

Geschäftsbericht per 30. September 2014

Geschäftsbericht per 30. September 2014

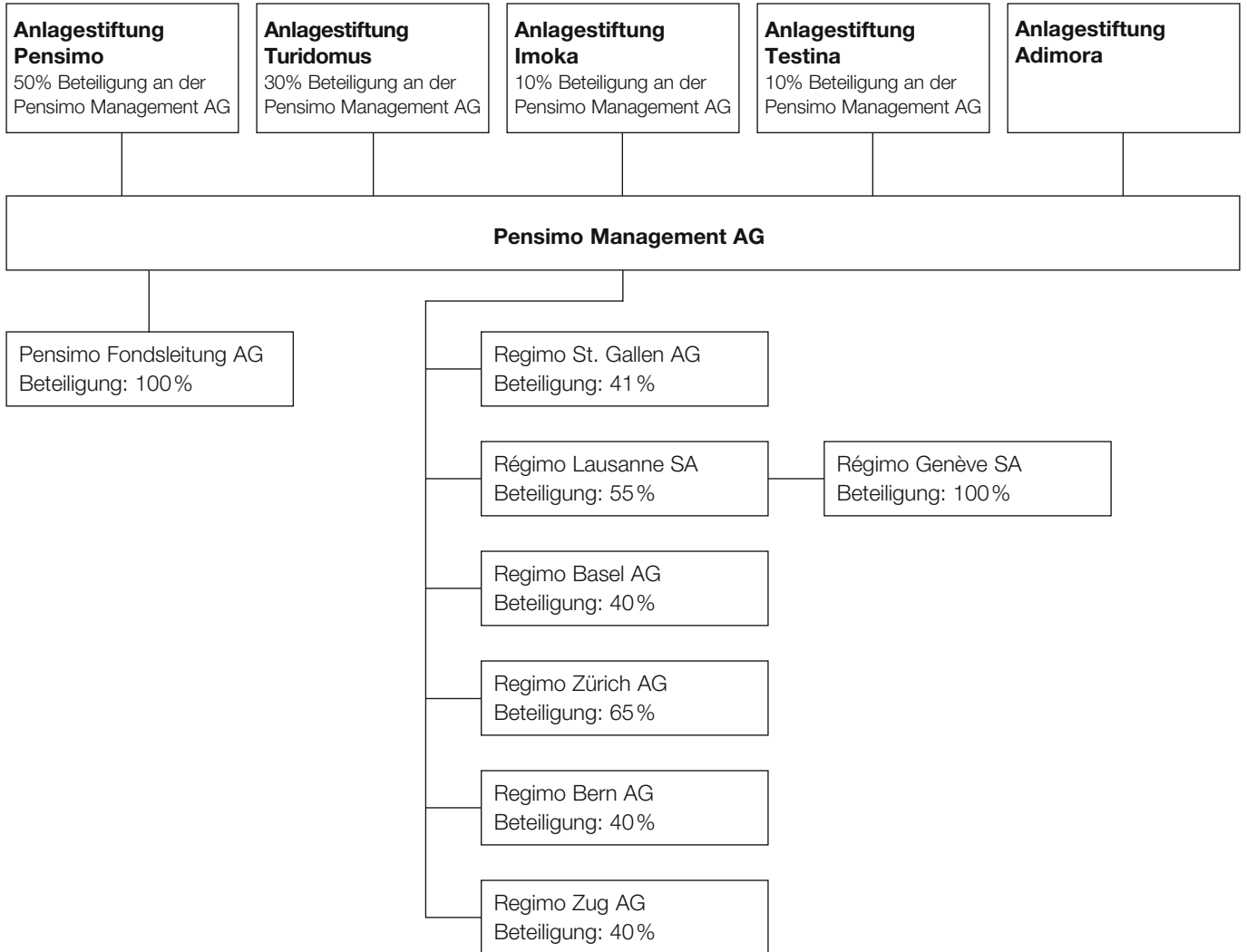
**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

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	12–15
Stammvermögen per 30. September	16
Anhang	17–23
Grundlagen und Organisation	17
Anleger	19
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	19
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	20
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	22
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	23
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	23
Bericht der Revisionsstelle	24–25
Bericht der Schätzungsexperten	26–27
Entwicklung der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2014	28

