

Prospekt

Prospekt

Dieser Prospekt, das Leitbild, die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien und der letzte Geschäfts- bzw. Halbjahresbericht regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Anlagestiftung Imoka. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung.

Gestützt auf Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) vom 10. und 22. Juni 2011 wird der vorliegende Prospekt publiziert.

1 Informationen über die Anlagestiftung

1.1 Angaben zur Anlagestiftung

Die Imoka-Immobilien-Anlagestiftung (Imoka-Fondation de placements immobiliers) – als Rechtsnachfolgerin des 1963 gegründeten Imoka-Fonds (Immobilien-Treuhandgenossenschaft schweizerischer öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Anstalten) ist eine unter der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

Die Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals in Immobilien. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung 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 indirekte Immobilien-Anlage.

Der Anlegerkreis beschränkt sich auf die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften, soweit letztere im Rahmen der 2. Säule geäußerte Vorsorgegelder anlegen.

1.2 Angaben zum Stiftungsvermögen

Das Stiftungsvermögen besteht aus dem Widmungsvermögen (CHF 100'000.--) und dem Vermögen, das zum Zweck der Anlage von den Anlegern eingebracht wird. Das Nettovermögen belief sich per 30. September 2015 auf CHF 484'756'134.42, der Inventarwert eines Anspruchs beträgt per 30. September 2015 CHF 119.69.

Die Anlage des Vermögens setzt sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Die Verpfändung von Ansprüchen wie deren Abtretung an Dritte ist ausgeschlossen.

Die Anlagestiftung investiert in schweizerische Wohn- und Geschäftsimmobilen, und zwar unter Einhaltung der Grundsätze und Richtlinien für die Kapitalanlage von Personalvorsorgeeinrichtungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und der zugehörigen Ausführungserlasse.

Eine Investitionsstrategie gibt im Detail Auskunft über die qualitative Entwicklung des Portfolios und das angestrebte Volumen der Stiftung.

1.3 Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften

Die Anlagestiftung ist, da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG) i.V.m. Art. 23 Absatz 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG)). Nicht befreit ist sie von Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und von Vermögensverkehrssteuern (insbesondere Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern).

Die Ertragsausschüttung der Stiftung unterliegt der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer von 35% auf der Brutto-Ertragsausschüttung). Da die Stiftung die Rückerstattung dieser Steuer jeweils im Namen der Anleger beantragt, haben die Anleger selbst keinen Rückerstattungsantrag zu stellen.

2 Informationen über die Anleger, die Organe und die Organisation der Anlagestiftung

2.1 Anleger

Anleger sind folgende Vorsorgeeinrichtungen: Zuger Pensionskasse, Personalvorsorgekasse der Stadt Bern, Pensionskasse der Stadt Biel, Pensionskasse der Stadt Luzern, Pensionskasse der Stadt Olten, Pensionskasse der Stadt Langenthal, Pensionskasse der Stadt Aarau, Pensionskasse Graubünden, Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden, Pensionskasse der C&A Gruppe, Pensionskasse Uri, Clariant-Pensionsstiftung, Pensionskasse der Marmoran Maxit AG, Orell Füssli-Stiftung, Pensionskasse der Weidmann Unternehmen, Leica Pensionskasse, IST Investmentstiftung für Personalvorsorge, Vorsorgestiftung der Scobag AG, Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank, Veska Pensionskasse, Pensionskasse der Zuger Kantonalbank, Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn, Personalvorsorgestiftung der MCH Group, Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe.

2.2 Stiftungsrat

Dr. Hermann Bürgi, Präsident, Dussnang
David Saxer, Vizepräsident, Jonschwil
Johannes Caprez, Dübendorf
Willi Rohner, Wohlen
Robert Savary, Biel
Thomas Schmidiger, Magden
Fabio Strinati, Zollikofen

2.3 Schätzungsexperten

Pascal Marazzi-de Lima und Hervé Froidevaux, Wüest & Partner AG, Zürich.

Wüest & Partner AG ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen, das seit 1985 in den Bereichen Immobilienmarkt, Baumarkt und in der räumlichen Entwicklung erfolgreich tätig ist.

2.4 Anlagekommission

David Saxer, Präsident, Jonschwil
Michel Gut, Lausanne
Andi Hoppler, Zürich
Richard Hunziker, St. Gallen
Roland Stockmann, Zürich

2.5 Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung zeichnet die 1993 gegründete Pensimo Management AG, Zürich, verantwortlich. Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Gesellschaft beträgt CHF 100'000.--. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Aktionäre der Pensimo Management AG sind die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen mit 50%, die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus mit 40% und die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen mit 10%.

