

Geschäftsbericht per 30. September 2015

**Geschäftsbericht per 30. September 2015**

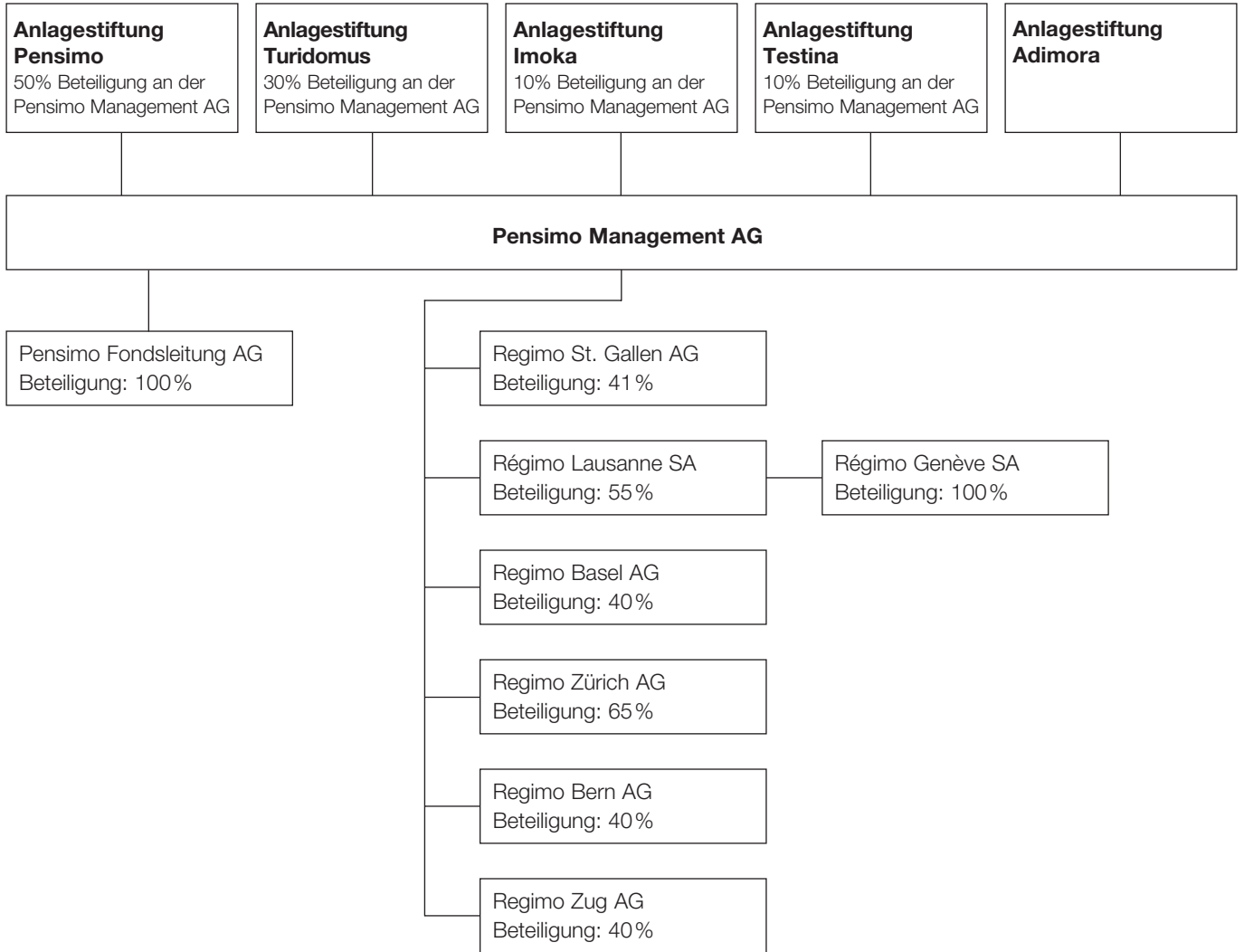
**Geschäftsführung  
Pensimo Management AG**

