

Geschäftsbericht 2006

Anlagestiftung **Testina**

Anlagestiftung für internationale Immobilienanlagen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2006

Geschäftsführung

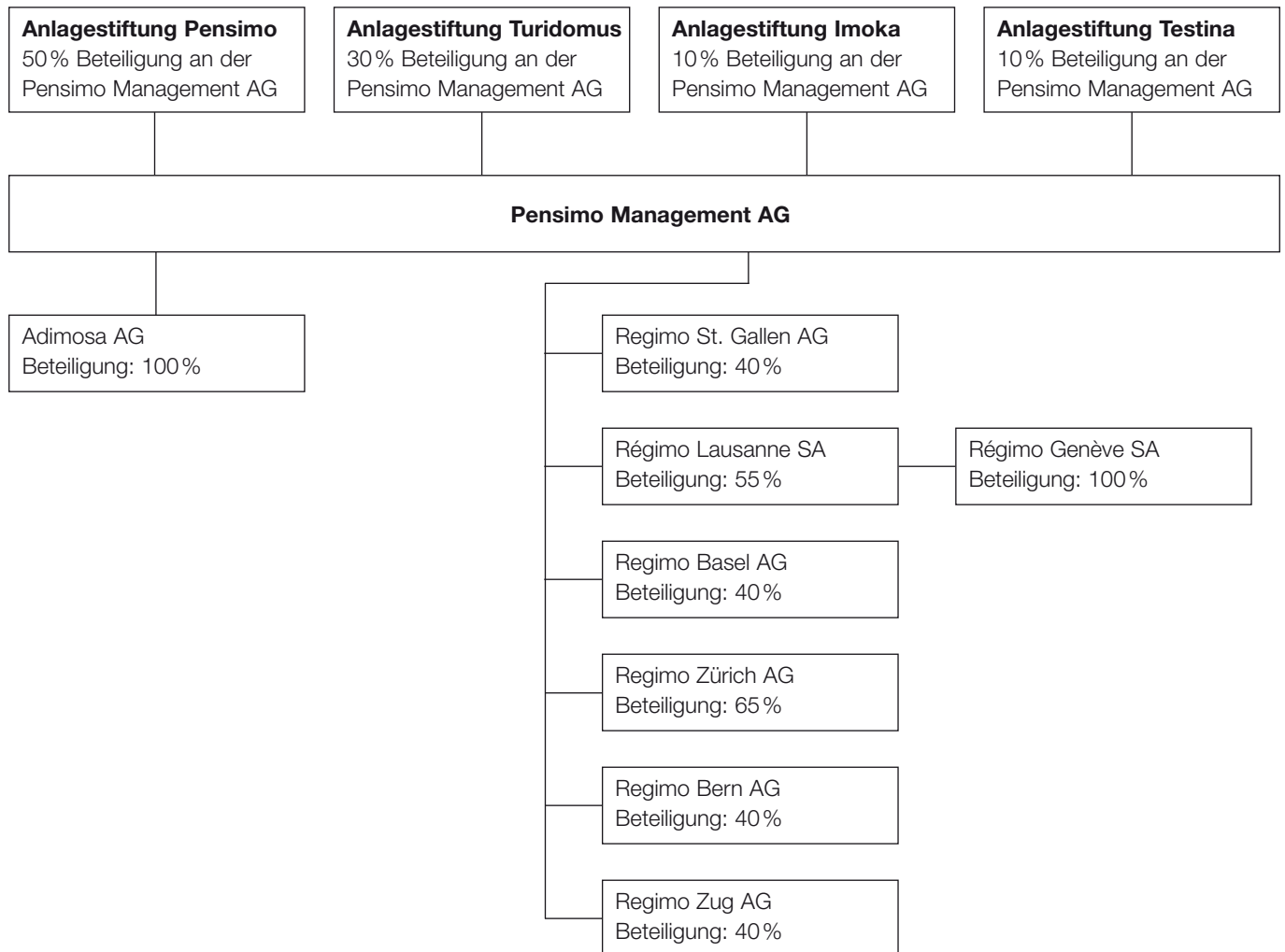
Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 538, 8035 Zürich
Telefon 043 255 21 00
Fax 043 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Beteiligungsverhältnisse an den Anlagegruppen (31.12.2006)	5
Die Anlagestiftung Testina im Überblick	6–7
Jahresbericht	7–13
Jahresrechnung Anlagegruppe A	14–15
Vermögensrechnung per 31. Dezember	14
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	15
Jahresrechnung Anlagegruppe B	16–17
Vermögensrechnung per 31. Dezember	16
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	17
Stammvermögen per 31. Dezember	18
Bericht der Revisionsstelle	19
Entwicklung der Anlagestiftung Testina 2006	20