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	30.09.2014	30.09.2013
Nettovermögen in CHF	435'955'757.35	418'726'265.03
Anzahl Ansprüche	3'707'676	3'607'676
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	112.98	111.07
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	4.60	5.00

Kennzahlen ¹⁾	30.09.2014	30.09.2013
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	2.80%	3.57%
Fremdfinanzierungsquote	6.65%	8.57%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.05%	83.19%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.33%	0.33%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.37%	0.38%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.54%	7.14%
Ausschüttungsrendite	3.91%	4.31%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	95.93%	102.32%
Anlagerendite	5.86%	7.69%

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 2013 bis 30. September 2014 kann wie folgt beschrieben werden:

Neubau Bern, Bitziusstrasse 40	689'000
Erneuerung Basel, Bläsiring 121	276'000
Erneuerung Basel, Hebelstrasse 115	2'861'000
Erneuerung Fribourg, Route Joseph Chaley 11	1'100'000
Erneuerung Fribourg, Rue de Romont 29	141'000
Erneuerung Renens, Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	300'000
Diverse Investitionen	261'000
Total Investitionen 2013/14 in CHF	5'628'000
Verkäufe	Keine
Total Desinvestitionen 2013/14 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2014 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 491'970'000.– (Vorjahr CHF 480'716'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.0% (Vorjahr 3.1%) und 4.7% (Vorjahr 4.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.0% (Vorjahr 4.1%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2014 auf CHF 112.98 (Vorjahr CHF 111.07) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 25. April 2014 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 11'107'000.– zu, welche unter anderem zur Rückzahlung fremder Mittel und für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 4.4% auf CHF 26'981'264.10 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf das erste volle Betriebsjahr der Überbauungen in Bischofszell und Brugg zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.80% (CHF 755'741.65) des Soll-Nettomietzinses gegenüber 3.57% (CHF 923'699.87) im Vorjahr. Der Rückgang ist u. a. auf die per Mitte 2013 erfolgte Vermietung von 1'400 Quadratmetern Geschossfläche in der Liegenschaft Volketswil, Müllerenstrasse 3 zurückzuführen.

Aufwendungen

Infolge tieferer Hypothekarschulden sind die Aufwendungen für Hypothekarzinsen um CHF 38'464.75 auf CHF 611'570.75 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'268'561.84 (Vorjahr CHF 1'864'724.78) und machte somit 8.64% (Vorjahr 7.48%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 3'149'841.42 (Vorjahr CHF 2'744'916.70) bzw. 12.00% (Vorjahr 11.01%) 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
Projektierungskredit Basel, Bläsiring 121	315'000	306'000	9'000
Ausführungskredit Bern, Bitziusstrasse 40	5'435'000	1'155'000	4'280'000
Projektierungskredit Fribourg, Rue de Romont 29 Renens, Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	480'000 454'000	184'000 420'000	296'000 34'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2014 in CHF	6'684'000	2'065'000	4'619'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2013/14 beträgt CHF 17'778'872.32. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 12'590'871.74) steht ein Betrag von CHF 30'369'744.06 zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 4.60 (Vorjahr CHF 5.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.91% (Vorjahr 4.31%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.86% (Vorjahr 7.69%).

Anträge an die Anlegerversammlung

Gestützt auf Art. 8, Abs. 4 lit. e und f der Statuten, stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2013/14 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe für das Geschäftsjahr 2013/14 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2013/14 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 10. Dezember 2014

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Dr. Hermann Bürgi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 30. September