Der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG besteht aus Richard Hunziker (Präsident), Andi Hoppler (Vizepräsident), Dr. Simon Grand, Valérie Schelker und Gabriela Theus. Geschäftsführer ist Jörg Koch.

Für die Leitung des Mandats der Geschäftsführung der Anlagestiftung Imoka sowie das Portfoliomanagement ist Daniel Schürmann verantwortlich.

Die Pensimo Management AG führt die Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Imoka, Adimora und Testina sowie - über ihre Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG - den Immobilien-Anlagefonds Swisinvest Real Estate Investment Fund.

2.6 Delegation von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist schwergewichtig an folgende Firmen delegiert:

Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Richard Sutter, Geschäftsführer)
 Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)
 Regimo Basel AG, Basel (Hanspeter Rudin, Delegierter des Verwaltungsrates)
 Regimo Zürich AG, Zürich (Silvia Vorbürger, Geschäftsführerin)
 Régimo Genève SA, Genève (Patrick Wicht, Geschäftsführer)
 Regimo Bern AG, Bern (Remo Kriemler, Geschäftsführer)
 Regimo Zug AG, Zug (Matthias Häfelin, Geschäftsführer)

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Immobilien. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Pensimo Management AG und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften. Die Pensimo Management AG ist an der Regimo St. Gallen AG mit 41%, an der Régimo Lausanne SA mit 55%, an der Regimo Basel AG mit 40%, an der Regimo Zürich AG mit 65%, an der Regimo Bern AG mit 40% und an der Regimo Zug AG mit 40% beteiligt. Die Régimo Lausanne SA ist mit 100% an der Régimo Genève SA beteiligt.

In den Gebieten, in denen keine Regimo-Gesellschaft tätig ist, hat die Geschäftsführung Drittfirmen mit der Bewirtschaftung der Immobilien mandatiert.

Die fachliche Betreuung des Portfolios wird von der Abteilung Construction & Development der Pensimo Management AG wahrgenommen.

Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer, das Anwaltsbüro Schoch, Auer & Partner in St. Gallen delegiert. Innerhalb dieses Büros ist Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL.M. als Mandatsleiter und Jörg Schoch, Dr. iur., LL.M. als Stellvertreter bezeichnet.

2.7 Revisionsstelle

Deloitte AG, Zürich.

3 Depotbank

Mit der Verwahrung der unbelehnten Schuldbriefe ist die Credit Suisse AG, Zürich, beauftragt.

4 Weitere Informationen

4.1 Nützliche Hinweise

Rechnungseinheit	CHF	
Rechnungsjahr	1. Oktober – 30. September	
Ausschüttung	Ende Februar	
Anlagestiftung Imoka	Valor 2.048.827	ISIN CH 002 048 827 3

4.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Über die Ausgabe von Ansprüchen entscheidet der Stiftungsrat. In der Regel werden neue Ansprüche im vollen Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger emittiert. Zur Aufnahme neuer Anleger kann der Stiftungsrat das Vorzeichnungsrecht ausschliessen. Für die detaillierte Beschreibung der Modalitäten der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen kann auf Art. 4 und 6 des Reglements verwiesen werden. Die Aufnahme von Anlegern auf dem Weg von Asset swaps (Einbringen von Immobilien gegen Ausgabe von Ansprüchen) ist möglich. Dazu wird auf Art. 5 des Reglements verwiesen. Die eingebrachten Immobilien müssen der Investitionsstrategie entsprechen.

4.3 Handel

Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Emission neuer Ansprüche durch die Stiftung oder durch eine - kommissionsfrei abgewickelte - direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegern zurückgegeben werden.

4.4 Publikationen der Stiftung

Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien, Prospekt, Geschäfts- und Halbjahresberichte stehen auf der Web-Site der Anlagestiftung Imoka (www.imoka.ch) als pdf-Dateien zum Download zur Verfügung. Diese Dokumente, sowie allfällige weitere Unterlagen, können bei der Geschäftsführung kostenlos bezogen werden.

Die unterjährigen Inventarwerte sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden regelmässig im Internet publiziert (www.pensimo.ch).

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246
8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
kontakt@pensimo.ch
www.pensimo.ch