Stiftungsrat	Dr. Peter Gnos , Präsident, Zürich Andres Haueter , Rümliigen Dr. Hanspeter Loew , Männedorf Dr. Sabine Rindisbacher , Horgen
Anlagekommission	Andi Hoppler , Präsident, Zürich Andres Haueter , Rümliigen Dr. Georg Wessling , Aarau
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Richard Hunziker , St. Gallen
Berater	PPCmetrics AG , Zürich
Revisionsstelle	KPMG AG , St. Gallen

Beteiligungsstruktur

	Anlagegruppe A	Anlagegruppe B
Pensionskasse Eternit AG		4'000
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG		16'500
Holcim Pension Fund		17'363
HITEC Anlagestiftung 2. Säule		500
Leica Pensionskasse		6'485
Pensionskasse Stadt Zürich	85'953	13'844
Pensionskasse Post	101'932	51'810
PFS Vorsorgestiftung II		560
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG		1'459
Pensionskasse Uri		2'250
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen		6'607
Pensionskasse der C&A Mode Brenninkmeijer & Co		5'538
Personalvorsorgeeinrichtung der landquart®		799
Pensionskasse Freelance der Mediengewerkschaft comedia		636
VSAO Stiftung für Selbständigerwerbende		3'280
Pensionskasse der Globus-Unternehmungen		5'220
Total	187'885	136'851

Die Anlagestiftung Testina führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen A und B. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen 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.

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Testina sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt (Produkteinformation im Sinne von Ziffer 8.2 der Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherung) enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Allgemeine Bemerkungen Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BVV 2 bzw. von Ziff. 6.5.4 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.

Honorare, Provisionen, Kommissionen Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen 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).

Gestützt auf Art. 14 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Das Geschäftsführungshonorar für das Geschäftsjahr 2006 beträgt für die beiden Anlagegruppen A und B 0.5‰ des Marktwertes der Anlagen am Ende des Geschäftsjahres.

Eckdaten	31.12.2006	31.12.2005
Anlagegruppe A		
Nettovermögen in CHF	192'903'450.96	52'791'674.06
Anzahl Ansprüche	187'885	52'784
Inventarwert pro Anspruch in CHF	1'026.71	1'000.15
Anlagegruppe B		
Nettovermögen in CHF	279'434'504.34	208'789'197.65
Anzahl Ansprüche	136'851	127'715
Inventarwert pro Anspruch in CHF	2'041.89	1'634.81

Kennzahlen¹⁾

	2006	2005
Anlagegruppe A		
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.36 %	–
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.20 %	–
Anlagerendite	2.66 %	–
Anlagerendite ²⁾ nach synthetischer Währungsabsicherung ³⁾	1.70 %	–
Anlagegruppe B		
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.73 %	0.69 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	19.94 %	10.09 %
Anlagerendite	24.90 %	10.67 %

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

²⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

³⁾ Berechnet durch eine monatliche Währungsabsicherung des Portfoliovermögens zum jeweiligen Monatsanfang

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe A	2.049.080	CH0020490808
Anlagegruppe B	2.049.084	CH0020490840

Anlagegruppe A**Gesamtvermögen**

Übersicht

Die für das Jahr 2006 vorgesehenen Investitionen sind planmässig verlaufen. Das Vermögen besteht derzeit aus insgesamt sieben nicht-kotierten Immobilienfonds in Europa und in den USA. Hierbei handelt es sich um diversifizierte Fonds mit einem Core-Anlagestil.

