

Anlagestiftung **Imoka**

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2016

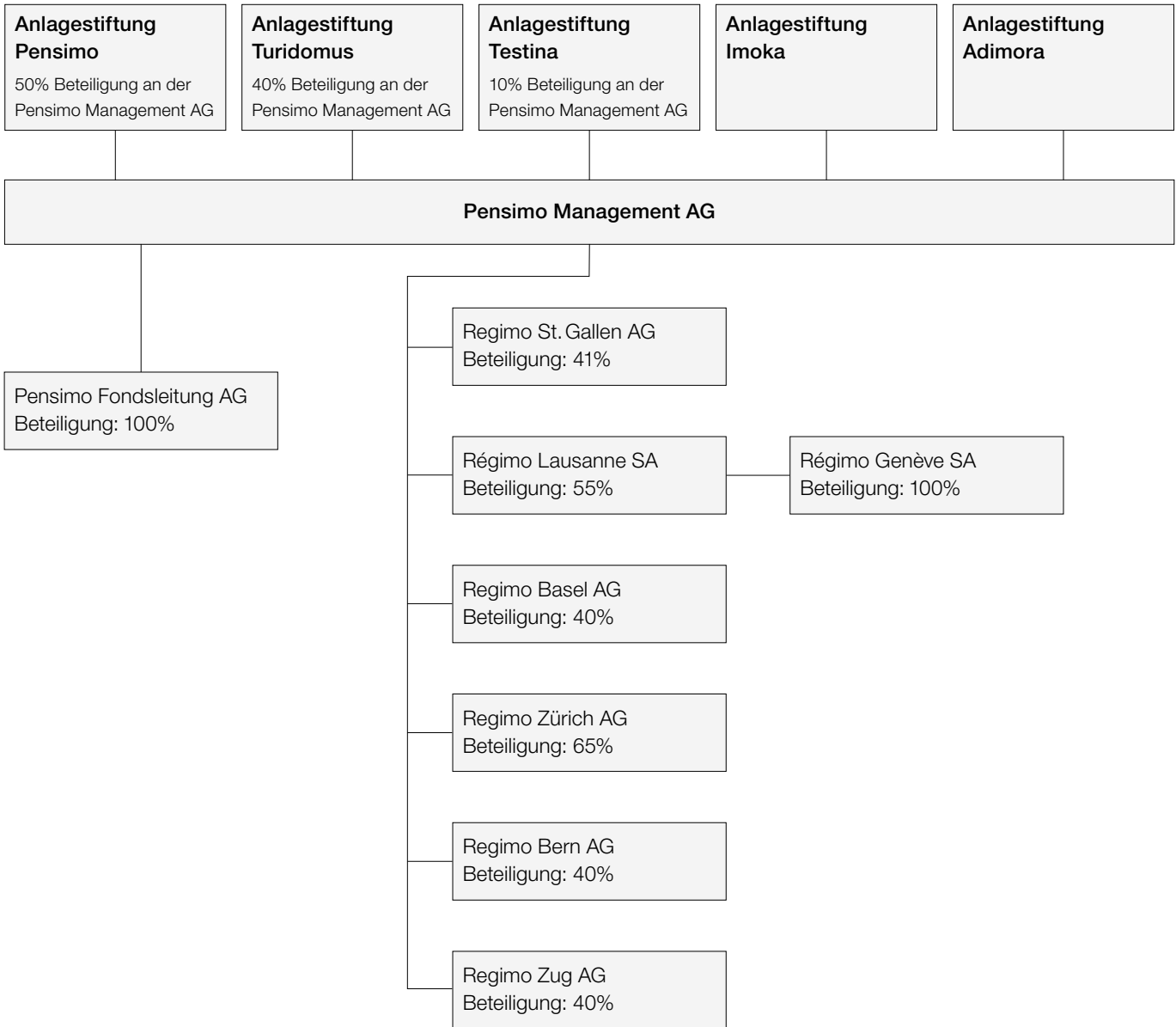
Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
Telefax +41 43 255 21 01
kontakt@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	2
Struktur der Pensimo Gruppe	3
Allgemeine Angaben	4
Eckdaten / Kennzahlen	5
Jahresbericht	6–9
Jahresrechnung	10–11
Vermögensrechnung per 31. Dezember	10
Erfolgsrechnung vom 1. Oktober 2015 bis 31. Dezember 2016	11
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2016	12–15
Stammvermögen per 31. Dezember 2016	16
Anhang	17–23
Grundlagen und Organisation	17
Anleger	19
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	20
Erläuterung der Vermögensanlage	21
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	22
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	23
Compliance	23
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	23
Bericht der Revisionsstelle	24–25
Bericht der Schätzungsexperten	26–27
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2016	28