	Marktwert 2014 CHF	Marktwert 2013 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	1'155'000.00	466'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	490'815'000.00	480'250'000.00
Total Immobilien	491'970'000.00	480'716'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	122'717.02	333'666.09
Rechnungsabgrenzungen	24.20	0.00
Kurzfristige Forderungen	316'050.63	394'337.34
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
Gesamtvermögen	493'628'791.85	482'664'003.43
Passiven		
Hypothekarschulden	32'700'000.00	41'200'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	109'864.85	108'241.25
Rechnungsabgrenzungen	86'435.00	18'331.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'756'734.65	1'460'165.65
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	457'975'757.35	439'877'265.03
Geschätzte Liquidationssteuern	22'020'000.00	21'151'000.00
Nettovermögen	435'955'757.35	418'726'265.03
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.10.	3'607'676	3'507'676
Veränderungen im Berichtsjahr	100'000	100'000
Stand 30.9.	3'707'676	3'607'676
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	117.58	116.07
Ausschüttung	4.60	5.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	112.98	111.07
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	4.80	4.89
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	418'726'265.03	395'957'190.58
Zeichnungen	11'107'000.00	10'778'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-18'038'380.00	-17'889'147.60
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	24'160'872.32	29'880'222.05
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	435'955'757.35	418'726'265.03

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2014 CHF	2013 CHF
Mietertrag netto	26'256'330.30	24'935'758.48
Soll-Mietertrag	26'981'264.10	25'843'384.30
./. Minderertrag Leerstand	-738'968.60	-960'921.30
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-16'773.05	37'221.43
Übrige Erträge aus Liegenschaften	30'807.85	16'074.05
Unterhalt Immobilien	-5'418'403.26	-4'609'641.48
Instandhaltung	-2'268'561.84	-1'864'724.78
Instandsetzung	-3'149'841.42	-2'744'916.70
Operativer Aufwand	-2'236'511.90	-2'183'257.00
Ver- und Entsorgungskosten	-94'481.85	-91'167.53
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-246'007.10	-349'452.82
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-272'840.80	-237'117.05
Bewirtschaftungshonorare	-1'063'791.80	-1'015'938.80
Vermietungs- und Insertionskosten	-103'828.95	-118'271.00
Übriger operativer Aufwand	-120'501.05	-63'386.70
Steuern und Abgaben	-335'060.35	-307'923.10
Operatives Ergebnis	18'601'415.14	18'142'860.00
Sonstige Erträge	51'793.69	391'280.93
Aktivzinsen	112.94	126.33
Aktivierte Bauzinsen	19'628.25	299'880.60
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	32'052.50	91'274.00
Finanzierungsaufwand	-613'194.35	-651'660.26
Hypothekarzinsen	-611'570.75	-650'035.50
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'623.60	-1'624.76
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-523'142.16	-533'754.62
Vergütung Geschäftsführung	-262'257.90	-265'153.10
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-85'500.00	-96'408.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-175'384.26	-172'193.52
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	262'000.00	281'000.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	262'000.00	281'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'778'872.32	17'629'726.05
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	651'496.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	651'496.00
Realisierter Erfolg	17'778'872.32	18'281'222.05
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'382'000.00	11'599'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7'251'000.00	15'214'000.00
Veränderung latente Steuern	-869'000.00	-3'615'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	24'160'872.32	29'880'222.05
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'778'872.32	17'629'726.05
Vortrag des Vorjahres	12'590'871.74	12'999'525.69
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	30'369'744.06	30'629'251.74
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	17'055'309.60	18'038'380.00
Vortrag auf neue Rechnung	13'314'434.46	12'590'871.74