Für das Jahr 2007 sind weitere Investitionen in Europa und eine erste Investition in Asien geplant.

Europa	Eurozone Office Fund (Morgan Stanley)
	Fonds-International OIK (Oppenheim)
	Euro Core III (DB Real Estate)
	Pan-Europa Fonds Nr. 3 (Warburg Henderson)
USA	America II (RREEF)
	Lion Properties Fund (ING Clarion)
	Prime Property Fund (Morgan Stanley)

Das bei den Fonds zugesagte Kapital lag per 31.12.2006 bei insgesamt CHF 252 Millionen. Davon wurden CHF 186 Millionen (74%) bereits abgerufen und investiert. Für das Jahr 2007 sind weitere Kapitalzusagen im Umfang von CHF 100 Millionen geplant.

Die Rendite auf dem Gesamtvermögen lag bei 2.66%. Das Währungsrisiko innerhalb dieser Anlagegruppe wird nicht abgesichert. Rechnerisch hätte die Rendite nach Währungsabsicherung bei 1.70% gelegen¹⁾.

¹⁾ Berechnet durch eine monatliche Währungsabsicherung des Portfoliovermögens zum jeweiligen Monatsanfang.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe A können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität	1'211'544	0.6%
Immobilien Europa		
Eurozone Office Fund (Morgan Stanley)	18'910'601	9.6%
Fonds-International OIK (Oppenheim)	39'111'220	19.9%
Euro Core III (DB Real Estate)	6'528'432	3.3%
Pan-Europa Fonds Nr. 3 (Warburg Henderson)	14'381'083	7.3%
Immobilien USA		
America II (RREEF)	41'247'330	21.0%
Lion Properties Fund (ING Clarion)	41'309'570	21.0%
Prime Property Fund (Morgan Stanley)	33'126'820	16.8%
Beteiligung an Pensimo Management AG	494'500	0.3%
Übrige Aktiven	360'216	0.2%
Gesamtvermögen per 31.12.2006 in CHF	196'681'314	100.0%

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Titel wurden zu den von den jeweiligen Fondsleitungen ermittelten Anteilswerten bilanziert und zum Devisenmittelkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2006 auf CHF 1'026.71.

Währungen

In der Anlagegruppe A findet keine Währungsabsicherung statt.

Anlagetätigkeit

Erwerb und Verkauf von Beteiligungen

Zeichnungen

Lion Properties Fund (ING Clarion)	41'900'000.00
America II (RREEF)	41'900'000.00
Prime Property Fund (Morgan Stanley)	31'150'000.00
Euro Core III (DB Real Estate)	6'070'000.00
Pan-Europa Fonds Nr. 3 (Warburg Henderson)	14'540'000.00
Total Investitionen 2006 in CHF	135'560'000.00

Verkäufe

keine

Total Desinvestitionen 2006 in CHF

0

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2006 wurde eine Globalemission von 205'200 Ansprüchen zwecks Erfüllung der Investitionsbedürfnisse der Pensionskasse Post und der Pensionskasse Stadt Zürich durchgeführt. Im Verlaufe des Jahres 2006 wurden 5 Kapitalabrufe von insgesamt CHF 135'101'000.– durchgeführt. Die noch ausstehende Summe von rund CHF 70'000'000.– wird im Jahr 2007 abgerufen. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Eingesetzte Kollektivanlagen

Eurozone Office Fund (Morgan Stanley)

Der Morgan Stanley Eurozone Office Fund (MSEOF) wurde im März 2003 lanciert und ist ein «Fonds Commun de Placement (FCP)» nach Luxemburger Recht. Der Core-Fonds hat eine Zielrendite von 8%–10% in EUR und investiert ausschliesslich in volumenstarke Büroliegenschaften mit einer Ausrichtung auf die Länder Deutschland, Frankreich, Spanien und Italien. Zum Jahresende bestand das Portfolio aus 8 Liegenschaften, zuletzt wurde im September 2006 ein Bürogebäude (13'000 m²) in Luxemburg erworben. Der Fonds plant, für weitere CHF 500 Millionen Liegenschaften zu kaufen mit Fokus auf Italien, Spanien, Deutschland und Belgien/Luxemburg. Das zugesagte Kapital von Testina in der Höhe von CHF 15 Millionen wurde bereits vollständig abgerufen.