**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 2015	28

Stiftungsrat	<b>Dr. Hermann Bürgi</b> , Präsident <b>Hans-Peter Schwab</b> , Vizepräsident, bis 30.01.2015 <b>David Saxer</b> , Vizepräsident, seit 30.01.2015 <b>Johannes Caprez</b> <b>Willi Rohner</b> <b>Robert Savary</b> <b>Thomas Schmidiger</b> <b>Fabio Strinati</b>
Anlagekommission	<b>David Saxer</b> , Präsident <b>Michel Gut</b> <b>Andi Hoppler</b> <b>Richard Hunziker</b> <b>Hans-Peter Schwab</b> , bis 31.12.2014 <b>Roland Stockmann</b>
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b>
Mandatsleiter	<b>Daniel Schürmann</b>
Schätzungsexperten	<b>Pascal Marazzi-de Lima</b> , Wüest & Partner AG <b>Dr. Christoph Zaborowsky</b> , Wüest & Partner AG, bis 31.12.2014 <b>Hervé Froidevaux</b> , Wüest & Partner AG, seit 01.01.2015
Revisionsstelle	<b>Deloitte AG</b>



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](http://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	30.09.2015	30.09.2014
Nettovermögen in CHF	484'756'134.42	435'955'757.35
Anzahl Ansprüche	3'900'308	3'707'676
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	119.69	112.98
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	4.60	4.60

Kennzahlen <sup>1)</sup>	30.09.2015	30.09.2014
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	4.05%	2.80%
Fremdfinanzierungsquote	7.35%	6.65%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.10%	81.05%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.30%	0.33%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.35%	0.37%
Eigenkapitalrendite (ROE)	9.10%	5.54%
Ausschüttungsrendite	3.70%	3.91%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	91.60%	95.93%
Anlagerendite	10.01%	5.86%

<sup>1)</sup> 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 2014 bis 30. September 2015 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Genève, Chemin des Glycines 2, 4	17'046'000
Kauf Wil, Obere Bahnhofstrasse 38	10'708'000
Neubau Bern, Bitziusstrasse 40	3'036'000
Erneuerung Basel, Bläsiring 121	1'470'000
Erneuerung Fribourg, Route Joseph Chaley 11	480'000
Erneuerung Fribourg, Rue de Romont 29	177'000
Diverse Investitionen	65'000
Total Investitionen 2014/15 in CHF	32'982'000
Verkäufe	Keine
Total Desinvestitionen 2014/15 in CHF	0

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 30. September 2015 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 556'557'000.– (Vorjahr CHF 491'970'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.9% (Vorjahr 3.0%) und 4.7% (Vorjahr 4.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.8% (Vorjahr 4.0%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 30. September 2015 auf CHF 119.69 (Vorjahr CHF 112.98) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Per 27. März 2015 erfolgte eine Emission von 100'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Im Rahmen einer Vermögensübertragung wurden zur Aufnahme der Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe als neue Anlegerin per 1. April 2015 92'632 Ansprüche emittiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagestiftung Imoka netto zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 21'763'563.36 zu, welche unter anderem zur Rückzahlung fremder Mittel und die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

## Erträge

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 3.7% auf CHF 27'969'459.08 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Zukäufe in Genève und Wil zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.05% (CHF 1'133'408.70) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.80% (CHF 755'741.65) im Vorjahr. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den per 10. Februar 2015 erfolgten Kauf der Liegenschaft in Genève, Chemin des Glycines 2, 4 mit verschiedenen Leerständen zurückzuführen.



## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 62'394.50 auf CHF 549'176.25 gesunken infolge eines über das Jahr gewichteten tieferen Zinssatzes. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'273'374.84 (Vorjahr CHF 2'268'561.84) und machte somit 8.44% (Vorjahr 8.64%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'139'510.95 (Vorjahr CHF 3'149'841.42) bzw. 7.94% (Vorjahr 12.00%) des Mietertrags netto aufgewendet.

## Berechnung

## Nettoinventarwert

Der Inventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

## 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	5'435'000	4'191'000	1'244'000
Ausführungskredit Le Lignon, Av. du Lignon 28, 29	3'083'000	0	3'083'000
Ausführungskredit Renens, Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	8'800'000	450'000	8'350'000
Projektierungskredit Basel, Bläsiring 121	2'150'000	1'776'000	374'000
Projektierungskredit Fribourg, Rue de Romont 29	480'000	363'000	117'000
Investitionskredit Volketswil, Müllerenstrasse 3	1'330'000	94'000	1'236'000
Total Verpflichtungen per 30.09.2015 in CHF	21'278'000	6'874'000	14'404'000

## Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

## Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2014/15 beträgt CHF 19'586'497.31. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 13'314'434.46) steht ein Betrag von CHF 32'900'931.77 zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 4.60 (Vorjahr CHF 4.60) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.70% (Vorjahr 3.91%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 10.01% (Vorjahr 5.86%).