Organe

Stiftungsrat	Dr. Hermann Bürgi , Präsident David Saxer , Vizepräsident Johannes Caprez Willi Rohner Robert Savary Thomas Schmidiger Fabio Strinati
Anlagekommission	David Saxer , Präsident Michel Gut Andi Hoppler Richard Hunziker Roland Stockmann
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Pascal Marazzi-de Lima , Wüest Partner AG Hervé Froidevaux , Wüest Partner AG
Revisionsstelle	Deloitte AG



Allgemeine Angaben

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).

Im Hinblick auf die beschlossene Fusion mit der Anlagestiftung Pensimo wurde an der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 22. Juni 2016 durch die Anpassung von Artikel 12 des Reglements beschlossen, dass das Geschäftsjahr der Anlagestiftung Imoka vom 1. Oktober 2015 bis zum 31. Dezember 2016 dauert (Langjahr).

Eckdaten

	31.12.2016	30.09.2015
Nettovermögen in CHF	517'003'260.68	484'756'134.42
Anzahl Ansprüche	4'000'308	3'900'308
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	123.49	119.69
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	5.75	4.60

Kennzahlen¹⁾

	2016 15 Monate	2016 12 Monate	2015 12 Monate
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote) ²⁾	4.09%		4.05%
Fremdfinanzierungsquote ²⁾	5.03%		7.37%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²⁾	79.98%		81.10%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.37%	0.30%	0.30%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.42%	0.34%	0.35%
Eigenkapitalrendite (ROE) ²⁾	7.69%		9.63%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.77%		8.40%
Ausschüttungsrendite	4.45%	3.56%	3.70%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	115.16%		91.60%
Anlagerendite	7.98%	6.33%	10.01%

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1, Stand 1. September 2016.

²⁾ Die Vorjahreswerte wurden gemäss der neuen Version der KGAST-Richtlinie Nr. 1, Stand 1. September 2016, angepasst.

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Oktober 2015 bis 31. Dezember 2016 kann wie folgt beschrieben werden:

CHF

Neubauten	
Bern, Bitziusstrasse 40	1'244'000
Erneuerungen	
Basel, Bläsiring 121	200'000
Basel, Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	441'000
Fribourg, Rue de Romont 29	4'120'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 28	234'000
Murten, Schützenmatt 8, 23/25, 31/33	302'000
Renens, Avenue de la Poste 10, Avenue de l'Eglise Catholique 5	6'000'000
Villars-sur-Glâne, Route de Villars-Vert 31	200'000
Volketswil, Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	1'508'000
Diverse	154'000
Total Investitionen 2015/16	14'403'000
Verkäufe	
Sutz-Lattrigen, Dorfstrasse 3, 3a	2'950'000
Total Desinvestitionen 2015/16	2'950'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2016 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagestiftung Imoka beträgt CHF 584'054'000.– (Vorjahr CHF 556'557'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.6% (Vorjahr 2.9%) und 4.5% (Vorjahr 4.7%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.6% (Vorjahr 3.8%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 123.49 (Vorjahr CHF 119.69) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 24. März 2016 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 11'969'000.– 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 aufgrund des Langjahrs um 28% auf CHF 35'794'619.32 zu. Umgerechnet auf ein Jahr beträgt die Zunahme 2.4%. Diese ist im Wesentlichen auf das erste volle Geschäftsjahr der Liegenschaft Genève, Chemin des Glycines 2, 4 zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.09% (CHF 1'462'430.44) des Soll-Mietertrags gegenüber 4.05% (CHF 1'133'408.70) im Vorjahr und ist damit fast unverändert.