Fonds-International OIK (Oppenheim)

Die Oppenheim Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mit Sitz in Wiesbaden gilt als Marktführerin für Immobilien-Spezialfonds in Deutschland. Der «Fonds-International OIK» wurde im Mai 2000 lanciert und verfolgt einen Core-Anlagestil mit einer Zielrendite von 7% p.a. in EUR. Das überwiegend in Büros investierte Immobilienportfolio umfasste zum Jahresende 2006 insgesamt 22 Liegenschaften und ist auf die Länder Belgien, Frankreich, Grossbritannien und Niederlande verteilt. Die Liegenschaften hatten insgesamt einen Verkehrswert von rund CHF 570 Millionen. Das zugesagte Kapital von Testina in der Höhe von CHF 36 Millionen wurde bereits vollständig abgerufen.

Euro Core III (DB Real Estate)

Der «Euro Core III» ist ein offener Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Recht, welcher im August 2004 gegründet wurde. Die Anlagestrategie sieht 80% Core- und 20% Value-Added Anlagen vor mit einem Fremdkapitalanteil von rund 45%. Eine weitere Unterteilung findet in 70% sogenannten Primär- und 30% weniger entwickelten resp. risikoreicheren Sekundärmärkten statt. Auf eine Diversifikation nach Nutzungsarten pro Land wird verzichtet. Auf Portfolioebene wird eine Verteilung auf die Sektoren Handel, Büro und Logistik angestrebt. Die Zielrendite liegt bei 7% p.a. in EUR. Der Fonds befindet sich in der Investitionsphase. Zum Jahresende waren rund 50% des zugesagten Kapitals abgerufen. Das von Testina zugesagte Kapital von CHF 43 Millionen wurde zu 15% abgerufen. Das Portfolio bestand per 31.12.2006 aus insgesamt 14 Liegenschaften.

Pan-Europa Fonds Nr. 3 (Warburg Henderson)

Seit dem Jahr 2001 besteht ein Joint Venture zwischen Henderson Global Investors und der Privatbank M.M. Warburg & Co. für die Auflage von Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger. Der «Pan Europa Fonds Nr. 3» hat eine Zielrendite von 6.5% p.a. in EUR und einen geografischen Schwerpunkt auf Deutschland, Frankreich und Grossbritannien, gefolgt von Italien und den Niederlanden. Seit der Lancierung im Mai 2005 wurden 5 Liegenschaften erworben und rund 25% des von den Investoren zugesicherten Kapitals (Total ca. EUR 250 Millionen) abgerufen. Von Testina wurden 33% des zugesagten Kapitals von CHF 43 Millionen abgerufen.

America II (RREEF)

RREEF (Rosenberg Real Estate Equity Fund) gehört seit dem Jahr 2002 zur Deutschen Bank Gruppe. Der Fonds «America II» hat die Rechtsform einer Maryland Corporation und den Status eines Private Real Estate Investment Trusts. Das Produkt verfolgt einen Core-Anlagestil, mit einem Anteil Value-Added von rund 10%. Der Fonds strebt an, die Rendite des NCREIF Index zu übertreffen. Das Portfolio besteht aus 188 Liegenschaften und ist hinsichtlich Regionen und Nutzungsarten breit diversifiziert, mit einem höheren Gewicht der Region West (US-Staaten California, Washington State, Oregon) sowie der Industrieliegenschaften. Das Fondsvolumen hat sich in den vergangenen zwei Jahren verdoppelt und liegt bei über CHF 10 Milliarden. Das zugesagte Kapital von Testina in der Höhe von CHF 42 Millionen wurde bereits vollständig abgerufen.