### **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 2014/15 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe für das Geschäftsjahr 2014/15 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2014/15 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 8. Dezember 2015

### **Imoka-Immobilien-Anlagestiftung**

**Dr. Hermann Bürgi**  
Präsident des Stiftungsrates

**Daniel Schürmann**  
Mandatsleiter

## Vermögensrechnung per 30. September

	Marktwert 2015 CHF	Marktwert 2014 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	4'191'000.00	1'155'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	552'366'000.00	490'815'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>556'557'000.00</b>	<b>491'970'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	198'369.31	122'717.02
Rechnungsabgrenzungen	0.00	24.20
Kurzfristige Forderungen	305'223.01	316'050.63
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>558'280'592.32</b>	<b>493'628'791.85</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	40'900'000.00	32'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	110'963.50	109'864.85
Rechnungsabgrenzungen	23'316.65	86'435.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'526'177.75	2'756'734.65
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>515'720'134.42</b>	<b>457'975'757.35</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	30'964'000.00	22'020'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>484'756'134.42</b>	<b>435'955'757.35</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.10.	3'707'676	3'607'676
Veränderungen im Berichtsjahr	192'632	100'000
Stand 30.9.	3'900'308	3'707'676
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>124.29</b>	<b>117.58</b>
Ausschüttung	4.60	4.60
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>119.69</b>	<b>112.98</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>5.02</b>	<b>4.80</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	435'955'757.35	418'726'265.03
Zeichnungen	21'763'563.36	11'107'000.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-17'055'309.60	-18'038'380.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	44'092'123.31	24'160'872.32
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	484'756'134.42	435'955'757.35

## Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September

	2015 CHF	2014 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>26'924'711.23</b>	<b>26'256'330.30</b>
Soll-Mietertrag	27'969'459.08	26'981'264.10
./. Minderertrag Leerstand	-1'123'530.45	-738'968.60
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-9'878.25	-16'773.05
Übrige Erträge aus Liegenschaften	88'660.85	30'807.85
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-4'412'885.79</b>	<b>-5'418'403.26</b>
Instandhaltung	-2'273'374.84	-2'268'561.84
Instandsetzung	-2'139'510.95	-3'149'841.42
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-2'424'573.24</b>	<b>-2'236'511.90</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-126'824.06	-94'481.85
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-305'047.04	-246'007.10
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-274'084.73	-272'840.80
Bewirtschaftungshonorare	-1'103'679.95	-1'063'791.80
Vermietungs- und Insertionskosten	-153'482.10	-103'828.95
Übriger operativer Aufwand	-141'583.11	-120'501.05
Steuern und Abgaben	-319'872.25	-335'060.35
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>20'087'252.20</b>	<b>18'601'415.14</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>98'651.17</b>	<b>51'793.69</b>
Aktivzinsen	14.96	112.94
Aktivierte Bauzinsen	51'330.85	19'628.25
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	47'305.36	32'052.50
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-550'274.90</b>	<b>-613'194.35</b>
Hypothekarzinsen	-549'176.25	-611'570.75
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'098.65	-1'623.60
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-488'184.76</b>	<b>-523'142.16</b>
Vergütung Geschäftsführung	-271'863.15	-262'257.90
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-72'136.00	-85'500.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-144'185.61	-175'384.26
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>439'053.60</b>	<b>262'000.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	439'053.60	262'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>19'586'497.31</b>	<b>17'778'872.32</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>19'586'497.31</b>	<b>17'778'872.32</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>24'505'626.00</b>	<b>6'382'000.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	33'449'626.00	7'251'000.00
Veränderung latente Steuern	-8'944'000.00	-869'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>44'092'123.31</b>	<b>24'160'872.32</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	19'586'497.31	17'778'872.32
Vortrag des Vorjahres	13'314'434.46	12'590'871.74
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>32'900'931.77</b>	<b>30'369'744.06</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	17'941'416.80	17'055'309.60
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>14'959'514.97</b>	<b>13'314'434.46</b>

## Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Jurastrasse 9	1'746	4		4		1	9		122	2'759'000	2'657'000	3'909'000	163'154
Aarau	Metzgergasse 8	607			2	1		11		1'241	7'250'000	7'682'000	7'916'000	389'292
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	52	2	448	15'979'000	12'314'800	19'600'000	854'054
Alpnach	Grunzliststrasse 10, 12	2'293			6	10		26			6'481'000	6'020'000	7'369'000	335'550
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'302'000	5'470'400	4'256'000	246'373
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	5	3		9			3'540'000	3'364'000	4'248'000	126'958
Basel	Claragraben 144	501		5	14	3		10			5'200'000	4'778'000	6'259'000	300'000
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118				1				407	5'006'000	2'989'000	6'320'000	265'375
Basel	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1			1		5'901'000	4'295'000	7'855'000	320'104
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'000	7'366'000	4'903'000	306'552
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208			4						1'395'000	1'190'000	2'080'000	74'116
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	1'727		11	22		1	1	4	72	6'522'000	7'068'000	9'998'000	396'289
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	21	1	700	11'200'000	13'000'000	12'400'000	655'912
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	6			9	3	3		159	4'338'000	4'965'000	4'928'000	289'883
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	1'851	2	22	4			9			7'795'000	8'414'000	8'734'000	423'484
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20		1		2		228	4'661'000	5'822'000	5'927'000	293'109
Basel	Rudolfstrasse 39	399	3		5	5		7		36	3'000'000	3'502'000	3'872'000	175'615
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	5'673'000	5'000'000	7'315'000	336'784
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'200'000	5'178'000	271'422
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	3'630		6	13	10		43			10'281'000	7'907'000	10'680'000	514'205
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	5'585		5	16	17		53			17'344'000	13'155'000	20'000'000	784'061
Brugg	Neubrückestrasse 15-25	5'502			44	4		38			4'476'000	11'664'000	9'630'000	495'938
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023		3	12	9		32	2		10'673'000	8'823'000	11'550'000	493'970
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	2	12	16	8		40		514	15'787'000	13'231'000	19'060'000	908'496
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	1'985	2	2	3	5	2	21			3'054'000	3'112'000	3'787'000	204'886
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'000	4'106'000	5'536'000	257'060
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	6'075		16		32		63			7'767'000	9'391'700	13'590'000	657'879
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			3'727'000	7'793'400	10'540'000	517'874
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	6'697'000	5'954'500	5'880'000	468'990
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'436'000	5'937'800	6'463'000	391'717
Genève	Chemin des Glycines 2, 4	368		4	10	5	1	27			17'046'000	10'108'000	17'420'000	377'297
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'533'000	7'202'000	307'189
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'533'000	6'699'000	307'678
Laupen	Eigerweg 6	1'290		1	6	3	2	12			1'263'000	2'650'000	3'376'000	144'394
Laupen	Eigerweg 12	1'738			8	6		15			1'366'000	2'910'000	3'784'000	190'386
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'000	5'409'480	12'200'000	588'684
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'670'000	12'572'000	11'270'000	745'591
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'881'200	6'443'000	325'373
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'108'000	3'913'400	3'857'000	218'994
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'928'000	3'670'100	4'099'000	219'578
<b>Zwischentotal</b>		<b>70'725</b>	<b>86</b>	<b>190</b>	<b>293</b>	<b>240</b>	<b>39</b>	<b>729</b>	<b>35</b>	<b>11'115</b>	<b>252'608'000</b>	<b>254'352'780</b>	<b>326'133'000</b>	<b>15'344'264</b>