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	3'650'000	168'136
Aarau	Metzgergasse 8	607			2	1		11		1'241	7'250'000	7'682'000	7'727'000	394'110
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	52	2	448	15'979'000	12'314'800	18'330'000	865'284
Alpnach	Grunzliststrasse 10, 12	2'293			6	10		26			6'481'000	6'027'000	6'934'000	347'296
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'302'000	5'470'400	4'041'000	248'727
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	5	3		9			2'511'000	3'348'000	2'244'000	134'306
Basel	Claragraben 144	501		5	14	3		10			5'200'000	4'754'000	5'611'000	304'212
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118				1				407	5'006'000	2'974'000	5'938'000	264'425
Basel	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1			1		6'135'000	4'273'000	6'869'000	290'083
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'000	7'330'000	4'550'000	309'941
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208			4						1'395'000	1'184'000	2'030'000	75'668
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	1'727		11	22		1	1	4	72	6'522'000	7'031'000	9'245'000	377'667
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	21	1	700	11'200'000	12'936'000	11'360'000	605'417
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	6			9	3	3		159	4'338'000	4'940'000	4'458'000	248'158
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	1'851	2	22	4			9			7'795'000	8'373'000	7'494'000	405'989
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20		1		2		228	4'661'000	5'793'000	5'461'000	315'500
Basel	Rudolfstrasse 39	399	3		5	5		7		36	3'000'000	3'484'000	3'386'000	172'128
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	5'673'000	5'000'000	6'882'000	335'296
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'200'000	4'889'000	282'430
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	3'630		6	13	10		43			10'281'000	7'907'000	10'080'000	484'160
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	5'585		5	16	17		53			17'344'000	13'155'000	19'490'000	724'018
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	5'502			44	4		38			4'476'000	10'179'400	9'309'000	527'897
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023		3	12	9		32	2		10'673'000	8'823'000	11'130'000	541'371
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	2	12	16	8		40		514	15'787'000	12'157'000	18'220'000	915'056
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	1'985	2	2	3	5	2	21			3'054'000	3'112'000	3'292'000	216'375
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'000	4'106'000	5'112'000	257'022
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	6'075		16		32		63			7'767'000	9'391'700	12'140'000	669'877
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			3'487'000	7'793'700	9'078'000	509'188
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	6'591'000	5'954'500	5'618'000	518'913
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'436'000	5'937'800	5'977'000	388'545
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'533'000	6'560'000	311'962
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'533'000	6'337'000	308'011
Laupen	Eigerweg 6	1'290		1	6	3	2	12			1'263'000	2'650'000	3'223'000	152'521
Laupen	Eigerweg 12	1'738			8	6		15			1'366'000	2'910'000	3'651'000	172'996
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'000	5'193'101	11'610'000	564'294
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'670'000	12'572'000	11'100'000	741'161
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'881'200	5'877'000	332'590
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'913'400	3'449'000	218'395
Zwischentotal		68'676	83	183	277	232	35	687	32	11'115	231'493'000	237'474'001	282'352'000	14'699'123

		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		68'676	83	183	277	232	35	687	32	11'115	231'493'000	237'474'001	282'352'000	14'699'123
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'670'100	3'673'000	223'348
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'548'000	2'597'000	164'899
Oberembrach	Eigentalstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	4'223'000	3'451'000	198'328
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'849'500	2'544'000	120'482
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380		1	1	11		24			4'509'000	5'977'000	5'465'000	303'873
Renens	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	873	9	7		3	1	6		1'290	4'176'000	6'533'920	4'465'000	286'830
Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	415			2	3				510	4'423'000	6'450'000	4'119'000	235'372
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'879	1	3	18	6		34			5'405'000	7'205'000	5'405'000	388'718
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778		2	12	4	1	15			6'577'000	6'373'000	7'494'000	364'982
St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	8'634			8	6	32	61			16'235'000	12'351'400	18'710'000	939'138
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'711'000	5'099'000	4'801'000	297'753
Sutz-Lattrigen	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'858'000	3'670'000	2'494'000	173'709
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	31'500'000	24'450'000	1'382'893
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'963'000	5'280'000	326'736
Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	5'885						209		13'317	24'224'000	37'976'000	27'810'000	2'070'504
Wattwil	Bahnhofstrasse 4	1'349						21		2'204	6'482'000	8'606'900	6'914'000	465'315
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	9275		6	21	21	8	71	16		20'998'000	17'804'100	26'690'000	1'237'367
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	7'254'700	11'970'000	565'895
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191		4	8	20	4	51		60	10'927'000	10'427'000	12'220'000	619'084
Zürich	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	2'900'000	3'992'000	157'188
Zürich	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'890'000	2'141'000	92'220
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	2'480'000	3'351'000	156'348
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	173						2		555	4'847'000	2'961'100	5'007'000	223'860
Zürich	Feldeggstrasse 42	780		16	6			7		493	9'948'000	7'017'600	13'420'000	562'366
Total	Fertige Bauten	132'039	115	248	423	353	94	1'360	59	31'600	403'791'000	440'204'321	490'815'000	26'256'330
Angefangene Bauten	Bern										1'155'000	0	1'155'000	0
	Total										1'155'000	0	1'155'000	0
Bauland	Total										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										1'155'000	0	1'155'000	0
	Fertige Bauten										403'791'000	440'204'321	490'815'000	26'256'330
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										404'946'000	440'204'321	491'970'000	26'256'330