Lion Properties Fund (ING Clarion)

Clarion wurde 1998 von der niederländischen ING Group übernommen. Der «Lion Properties Fund» hat eine klare Ausrichtung auf Core-Liegenschaften und ist breit diversifiziert nach Regionen und Sektoren. Der Fonds strebt an, die Rendite des NCREIF Index zu übertreffen. Der Immobilienbestand umfasst etwa 150 Liegenschaften mit einem Volumen von rund CHF 7 Milliarden und einem Durchschnittsalter von etwa 8 Jahren. Die Rechtsform ist eine Delaware Limited Liability Company. Der Fonds hat den Status eines Private Real Estate Investment Trusts. Das von Testina zugesagte Kapital in der Höhe von CHF 42 Millionen wurde bereits vollständig abgerufen.

Prime Property Fund (Morgan Stanley)

Ursprünglich war Morgan Stanley ausschliesslich im Bereich Value Added und Opportunistic vertreten. Durch den Kauf des US Core Geschäfts von Leed Lease im Jahr 2003 hat Morgan Stanley eine Produktpalette von rund CHF 15 Milliarden erhalten, darunter auch den «Prime Property Fund». Die Rechtsform ist eine Delaware Limited Liability Company. Der Fonds hat den Status eines Private Real Estate Investment Trusts. Der Fund verfolgt einen Core-Anlagestil, mit einem Anteil Fremdkapital von rund 25%–30%. Vereinzelt werden Value Added Liegenschaften beigemischt (max. 15%). Der Fonds strebt an, die Rendite des NCREIF Index zu übertreffen. Es werden sogenannte «Gateway» Regionen in Küstennähe bevorzugt, wie New York, Boston, Washington, Miami, San Francisco, Los Angeles und San Diego. Bei den Büro- und Geschäftsliegenschaften werden grossvolumige Gebäude und regionale Shopping Center bevorzugt. Im Jahr 2006 wurde durch den Kauf des AMLI Residential Property Trusts eine grossvolumige Transaktion von USD 2.1 Milliarden durchgeführt. Das von Testina zugesagte Kapital in der Höhe von CHF 31 Millionen wurde bereits vollständig abgerufen.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden noch nicht abgerufene Kapitalzusagen bei den Fonds in der Höhe von CHF 65'634'536.–.

Compliance

Am Bilanzstichtag wurden der maximale Anteil von Immobilien USA (55%) um 3.8%-Punkte überschritten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die europäischen Fonds gegenüber den Erwartungen einen geringeren Anteil des von Testina zugesagten Kapitals abgerufen haben.

Anlagegruppe B**Gesamtvermögen**

Die Anlagegruppe B ist vollständig investiert. Das Nettovermögen ist im Jahr 2006 erneut gestiegen und liegt zum Jahresende bei über CHF 287 Millionen. Die Anlagerendite beträgt 24.90 %.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe B können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität	2'435'093	0.9%
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (Oppenheim)	68'328'629	23.7 %
Mandat «Immobilienwertschriften Europa» (Kempen)	78'827'768	27.4 %
Immobilien USA		
Mandat «Immobilienwertschriften USA» (Heitman)	137'708'242	47.8 %
Beteiligung an der Pensimo Management AG	494'500	0.2 %
Übrige Aktiven	88'273	0.0 %
Gesamtvermögen per 31.12.2006 in CHF	287'882'504	100.0 %

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Titel wurden zum Kurs per 31.12.2006, die Anteile am nicht kotierten Fonds-International OIK zu dem von der Fondsleitung ermittelten Anteilswert bilanziert und zum Devisenmittelkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Die Devisentermingeschäfte, die der Absicherung der Währungsrisiken dienen, wurden ebenfalls zum Devisenmittelkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2006 auf CHF 2'041.89.