		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
<b>Übertrag</b>		<b>70'725</b>	<b>86</b>	<b>190</b>	<b>293</b>	<b>240</b>	<b>39</b>	<b>729</b>	<b>35</b>	<b>11'115</b>	<b>252'608'000</b>	<b>254'352'780</b>	<b>326'133'000</b>	<b>15'344'264</b>
<b>Näfels</b>	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'548'000	2'726'000	165'509
<b>Oberembrach</b>	Eigentalsstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	4'223'000	3'864'000	197'241
<b>Oberembrach</b>	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'849'500	2'616'000	130'481
<b>Oberwil-Lieli</b>	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380		1	1	11		24			4'509'000	5'977'000	5'944'000	256'202
<b>Renens</b>	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	873	9	7		3	1	6		1'290	4'200'000	6'806'167	4'717'000	251'068
<b>Rheinfelden</b>	Marktgasse 36, 38	415			2	3				510	4'423'000	6'450'000	4'173'000	235'149
<b>Rorschach</b>	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'879	1	3	18	6		34			5'405'000	7'205'000	6'210'000	383'014
<b>St. Gallen</b>	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778		2	12	4	1	15			6'577'000	6'373'000	7'589'000	365'083
<b>St. Gallen</b>	Lehnstrasse 100-104b	8'634			8	6	32	61			16'235'000	12'351'400	20'700'000	938'844
<b>Strengelbach</b>	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'716'000	5'099'000	5'120'000	332'825
<b>Sutz-Lattrigen</b>	Dorfstrasse 3, 3a	2'419		3		9		15			2'858'000	3'670'000	2'664'000	183'163
<b>Thun</b>	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	31'500'000	25'810'000	1'412'747
<b>Villars-sur-Glâne</b>	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'963'000	5'452'000	321'036
<b>Volketswil</b>	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	5'885						209		13'317	24'224'000	37'976'000	28'250'000	2'060'932
<b>Wattwil</b>	Bahnhofstrasse 4	1'349						21		2'204	6'482'000	8'606'900	7'074'000	469'253
<b>Wetzikon</b>	Widmenwiesstrasse 17-28	9275		6	21	21	8	71	16		20'998'000	17'804'100	28'780'000	1'244'636
<b>Wiesendangen</b>	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	7'254'700	12'670'000	554'939
<b>Wil</b>	Obere Bahnhofstrasse 38	896		1		1		3		2'044	9'885'374	5'000'000	10'560'000	253'307
<b>Wittenbach</b>	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191		4	8	20	4	51		60	10'927'000	10'427'000	12'600'000	625'275
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	2'900'000	4'258'000	156'900
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'890'000	2'279'000	92'220
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	2'480'000	3'934'000	159'711
<b>Zürich</b>	Alfred-Escher-Strasse 9	173						2		555	4'847'000	3'280'000	5'033'000	229'049
<b>Zürich</b>	Feldeggstrasse 42	780		16	6			7		493	9'948'000	7'017'600	13'210'000	561'865
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>133'303</b>	<b>115</b>	<b>253</b>	<b>433</b>	<b>359</b>	<b>95</b>	<b>1'390</b>	<b>59</b>	<b>33'644</b>	<b>431'892'374</b>	<b>459'004'147</b>	<b>552'366'000</b>	<b>26'924'711</b>
	<b>Bern</b>										4'191'000	0	4'191'000	0
	<b>Total</b>										<b>4'191'000</b>	<b>0</b>	<b>4'191'000</b>	<b>0</b>
Angefangene Bauten	<b>Angefangene Bauten</b>													
	<b>Total</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>4'191'000</b>	<b>0</b>	<b>4'191'000</b>	<b>0</b>
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Fertige Bauten</b>										<b>431'892'374</b>	<b>459'004'147</b>	<b>552'366'000</b>	<b>26'924'711</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>436'083'374</b>	<b>459'004'147</b>	<b>556'557'000</b>	<b>26'924'711</b>

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe:**

Käufe:                   Genève, Chemin des Glycines 2, 4                   per 10. Februar 2015  
                               Wil, Obere Bahnhofstrasse 38                   per 1. April 2015

Verkäufe:               Keine

**Bilanz per 30. September**

	2015	2014
<b>Aktiven</b>	CHF	CHF
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen *	110'963.50	109'864.85
<b>Total Aktiven</b>	<b>110'963.50</b>	<b>109'864.85</b>

<b>Stammvermögen</b>	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	9'864.85	8'241.25
Ertragsüberschuss	1'098.65	1'623.60
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>110'963.50</b>	<b>109'864.85</b>

**Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 30. September**

<b>Aufwand</b>	2015	2014
	CHF	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