Aufwendungen

Infolge des Langjahres sind die Aufwendungen für Hypothekarzinsen um CHF 66'073.68 auf CHF 615'249.93 gestiegen bei gleichzeitiger Reduktion der Fremdverschuldung. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3'204'560.13 (Vorjahr CHF 2'273'374.84) und betrug somit 8.29% (Vorjahr 8.44%) des Mietertrags netto. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 7'209'801.44 (Vorjahr CHF 2'139'510.95) bzw. 20.91% (Vorjahr 7.94%) des Mietertrags netto aufgewendet. Die deutliche Zunahme bei der Instandsetzung ist auf zwei grössere Sanierungsprojekte in Fribourg und Renens zurückzuführen. In der Regel erfolgte in der Vergangenheit lediglich eine grössere Sanierung pro Jahr.

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 CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Erneuerungen			
Le Lignon, Avenue du Lignon 28	3'083'000	234'000	2'849'000
Murten, Schützenmatt 8, 23/25/, 31/33	5'170'000	361'000	4'809'000
Renens, Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	8'800'000	6'450'000	2'350'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2016	17'053'000	7'045'000	10'008'000

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres 2015/16 beträgt CHF 19'973'897.96. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 14'959'514.97) steht ein Betrag von CHF 34'933'412.93 zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 5.75 (Vorjahr CHF 4.60) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.45% (Vorjahr 3.70%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.98% (Vorjahr 10.01%).

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 2015/16 sei zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppe für das Geschäftsjahr 2015/16 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Jahr 2015/16 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 28. Februar 2017

Imoka-Immobilien-Anlagestiftung

Dr. Hermann Bürgi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per Stichtag	31.12.2016 CHF	30.09.2015 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	122'121.88	503'592.32
Flüssige Mittel	58'336.78	198'369.31
Kurzfristige Forderungen	63'735.10	305'223.01
Rechnungsabgrenzungen	50.00	0.00
Anlagevermögen	584'054'000.00	557'777'000.00
Immobilien	584'054'000.00	556'557'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	4'191'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	584'054'000.00	552'366'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	1'220'000.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	584'176'121.88	558'280'592.32
Passiven		
Fremdkapital	67'172'861.20	73'524'457.90
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'838'291.16	1'526'177.75
Rechnungsabgrenzungen	93'219.50	23'316.65
Hypothekarschulden	29'250'000.00	40'900'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	112'350.54	110'963.50
Latente Steuern	34'879'000.00	30'964'000.00
Nettovermögen	517'003'260.68	484'756'134.42
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	3'900'308	3'707'676
Veränderungen im Berichtsjahr	100'000	192'632
Stand am Ende der Berichtsperiode	4'000'308	3'900'308
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	129.24	124.29
Ausschüttung	5.75	4.60
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	123.49	119.69
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	4.99	5.02
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	484'756'134.42	435'955'757.35
Zeichnungen	11'969'000.00	21'763'563.36
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-17'941'416.80	-17'055'309.60
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	38'219'543.06	44'092'123.31
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	517'003'260.68	484'756'134.42