Währungen

Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe B hinsichtlich der Währungsexposition kann wie folgt beschrieben werden:

	Anteil vor Absicherung	Anteil nach Absicherung
CHF	0.2%	75.6%
USD	48.5%	2.9%
GBP	13.8%	1.2%
EUR	35.6%	18.4%
Übrige	1.9%	1.9%

Anlagetätigkeit

Erwerb und Verkauf von Beteiligungen

Zeichnungen

Immobilienwertschriften USA (Heitman)	10'998'465.00
Total Investitionen 2006 in CHF	10'998'465.00

Verkäufe

keine

Total Desinvestitionen 2006 in CHF

0

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2006 wurden drei Emissionen von 9'136 Ansprüchen zwecks Aufnahme von drei Pensionskassen als neue Anlegerinnen (Pensionskasse Freelance der Mediengewerkschaft comedia, VSAO Stiftung für Selbständigerwerbende, Pensionskasse der Globus-Unternehmungen) durchgeführt. Die Zahlungen der VSAO Stiftung wurden in fünf Tranchen aufgeteilt. Die Liberierung von drei Tranchen erfolgte im Berichtsjahr und die restlichen Tranchen werden im Jahr 2007 abgerufen. Durch die Emissionstätigkeiten flossen der Anlagegruppe B eigene Mittel in der Höhe von CHF 17'002'842.72 zu. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Eingesetzte Kollektivanlagen

Fonds-International OIK (Oppenheim)

Die Oppenheim Immobilien Kapitalgesellschaft mit Sitz in Wiesbaden gilt als Marktführerin für Immobilien-Spezialfonds in Deutschland. Der «Fonds International OIK» wurde im Mai 2000 lanciert und verfolgt einen Core-Anlagestil. Das überwiegend in Büros investierte Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende 2006 insgesamt 22 Liegenschaften und ist auf die Länder Belgien, Frankreich, Grossbritannien und Niederlande verteilt. Die Liegenschaften hatten insgesamt einen Verkehrswert von rund CHF 570 Millionen. Das zugesagte Kapital von Testina wurde bereits vollständig abgerufen.

Seit Investitionsbeginn im Januar 2003 beträgt die annualisierte Rendite, gemessen am Nettoinventarwert und nach Abzug der Gebühren für die Vermögensverwaltung in Schweizer Franken 7.7%. Im Jahr 2006 lag die Rendite bei 8.0%. Die Zielrendite des Fonds liegt bei 7% p.a. in EUR. Seit Messbeginn wurde diese in CHF um -1.8% verfehlt, und im Jahr 2006 um -1.6%.

Mandat «Immobilienwertschriften Europa» (Kempen)

Kempen Capital Management ist ein Vermögensverwalter aus Amsterdam, welcher auf kotierte Immobilienanlagen in Europa sowie auf europäische Small Caps spezialisiert ist. Es wird ein semiaktiver Ansatz verfolgt, der gegenüber einem reinen aktiven Ansatz geringere Abweichungen gegenüber einem Referenzindex beinhaltet. Für das Mandat wurde der GPR 250 Europa ex Schweiz als Benchmark festgelegt.

Seit Investitionsbeginn im April 2004 konnte das Mandat vor Abzug der Vermögensverwaltungsgebühren eine annualisierte Rendite in Schweizer Franken von 37.7% erzielen (Benchmark: 38.4%). Das Risiko (Volatilität) lag bei 12.0% p.a. (Benchmark: 12.0%). Im Jahr 2006 lag die Portfoliorendite bei 54.3% (Benchmark: 56.3%).

Mandat «Immobilienwertschriften USA» (Heitman)

Heitman gilt als einer der grössten Verwalter von Immobilienanlagen in den USA und verfügt über einen der längsten Leistungsnachweise für die Verwaltung von US-REITs. Es wird ein aktiver, wertorientierter Ansatz verfolgt. Als Benchmark wird der «Dow Jones Wilshire REIT Index» verwendet.

Seit Mandatsbeginn im Dezember 2000 konnte vor Abzug der Vermögensverwaltungsgebühren eine annualisierte Rendite von 16.2% erreicht werden (Benchmark: 15.9%). Das Risiko, gemessen an der Volatilität, lag bei 15.6% (Benchmark: 15.7%). Im Jahr 2006 lag die Portfoliorendite bei 23.6% (Benchmark: 25.9%).

