	31'709'175.40	36'202'561.97
Hypothekarzinsen	-650'035.50	-695'656.74
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'624.76	-9'219.89
Zinsaufwand	-651'660.26	-704'876.63
Bewirtschaftungshonorare	-1'015'938.80	-1'008'328.25
Vergütung Geschäftsführung	-265'153.10	-273'096.40
Aufwand Vermögensverwaltung	-1'281'091.90	-1'281'424.65
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	29'776'549.57	34'217'691.03
Übrige Erträge	91'274.00	24'388.20
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-96'408.00	-75'340.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-172'193.52	-144'721.87
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	281'000.00	283'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	29'880'222.05	34'305'017.36

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen	Mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Rückerstattungen, 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 Rückerstattungen, 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.
Verwaltungsaufwand	Die Verwaltungsaufwendungen betragen insgesamt CHF 533'754.62 (Vorjahr CHF 493'158.27) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2012/2013 auf 0.95% des Soll-Mietertrags pro Jahr und beträgt CHF 265'153.10 (Vorjahr CHF 273'096.40). In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.2% der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2012	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2013
28.02.2005 – 28.02.2013	3.15%	3'300'000		3'300'000	0
31.08.2006 – 31.08.2016	3.37%	3'700'000			3'700'000
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
13.09.2013 – 15.10.2013	0.51%	0	5'900'000	4'600'000	1'300'000
30.08.2013 – 30.09.2013	0.51%	0	22'900'000	400'000	22'500'000
28.09.2012 – 31.10.2012	0.44%	6'100'000		6'100'000	0
14.09.2012 – 15.10.2012	0.44%	12'400'000		12'400'000	0
30.08.2013 – 30.09.2013	0.35%	2'000'000			2'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	4'000'000			4'000'000
		39'200'000	28'800'000	26'800'000	41'200'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.66%				

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven	Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 105'500'697.– (Vorjahr CHF 103'750'697.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 41'200'000.– (Vorjahr 39'200'000.–).
Laufende Rechtsverfahren	Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.
Weitere Hinweise	Per 1. Januar 2012 ist die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) in Kraft getreten. Die Übergangsfrist zur Anpassung der Regularien an die Bestimmungen der ASV läuft bis zum 31. Dezember 2013. Zurzeit werden sämtliche Regularien der Anlagestiftung Imoka (Statuten, Reglemente, Organisationsreglement und Anlagerichtlinien) an die Bestimmungen der ASV angepasst. Bezüglich der Beteiligungsstruktur der Pensimo Gruppe sind Gespräche mit der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) zur Erarbeitung von Lösungsansätzen im Gange.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2012/13 wesentlich beeinflussen könnten.

Anlässlich der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 6. Dezember 2013 wurden die angepassten Statuten und das Reglement der Anlagestiftung verabschiedet.

An die Anlegerversammlung der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung, Zug

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Imoka Immobilien Anlagestiftung, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 6, 10–24), für das am 30. September 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahreszahlen wurden von einer anderen Revisionsstelle geprüft. In ihrem Bericht vom 19. November 2012 hat diese ein uneingeschränktes Prüfungsurteil abgegeben.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung aufgrund
weiterer gesetzlicher und
anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BW 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BW 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zusätzlich weisen wir auf den Abschnitt «Weitere Hinweise» im Anhang hin.

Deloitte AG

Hans-Peter Wyss
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 16. Dezember 2013

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 2013.

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 2013).

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 2013**

Per 30. September 2013 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 62 Liegenschaften auf CHF 480'716'000.– geschätzt (2012: CHF 453'300'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013 wurde 1 Liegenschaft neu erworben, 1 Liegenschaft wurde veräussert. Die sich in Planung befindliche Überbauung Schönberg Ost wurde «at cost» bewertet. Weiter wurden zwei Liegenschaften fertiggestellt und das erste Mal regulär bewertet.

Von den 59 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 10 Liegenschaften abgewertet und 48 Liegenschaften aufgewertet, bei einer Liegenschaft blieb der Wert unverändert. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.96 Prozent statt (+ CHF 16'926'000.– gegenüber 2012).

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 27. September 2013

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer (Experte)

Dr. Christoph Zaborowski (Experte)

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
2013	3'607'676	111.07	5.00	4.31	7.69

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