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. Dezember

	2016 ¹⁾ CHF	2015 ²⁾ CHF
Mietertrag netto	34'483'145.79	26'924'711.23
Soll-Mietertrag	35'794'619.32	27'969'459.08
./. Minderertrag Leerstand	-1'408'616.90	-1'123'530.45
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-53'813.54	-9'878.25
Übrige Erträge aus Liegenschaften	150'956.91	88'660.85
Unterhalt Immobilien	-10'414'361.57	-4'412'885.79
Instandhaltung	-3'204'560.13	-2'273'374.84
Instandsetzung	-7'209'801.44	-2'139'510.95
Operativer Aufwand	-3'080'413.97	-2'424'573.24
Ver- und Entsorgungskosten	-198'669.74	-126'824.06
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-391'497.40	-305'047.04
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-286'107.06	-274'084.73
Bewirtschaftungshonorare	-1'413'118.65	-1'103'679.95
Vermietungs- und Insertionskosten	-173'819.74	-153'482.10
Übriger operativer Aufwand	-144'132.93	-141'583.11
Steuern und Abgaben	-473'068.45	-319'872.25
Operatives Ergebnis	20'988'370.25	20'087'252.20
Sonstige Erträge	116'795.42	98'651.17
Aktivzinsen	26'982.00	14.96
Aktivierte Bauzinsen	54'808.94	51'330.85
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	35'004.48	47'305.36
Finanzierungsaufwand	-668'154.17	-550'274.90
Hypothekarzinsen	-615'249.93	-549'176.25
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'387.04	-1'098.65
Baurechtszinsaufwand	-51'517.20	0.00
Verwaltungsaufwand	-685'113.54	-488'184.76
Vergütung Geschäftsführung	-346'391.59	-271'863.15
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-101'114.65	-72'136.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-237'607.30	-144'185.61
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	222'000.00	439'053.60
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	222'000.00	439'053.60
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	19'973'897.96	19'586'497.31
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	703'645.10	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	703'645.10	0.00
Realisierter Erfolg	20'677'543.06	19'586'497.31
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	17'542'000.00	24'505'626.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	21'457'000.00	33'449'626.00
Veränderung latente Steuern	-3'915'000.00	-8'944'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	38'219'543.06	44'092'123.31
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	19'973'897.96	19'586'497.31
Vortrag des Vorjahres	14'959'514.97	13'314'434.46
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	34'933'412.93	32'900'931.77
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	23'001'771.00	17'941'416.80
Vortrag auf neue Rechnung	11'931'641.93	14'959'514.97

¹⁾ Geschäftsjahr 1. Oktober 2015 – 31. Dezember 2016 ²⁾ Geschäftsjahr 1. Oktober 2014 – 30. September 2015