Währungsabsicherung EUR, USD und GBP

Die Immobilienanlagen sind fast vollständig in den Währungen EUR, USD und GBP nominiert. Durch rollende Terminkontrakte werden die Währungsrisiken des USD und GBP vollständig abgesichert, der Anteil EUR rund zur Hälfte. Die Währungsabsicherung verfolgt das langfristige Ziel, das Risiko der Anlagegruppe B zu reduzieren.

Seit dem Beginn der Anlagegruppe B (vorher Pensimo International) im September 2000 konnte das Portfoliorisiko ohne Renditeeinbussen durch die Absicherungen von 9.2% auf 8.5% reduziert werden.

Im Jahr 2006 wurde das Gesamtrisiko von 10.5% auf 7.9% gesenkt.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe B.

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Anträge an die Anlegerversammlung

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

1. Den Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen A und B für das Jahr 2006 sei zuzustimmen.
2. Den Jahresberichten der Anlagestiftung Testina und der Anlagegruppen A und B für das Jahr 2006 sei zuzustimmen.

Zürich, 21. März 2007

Anlagestiftung Testina

Dr. Peter Gnos
Präsident des Stiftungsrates

Richard Hunziker
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2006 CHF	Marktwert 2005 CHF
Aktiven		
Finanzielles Anlagevermögen	194'615'054.97	53'051'324.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	1'211'543.51	76'872.55
Beteiligungen	494'500.00	494'500.00
Übrige Aktiven	360'215.96	2'328'422.61
Gesamtvermögen	196'681'314.44	55'951'119.16
Passiven		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Übrige Passiven	168'863.48	716'445.10
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	196'512'450.96	55'234'674.06
Geschätzte Liquidationssteuern (OLK)	3'609'000.00	2'443'000.00
Nettovermögen	192'903'450.96	52'791'674.06
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	52'784	52'784
Veränderungen im Berichtsjahr	135'101	0
Stand 31.12.	187'885	52'784
Inventarwert pro Anspruch	1'026.71	1'000.15
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Abschreibungskontos der Anlagen	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Anlagen	0.00	0.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	52'791'674.06	52'784'000.00
Zeichnungen	135'101'000.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Veränderung der Liquidationssteuern	- 1'166'000.00	- 114'837.38
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'176'776.90	122'511.44
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	192'903'450.96	52'791'674.06

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2006	2005
	CHF	CHF
Erträge		
Dividenden und Zinserträge	6'231'719.50	386'810.11
Realisierte Kursgewinne	32'001.45	0.00
Nicht realisierte Kursgewinne	6'989'512.44	0.00
Sonstige Erträge	0.00	0.00
	13'253'233.39	386'810.11
Aufwendungen		
Zinsaufwendungen	2'925.63	454.15
Realisierte Kursverluste	607'957.50	0.00
Nicht realisierte Kursverluste	5'936'338.22	42'337.57
Verwaltungsaufwand	449'743.94	221'506.95
Umsatzabgabe	79'491.20	0.00
Nettoertrag	6'176'776.90	122'511.44
Veränderung der Liquidationssteuern	– 1'166'000	– 114'837.38
Gesamterfolg	5'010'776.90	7'674.06
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'176'776.90	122'511.44
Vortrag des Vorjahres	122'511.44	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	6'299'288.34	122'511.44