<b>Ertrag</b>	CHF	CHF
Zinsertrag	1'098.65	1'623.60
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'098.65</b>	<b>1'623.60</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>1'098.65</b>	<b>1'623.60</b>

**Verwendung des Ertragsüberschusses**

	2015	2014
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'098.65	1'623.60
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>1'098.65</b>	<b>1'623.60</b>

\* 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"> <li>• Leitbild vom 4. Oktober 2013</li> <li>• Statuten vom 17. Januar 2014</li> <li>• Reglement vom 6. Dezember 2013</li> <li>• Anlagerichtlinien vom 10. Dezember 2014</li> <li>• Organisationsreglement vom 4. Oktober 2013</li> </ul>
Prospekt	Prospekt vom 30. September 2015
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"> <li>• Genehmigung und Änderung des Reglements;</li> <li>• Wahl und Abberufung der Mitglieder des Stiftungsrates;</li> <li>• Wahl und Abberufung des Präsidenten des Stiftungsrates;</li> <li>• Wahl der Revisionsstelle;</li> <li>• Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates;</li> <li>• Genehmigung der Jahresrechnung;</li> <li>• Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten;</li> <li>• Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung und Liquidation der Anlagestiftung;</li> <li>• Antrag an die Aufsichtsbehörde zur Auflösung der Anlagestiftung durch Fusion oder zur Übernahme einer anderen Stiftung durch Fusion;</li> <li>• Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;</li> <li>• Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen</li> </ul> <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, bis 30.01.2015  
 David Saxer, Jonschwil, Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank,  
 Vizepräsident, seit 30.01.2015  
 Johannes Caprez, Dübendorf, Orell Füssli-Stiftung  
 Willi Rohner, Wohlen, Pensionskasse der C&A Gruppe  
 Robert Savary, Biel, Pensionskasse der Stadt Biel  
 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, bis 31.12.2014  
 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<sub>ISA</sub> (NAV)) beträgt 0.35%.

#### 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 2014/15 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

#### Schätzungsexperten

---

Die Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima und Hervé Froidevaux, 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 2015	Zuger Pensionskasse	247'651
	Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	759'168
	Pensionskasse der Stadt Biel	186'558
	Pensionskasse der Stadt Luzern	95'517
	Pensionskasse der Stadt Olten	33'827
	Pensionskasse der Stadt Langenthal	44'731
	Pensionskasse der Stadt Aarau	54'376
	Pensionskasse Graubünden	76'980
	Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	23'699
	Pensionskasse der C&A Gruppe	174'546
	Pensionskasse Uri	82'595
	Clariant-Pensionsstiftung	130'758
	Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	72'893
	Orell Füssli-Stiftung	199'534
	Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	71'923
	Leica Pensionskasse	112'402
	IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	70'133
	Vorsorgestiftung der Scobag AG	92'700
	Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	408'678
	Veska Pensionskasse	284'978
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	58'924	
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	177'449	
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	347'656	
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	92'632	
<b>Total Ansprüche</b>	<b>3'900'308</b>	

**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, Pascal Marazzi-de Lima und Hervé Froidevaux 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 2.9% (Vorjahr 3.0%) und 4.7% (Vorjahr 4.7%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.8% (Vorjahr 4.0%). 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 2015	Anlagekategorie	CHF	in %
	Liquidität	198'369.31	0.04
	Forderungen	305'223.01	0.05
	Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	1'220'000.00	0.22
	Immobilien Schweiz	556'557'000.00	99.69
	<b>Gesamtvermögen</b>	<b>558'280'592.32</b>	<b>100.00</b>

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

Marktregionen	
Zürich	23.5%
Ostschweiz	14.3%
Innerschweiz	4.3%
Nordwestschweiz	28.2%
Bern	9.9%
Südschweiz	0.0%
Genfersee	8.3%
Westschweiz	11.5%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>

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:

	2015	2014
	CHF	CHF
Aktivzinsen	14.96	112.94
<b>Ergebnis Liquidität</b>	<b>14.96</b>	<b>112.94</b>
<b>Ergebnis Forderungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Realisierter Kapitalgewinn Verkauf PMAG	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
<b>Ergebnis Aktien Schweiz</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Soll-Mietertrag	27'969'459.08	26'981'264.10
./. Minderertrag Leerstand	-1'123'530.45	-738'968.60
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-9'878.25	-16'773.05
Übrige Erträge aus Liegenschaften	88'660.85	30'807.85
Instandhaltung	-2'273'374.84	-2'268'561.84
Instandsetzung	-2'139'510.95	-3'149'841.42
Ver- und Entsorgungskosten	-126'824.06	-94'481.85
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-305'047.04	-246'007.10
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-274'084.73	-272'840.80
Vermietungs- und Insertionskosten	-153'482.10	-103'828.95
Übriger operativer Aufwand	-141'583.11	-120'501.05
Steuern und Abgaben	-319'872.25	-335'060.35
Aktivierete Bauzinsen	51'330.85	19'628.25
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	33'449'626.00	7'251'000.00
Veränderung latente Steuern	-8'944'000.00	-869'000.00
<b>Ergebnis Immobilien Schweiz</b>	<b>45'747'889.00</b>	<b>26'066'835.19</b>
Hypothekarzinsen	-549'176.25	-611'570.75
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'098.65	-1'623.60
<b>Zinsaufwand</b>	<b>-550'274.90</b>	<b>-613'194.35</b>
Bewirtschaftungshonorare	-1'103'679.95	-1'063'791.80
Vergütung Geschäftsführung	-271'863.15	-262'257.90
<b>Aufwand Vermögensverwaltung</b>	<b>-1'375'543.10</b>	<b>-1'326'049.70</b>
<b>Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage</b>	<b>43'822'085.96</b>	<b>24'127'704.08</b>
Übrige Erträge	47'305.36	32'052.50
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-72'136.00	-85'500.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-144'185.61	-175'384.26
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	439'053.60	262'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>44'092'123.31</b>	<b>24'160'872.32</b>

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 488'184.76 (Vorjahr CHF 523'142.16) 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 2014/15 auf 0.90% des Soll-Mietertrags pro Jahr und beträgt CHF 271'863.15 (Vorjahr CHF 262'257.90). 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	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2014*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2015
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
15.09.2015 – 15.10.2015	0.70%	4'400'000	23'600'000	14'500'000	13'500'000
31.03.2015 – 01.04.2015	1.00%	14'900'000	1'200'000	16'100'000	0
30.06.2015 – 30.09.2015	0.45%	2'000'000			2'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	4'000'000			4'000'000
31.08.2015 – 30.09.2015	0.70%	0	14'400'000	400'000	14'000'000
		<b>32'700'000</b>	<b>39'200'000</b>	<b>31'000'000</b>	<b>40'900'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>1.32%</b>				

\* Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2014 beginnt, stehen für Feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

**Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage**

---

Verpfändung von Aktiven	Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 106'750'697.– (Vorjahr CHF 105'500'697.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 40'900'000.– (Vorjahr CHF 32'700'000.–).
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 Schriftwechsel ist in der Zwischenzeit abgeschlossen worden. 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 2014/15 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 2015 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 2015 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 2015 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 2015



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

Die Grundstücke der Anlagestiftung Imoka werden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzone Lima MRICS und Hervé Froidevaux (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. September 2015.

#### **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 2015).

#### **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 offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse  
per 30. September 2015**

Per 30. September 2015 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 65 Liegenschaften auf CHF 556'557'000.– geschätzt (2014: CHF 491'970'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015 hat sich der Bestand des Portfolios um 2 Liegenschaften erhöht. 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, wurde 1 Liegenschaft abgewertet und 61 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 6.8 Prozent statt (+ CHF 33'571'000.– gegenüber 2014).

Die Aufwertungen sind hauptsächlich durch den Markt getrieben, sprich die Diskontierung konnte aufgrund von verringerten Renditeerwartungen noch mal gesenkt werden. Insbesondere seit dem Entscheid der SNB vom Januar 2015, den Euromindestkurs aufzuheben und der damit verbundenen Einführung von Negativzinsen, ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien noch mal stark gewachsen. Die starke Aufwertung etwas gemindert haben bei diversen Liegenschaften die höheren eingestellten Investitionen in den ersten Jahren.

Zürich, den 2. Oktober 2015

Die Schätzungsexperten

Pascal Marazzi-de Lima MRICS (Experte)

Hervé Froidevaux (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
2015	3'900'308	119.69	4.60	3.70	10.01

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