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Jurastrasse 9	1'746	4		4		1	9		122	2'759'000	2'657'000	3'987'000	205'821
Aarau	Metzgergasse 8	607			2	1		11		1'241	7'250'000	7'682'000	7'756'000	469'100
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	52	2	448	15'979'000	12'314'800	20'250'000	1'067'939
Alpnach	Grunzliststrasse 10, 12	2'293			6	10		26			6'481'000	5'947'000	7'648'000	425'914
Arch	Moosweg 4a, 4b	3'512		1	4	12		22	3		7'302'000	5'470'400	4'438'000	308'655
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	5	3		9			3'680'000	3'364'000	4'337'000	215'472
Basel	Claragraben 144	501		5	14	3		10			5'200'000	4'778'000	6'579'000	370'648
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118				1				407	5'006'000	2'989'000	6'389'000	292'465
Basel	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1			1		5'901'000	4'295'000	8'224'000	428'801
Basel	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'000	7'366'000	4'746'000	377'173
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208			4						1'395'000	1'190'000	2'184'000	91'527
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	1'727		11	22		1	1	4	72	6'522'000	7'068'000	10'010'000	496'860
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	21	1	700	11'200'000	13'000'000	13'090'000	786'006
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	6			9	3	3		159	4'338'000	4'965'000	5'206'000	335'294
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	1'851	2	22	4			9			7'815'000	8'414'000	8'931'000	532'807
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20		1		2		228	4'661'000	5'822'000	6'252'000	396'335
Basel	Rudolfstrasse 39	399	3		5	5		7		36	3'000'000	3'502'000	3'879'000	216'418
Bern	Bitziusstrasse 40	BR		1	9	1		14			5'435'000	4'230'000	6'112'000	282'350
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	5'673'000	5'000'000	7'655'000	417'867
Biel	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'200'000	5'184'000	333'465
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	3'630		6	13	10		43			10'281'000	7'907'000	11'270'000	649'622
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	5'585		5	16	17		53			17'344'000	13'155'000	20'170'000	1'036'972
Brügg	Neubrückestrasse 15-25	5'502			44	4		38			4'476'000	11'664'000	9'890'000	670'518
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023		3	12	9		32	2		10'673'000	8'823'000	11'370'000	579'945
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	2	12	16	8		40		514	15'747'000	13'231'000	19'880'000	1'134'937
Ernetschwil	Weierweg 1, 3	1'985	2	2	3	5	2	21			3'054'000	3'112'000	3'860'000	252'825
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'000	4'106'000	5'746'000	326'096
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	6'075		16		32		63			7'767'000	9'391'700	13'960'000	825'297
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			3'692'000	7'793'400	10'950'000	631'486
Fribourg	Rue de Romont 29	320							1	1'734	9'169'000	5'954'500	11'710'000	560'681
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'436'000	5'937'800	6'519'000	482'670
Genève	Chemin des Glycines 2, 4	368		4	10	5	1	27			17'049'000	7'824'000	18'200'000	873'701
Kriens	Josef-Schryberstrasse 10	2'732	4	4	8	8		13			2'703'000	4'533'000	7'220'000	394'562
Kriens	Klösterlistrasse 6	2'941	4	3	7	8	1	23			2'730'000	4'533'000	7'104'000	385'746
Laupen	Eigerweg 6	1'290		1	6	3	2	12			1'263'000	2'650'000	3'460'000	188'417
Laupen	Eigerweg 12	1'738			8	6		15			1'366'000	2'910'000	3'922'000	226'251
Lausanne	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'000	5'409'480	12'690'000	771'968
Le Lignon	Avenue du Lignon 28, 29	422			18	26	6	52	8		8'880'000	12'628'000	11'750'000	930'058
Murten	Schützenmatt 8	2'027	2	2	5	9	6	19			2'981'000	3'881'200	6'468'000	426'115
Murten	Schützenmatt 23, 25	1'859	3	3	6	3	3	15	5		3'232'000	3'913'400	4'143'000	264'207
Murten	Schützenmatt 31, 33	1'681	3	3	6	3	3	15	3		2'941'000	3'670'100	4'180'000	260'835
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'548'000	2'942'000	206'514
Oberembrach	Eigentalsstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	4'223'000	3'977'000	258'112
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'849'500	2'533'000	161'584
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380		1	1	11		24			4'509'000	5'977'000	5'953'000	323'662
Zwischentotal		78'628	91	194	310	261	46	819	41	11'344	272'088'000	272'879'280	362'724'000	20'873'696

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		78'628	91	194	310	261	46	819	41	11'344	272'088'000	272'879'280	362'724'000	20'873'696
Renens	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	873	9	7		3	1	6		1'290	8'700'000	6'806'167	10'590'000	296'040
Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	415			2	3				510	4'423'000	6'450'000	4'201'000	289'996
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'879	1	3	18	6		34			5'405'000	7'205'000	6'477'000	478'417
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778		2	12	4	1	15			6'577'000	6'373'000	7'753'000	453'005
St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	8'634			8	6	32	61			16'235'000	12'351'400	21'360'000	1'152'085
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'732'000	5'099'000	5'337'000	375'418
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	31'500'000	26'140'000	1'693'317
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'963'000	6'070'000	408'055
Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	5'885						209		13'317	24'224'000	37'976'000	29'680'000	2'695'716
Wattwil	Bahnhofstrasse 4	1'349						21		2'204	6'482'000	8'606'900	7'269'000	586'932
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	9'275		6	21	21	8	71	16		20'998'000	17'804'100	30'010'000	1'528'726
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	7'254'700	13'110'000	679'599
Wil	Obere Bahnhofstrasse 38	896		1		1		3		2'044	9'885'374	5'000'000	10'660'000	636'343
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191		4	8	20	4	51		60	10'927'000	10'427'000	12'620'000	768'619
Zürich	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	2'900'000	4'466'000	188'253
Zürich	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'890'000	2'367'000	115'275
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	2'480'000	4'054'000	213'900
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	173						2		555	4'847'000	3'280'000	5'066'000	288'480
Zürich	Feldeggstrasse 42	780		16	6			7		493	9'948'000	7'017'600	14'100'000	730'445
Total fertige Bauten		130'884	115	251	442	351	95	1'389	59	33'644	441'892'374	457'263'147	584'054'000	34'452'317