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2006 CHF	Marktwert 2005 CHF
Aktiven		
Finanzielles Anlagevermögen	284'864'638.67	217'066'324.45
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	2'435'092.63	1'553'380.13
Beteiligungen	494'500.00	494'500.00
Übrige Aktiven	88'272.77	394'375.02
Gesamtvermögen	287'882'504.07	219'508'579.60
Passiven		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	5'700'000.00
Übrige Passiven	2'142'999.73	749'381.95
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	285'739'504.34	213'059'197.65
Geschätzte Liquidationssteuern (OLK)	6'305'000.00	4'270'000.00
Nettovermögen	279'434'504.34	208'789'197.65
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	127'715	109'530
Veränderungen im Berichtsjahr	9'136	18'185
Stand 31.12.	136'851	127'715
Inventarwert pro Anspruch	2'041.89	1'634.81
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Abschreibungskontos der Anlagen	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Anlagen	0.00	0.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	208'789'197.65	161'800'848.94
Zeichnungen	16'968'908.81	26'735'985.66
Rücknahmen	0.00	- 817'731.20
Veränderung der Liquidationssteuern	- 2'035'000.00	- 563'000.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	55'711'397.88	21'633'094.25
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	279'434'504.34	208'789'197.65

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2006	2005
	CHF	CHF
Erträge		
Dividenden und Zinserträge	8'349'111.71	7'794'945.13
Realisierte Kursgewinne	24'534'601.23	13'698'819.65
Nicht realisierte Kursgewinne	40'244'316.89	16'041'387.91
Sonstige Erträge	117'159.34	640'834.06
	73'245'189.17	38'175'986.75
Aufwendungen		
Zinsaufwendungen	69'818.41	52'168.13
Realisierte Kursverluste	10'094'871.81	15'881'402.13
Nicht realisierte Kursverluste	5'366'625.08	0.00
Verwaltungsaufwand	1'858'498.84	1'348'975.24
Umsatzabgabe	743'977.15	0.00
Bildung Rückstellung für ausländische Quellensteuer	0.00	– 600'000.00
Bildung Rückstellung für Umsatzabgabe	– 600'000.00	600'000.00
Nettoertrag	55'711'397.88	20'893'441.25
Anteiliger Kapitalgewinn Verkauf Pensimo Management AG-Aktien	0.00	739'653.00
Veränderung der Liquidationssteuern	– 2'035'000.00	– 563'000.00
Gesamterfolg	53'676'397.88	21'070'094.25
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	55'711'397.88	21'633'094.25
Vortrag des Vorjahres	67'377'902.29	45'744'808.04
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	123'089'300.17	67'377'902.29

Stammvermögen per 31. Dezember

	2006	2005
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	103'216.65	100'454.15
Gesamtvermögen	103'216.65	100'454.15

	2006	2005
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	3'216.65	454.15
Nettovermögen	103'216.65	100'454.15

	2006	2005
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	2'762.50	454.15
Gesamterfolg	2'762.50	454.15

**An die Anlegerversammlung
der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnungen (Vermögens- und Erfolgsrechnungen der 2 Anlagegruppen und des Stammvermögens, die Verwendung des Gesamterfolges und den Anhang gemäss Geschäftsbericht) der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen für das am 31. Dezember 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnungen ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in den Jahresrechnungen mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnungen mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnungen als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnungen dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement, den Anlagerichtlinien und den Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen (BSV) an Anlagestiftungen.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Matthias Lauffer
dipl. Wirtschaftsprüfer

St. Gallen, 20. März 2007

Anlagegruppe A

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Wertentwicklung in CHF	Gesamtergebnis in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2005 ¹⁾	52'784	1'000.00			
2005	52'784	1'000.15	0.15	0.15	–
2006	187'885	1'026.71	26.56	26.56	2.66

Anlagegruppe B

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Wertentwicklung in CHF	Gesamtergebnis in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
1999 ³⁾		1'000.00			
2000 ³⁾	47'194	1'006.83	6.83	6.83	0.68
2001 ³⁾	53'057	1'033.94	27.11	27.11	2.69
2002 ³⁾	60'000	1'050.02	16.08	16.08	1.56
2003 ³⁾	93'300	1'237.83	187.81	187.81	17.89
2004 ³⁾	109'530	1'477.23	239.40	239.40	19.34
2005	127'715	1'634.81	157.58	157.58	10.67
2006	136'851	2'041.89	407.08	407.08	24.90

¹⁾ Gründung 1.10.2005

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

³⁾ Anlagegruppe Pensimo International