Aufstellung der Käufe und Verkäufe:

Käufe/Verkäufe: keine

Bilanz per 30. September

	2014	2013
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen *	109'864.85	108'241.25
Total Aktiven	109'864.85	108'241.25

Stammvermögen	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	8'241.25	6'641.65
Ertragsüberschuss	1'623.60	1'599.60
Total Stammvermögen	109'864.85	108'241.25

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

Aufwand	2014	2013
	CHF	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

Ertrag	CHF	CHF
Zinsertrag	1'623.60	1'599.60
Total Ertrag	1'623.60	1'599.60
Ertragsüberschuss	1'623.60	1'599.60

Verwendung des Ertragsüberschusses

	2014	2013
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'623.60	1'599.60
Total Ertragsüberschuss	1'623.60	1'599.60

* 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 Zürich. 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 4. Oktober 2013 • Statuten vom 17. Januar 2014 • Reglement vom 6. Dezember 2013 • Anlagerichtlinien vom 4. Oktober 2013 • Organisationsreglement vom 4. Oktober 2013
Prospekt	<ul style="list-style-type: none"> • Prospekt vom 30. September 2014
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"> • Genehmigung und Änderung des Reglements • Wahl und Abberufung der Mitglieder des Stiftungsrates • Wahl und Abberufung des Präsidenten des Stiftungsrates • Wahl der Revisionsstelle • Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates • Genehmigung der Jahresrechnung • Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten • Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung und Liquidation der Anlagestiftung • Antrag an die Aufsichtsbehörde zur Auflösung der Anlagestiftung durch Fusion oder zur Übernahme einer anderen Stiftung durch Fusion • Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen • Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen <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 und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p>

Zusammensetzung Stiftungsrat

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

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. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

Betriebsaufwandquote

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (NAV)) beträgt 0.37%.

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 2013/14 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 2014	Zuger Pensionskasse	240'859
	Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	738'347
	Pensionskasse der Stadt Biel	181'441
	Pensionskasse der Stadt Luzern	92'898
	Pensionskasse der Stadt Olten	32'939
	Pensionskasse der Stadt Langenthal	43'556
	Pensionskasse der Stadt Aarau	52'885
	Pensionskasse Graubünden	74'958
	Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	23'049
	Pensionskasse der C&A Gruppe	169'962
	Pensionskasse Uri	80'329
	Clariant-Pensionsstiftung	127'172
	Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	70'894
	Orell Füssli-Stiftung	194'294
	Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	70'034
	Leica Pensionskasse	112'402
	IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	68'209
	Vorsorgestiftung der Scobag AG	90'329
	Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	397'945
	Veska Pensionskasse	277'162
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	57'308	
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	172'582	
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	338'122	
Total Ansprüche	3'707'676	

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 3.0% (Vorjahr 3.1%) und 4.7% (Vorjahr 4.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.0% (Vorjahr 4.1%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 26–27) 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 2014	Anlagekategorie	
	CHF	in %
Liquidität	122'717.02	0.02
Forderungen	316'074.83	0.06
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	1'220'000.00	0.25
Immobilien Schweiz	491'970'000.00	99.66
Gesamtvermögen	493'628'791.85	100.00

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

Marktregionen	
Zürich	25.2%
Ostschweiz	13.0%
Innerschweiz	4.6%
Nordwestschweiz	29.1%
Bern	10.8%
Südschweiz	0.0%
Genfersee	5.5%
Westschweiz	11.8%
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:

	2014	2013
	CHF	CHF
Aktivzinsen	112.94	126.33
Ergebnis Liquidität	112.94	126.33
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	26'981'264.10	25'843'384.30
./. Minderertrag Leerstand	-738'968.60	-960'921.30
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-16'773.05	37'221.43
Übrige Erträge aus Liegenschaften	30'807.85	16'074.05
Instandhaltung	-2'268'561.84	-1'864'724.78
Instandsetzung	-3'149'841.42	-2'744'916.70
Ver- und Entsorgungskosten	-94'481.85	-91'167.53
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-246'007.10	-349'452.82
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-272'840.80	-237'117.05
Vermietungs- und Insertionskosten	-103'828.95	-118'271.00
Übriger operativer Aufwand	-120'501.05	-63'386.70
Steuern und Abgaben	-335'060.35	-307'923.10
Aktivierete Bauzinsen	19'628.25	299'880.60
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	651'496.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7'251'000.00	15'214'000.00
Veränderung latente Steuern	-869'000.00	-3'615'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	26'066'835.19	31'709'175.40
Hypothekarzinsen	-611'570.75	-650'035.50
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'623.60	-1'624.76
Zinsaufwand	-613'194.35	-651'660.26
Bewirtschaftungshonorare	-1'063'791.80	-1'015'938.80
Vergütung Geschäftsführung	-262'257.90	-265'153.10
Aufwand Vermögensverwaltung	-1'326'049.70	-1'281'091.90
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	24'127'704.08	29'776'549.57
Übrige Erträge	32'052.50	91'274.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-85'500.00	-96'408.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-175'384.26	-172'193.52
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	262'000.00	281'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	24'160'872.32	29'880'222.05

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Mit Bezug auf Art. 40 ASV 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. 13 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 523'142.16 (Vorjahr CHF 533'754.62) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 8% MwSt.) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2013/2014 auf 0.90% des Soll-Mietertrags pro Jahr und beträgt CHF 262'257.90 (Vorjahr CHF 265'153.10). 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 Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2013	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2014
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	0
13.09.2013 – 15.10.2013	0.51%	1'300'000		1'300'000	0
30.08.2013 – 30.09.2013	0.51%	22'500'000		22'500'000	0
15.09.2014 – 15.10.2014	0.51%	0	12'100'000	7'700'000	4'400'000
29.08.2014 – 30.09.2014	0.51%	0	16'100'000	1'200'000	14'900'000
01.09.2014 – 01.10.2014	0.45%	2'000'000			2'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	4'000'000			4'000'000
		41'200'000	28'200'000	36'700'000	32'700'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.57%				

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 105'500'697.-) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 32'700'000.- (Vorjahr 41'200'000.-).
Laufende Rechtsverfahren	Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat am 23. Mai 2014 gegenüber den Anlagestiftungen Imoka, Pensimo, Turidomus und Testina eine Verfügung betreffend Anpassung der Beteiligungsstruktur der Pensimo Gruppe an die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erlassen (Verfügung der Verletzung resp. Einhaltung von Art. 24, Art. 25 und Art. 32 Abs. 1 ASV). Gegen diese Verfügung haben die betroffenen Anlagestiftungen bzw. die Anlagestiftung Imoka fristgerecht Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben. Der Verfügung der OAK BV wurde aufschiebende Wirkung erteilt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2013/14 wesentlich beeinflussen könnten.

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

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, 10–23), für das am 30. September 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

**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 2014 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 BWV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BWV 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.

Die Imoka-Immobilien-Anlagestiftung hält per 30. September 2014 eine Beteiligung an der Pensimo Management AG. Damit sind die Bestimmungen gemäss Art. 24, Art. 25 und Art. 32 Abs. 1 der Verordnung über die Anlagestiftungen nicht eingehalten. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «Laufende Rechtsverfahren» auf Seite 23 im Geschäftsbericht.

Wir bestätigen, mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. Dezember 2014

An die Anlegerversammlung der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung, Zürich

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 2014.

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 2014).

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 2014**

Per 30. September 2014 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 63 Liegenschaften auf CHF 491'970'000.– geschätzt (2013: CHF 480'716'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 hat sich der Bestand des Portfolios nicht verändert. Die sich in Planung befindliche Überbauung Schönberg Ost wurde «at cost» bewertet.

Von den 62 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 17 Liegenschaften abgewertet und 45 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.20 Prozent statt (+ CHF 10'565'000.– gegenüber 2013).

Die Aufwertungen sind hauptsächlich durch den Markt getrieben, sprich die Diskontierung konnte aufgrund von verringerten Renditeerwartungen noch mal gesenkt werden. Diesen Effekt etwas gemindert haben bei diversen Liegenschaften die höheren eingestellten Investitionen in den ersten Jahren.

Zürich, den 6. Oktober 2014

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
2014	3'707'676	112.98	4.60	3.91	5.86

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