Angefangene Bauten

Total angefangene Bauten											0	0	0	0
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

Bauland

Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

Miteigentumsanteile

Total Miteigentumsanteile											0	0	0	0
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

Total Grundstücksverzeichnis

Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
Angefangene Bauten											0	0	0	0
Fertige Bauten											441'892'374	457'263'147	584'054'000	34'452'317
Miteigentumsanteile											0	0	0	0
Total											441'892'374	457'263'147	584'054'000	34'452'317

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Sutz-Lattrigen, Dorfstrasse 3, 3a per 1.12.2015

Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per Stichtag	31.12.2016 CHF	30.09.2015 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	112'350.54	110'963.50
Total Aktiven	112'350.54	110'963.50

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	10'963.50	9'864.85
Ertragsüberschuss	1'387.04	1'098.65
Total Stammvermögen	112'350.54	110'963.50

Erfolgsrechnung vom 1. Oktober bis 31. Dezember	2016 ¹⁾ CHF	2015 ²⁾ CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'387.04	1'098.65
Total Ertrag	1'387.04	1'098.65
Ertragsüberschuss	1'387.04	1'098.65

Verwendung des Ertragsüberschusses	2016 ¹⁾ CHF	2015 ²⁾ CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'387.04	1'098.65
Total Ertragsüberschuss	1'387.04	1'098.65

* Darlehen an die Anlagestiftung Imoka

¹⁾ Geschäftsjahr 1. Oktober 2015 bis 31. Dezember 2016

²⁾ Geschäftsjahr 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck	Die Anlagestiftung Imoka ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. 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 22. Juni 2016– Anlagerichtlinien vom 10. Dezember 2014– Organisationsreglement vom 4. Oktober 2013
Prospekt	Prospekt vom 31. Dezember 2016
Organisation	<p>Anlegerversammlung</p> <p>Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">– Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates– Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat– Wahl der Revisionsstelle– Genehmigung der Jahresrechnung– Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates– Genehmigung und Änderung des Reglementes– Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten– Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung– Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen– Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen <p>Stiftungsrat</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
 David Saxer, Jonschwil, Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank, Vizepräsident
 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
 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

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(NAV)) beträgt 0.42%.

**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 2015/16 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 31. Dezember 2016**

Zuger Pensionskasse	254'233
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	779'347
Pensionskasse der Stadt Biel	191'517
Pensionskasse der Stadt Luzern	98'056
Pensionskasse der Stadt Olten	34'694
Pensionskasse der Stadt Langenthal	45'878
Pensionskasse der Stadt Aarau	55'821
Pensionskasse Graubünden	78'954
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	23'699
Pensionskasse der C&A Gruppe	179'021
Pensionskasse Uri	84'791
Clariant-Pensionsstiftung	134'233
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	74'831
Orell Füssli-Stiftung	204'650
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	73'767
Leica Pensionskasse	115'284
IST Investmentstiftung	71'997
Vorsorgestiftung der Scobag AG	95'000
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	419'156
Veska Pensionskasse	292'552
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	58'924
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	181'999
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	356'897
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	95'007
Total Ansprüche	4'000'308

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

Keine. Die Beteiligung an der Pensimo Management AG wurde per 30.06.2016 an die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus verkauft.

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 2.6% (Vorjahr 2.9%) und 4.5% (Vorjahr 4.7%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.6% (Vorjahr 3.8%). 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

Organisation der Anlage-tätigkeit, 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 31. Dezember 2016	Anlagekategorie	CHF	in %
	Liquidität	58'336.78	0.01
	Forderungen	63'785.10	0.01
	Immobilien Schweiz	584'054'000.00	99.98
	Gesamtvermögen	584'176'121.88	100.00

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

Marktregionen	
Zürich	23.2
Ostschweiz	13.9
Innerschweiz	4.3
Nordwestschweiz	27.1
Bern	10.2
Südschweiz	0.0
Genfersee	9.1
Westschweiz	12.2
Total	100.0

Quelle: Wüest Partner AG

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Imoka tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungs- entschädigungen

Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die IMOKA-Immobilien-Anlagestiftung 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 Emissionen im Vorzeichnungsrecht bisheriger Anleger. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen insgesamt CHF 685'113.54 (Vorjahr CHF 488'184.76) 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 2015/16 auf 0.90% des Soll-Mietertrags pro Jahr und beträgt CHF 346'391.59 (Vorjahr CHF 271'863.15). 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 30.09.2015*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2016
15.09.2015 – 15.10.2015	0.70%	13'500'000		13'500'000	0
31.08.2006 – 31.08.2016	3.37%	3'700'000		3'700'000	0
31.10.2016 – 30.11.2016	0.70%	14'000'000	26'800'000	40'800'000	0
30.09.2016 – 02.01.2017	0.45%	2'000'000			2'000'000
30.11.2016 – 03.01.2017	0.55%	0	11'600'000		11'600'000
15.12.2016 – 03.01.2017	0.55%	0	7'000'000		7'000'000
30.12.2016 – 03.01.2017	0.55%	0	2'500'000	1'550'000	950'000
13.07.2007 – 13.07.2017	4.06%	3'700'000			3'700'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	4'000'000			4'000'000
		40'900'000	47'900'000	59'550'000	29'250'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.41%				

* Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.09.2015 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 92'000'697.– (Vorjahr CHF 106'750'697.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 29'250'000.– (Vorjahr CHF 40'900'000.–).

Compliance

Laufende Rechtsverfahren Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

Einhaltung der Anlage-richtlinien Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2015/16 wesentlich beeinflussen könnten.

An der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 22. Juni 2016 der Anlagestiftung Imoka erfolgte eine Beschlussfassung über den Antrag an die OAK BV auf Fusion der Anlagestiftung Imoka mit der Anlagestiftung Pensimo (Absorption der Anlagestiftung Imoka durch die Anlagestiftung Pensimo) per 1. Januar 2017.

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 5, 10–23), für das den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis 31. Dezember 2016 umfassende 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 31. Dezember 2016 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 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 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 offengelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, 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, 3. März 2017

An die Anlegerversammlung der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung, Zürich

Die Grundstücke der Anlagestiftung Imoka werden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima MRICS und Hervé Froidevaux (beide Partner der Firma Wüest Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2016. Aufgrund der geplanten Fusion des Gefässes Imoka mit der Anlagestiftung Pensimo wurde die Berichtsperiode um ein Quartal verlängert. Die Marktwertveränderung bezieht sich demnach auf einen Zeitraum von 15 Monaten.

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 2016).

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 31. Dezember 2016**

Per 31. Dezember 2016 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Imoka mit 64 Liegenschaften auf CHF 584'054'000.– geschätzt (30. September 2015: CHF 556'557'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2015 bis 31. Dezember 2016 hat sich der Bestand des Portfolios um eine Liegenschaft verringert (Sutz-Lattrigen, Dorfstrasse 3/3a). Die fertiggestellte Liegenschaft an der Bitziusstrasse 40 in Bern wurde zum ersten Mal regulär bewertet.

Von den 63 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden vier Liegenschaften abgewertet und 59 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 5.1% statt (+ CHF 28'240'000.– gegenüber dem 30. September 2015).

Die Aufwertungen sind hauptsächlich durch den Markt getrieben, sprich die Diskontierung konnte aufgrund von verringerten Renditeerwartungen noch mal gesenkt werden. Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Alternativen sorgen für eine erhöhte Nachfrage nach Immobilien. Die starke Aufwertung etwas gemindert haben bei diversen Liegenschaften die höheren eingestellten Investitionen in den ersten Jahren.

Wüest Partner AG
Zürich, den 14. Dezember 2016

Die Schätzungsexperten
Pascal Marazzi-de Lima MRICS Hervé Froidevaux

Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagestiftung Imoka 2000 bis 2016

Abschluss per 30.09.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlagerendite in %
2000 ¹⁾	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
2016	4'000'308	123.49	5.75	4.45	7.98

¹⁾Die Definition der Kennzahlen richtet sich ab dem Jahr 2000 nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1.