

Geschäftsbericht 2012

Anlagestiftung **Testina**

Anlagestiftung für internationale Immobilienanlagen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2012

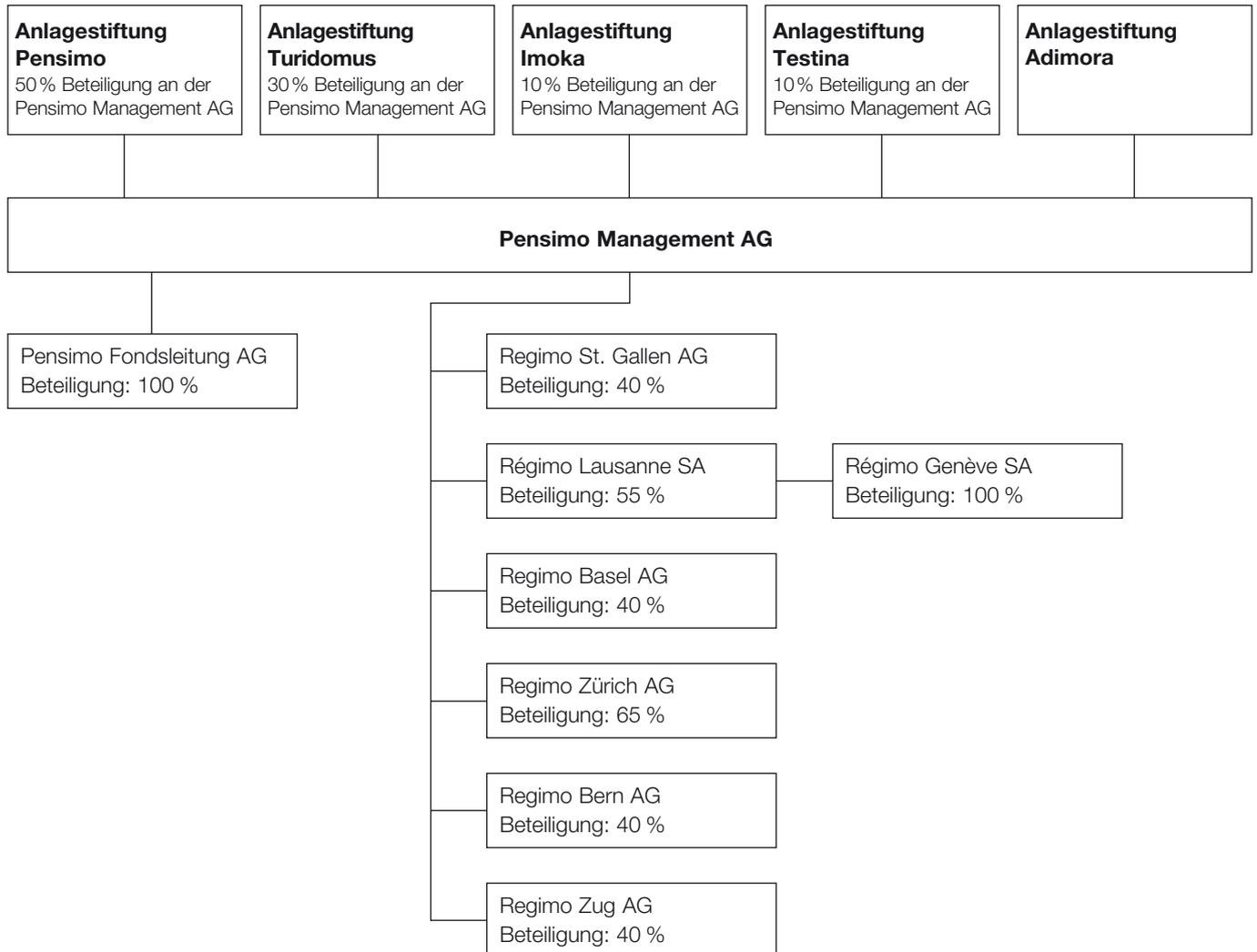
**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

Pensimo Management AG

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

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Allgemeine Angaben	5
Die Anlagestiftung Testina im Überblick	6–7
Jahresbericht	8–21
Jahresrechnung Anlagegruppe A	22–23
Vermögensrechnung per 31. Dezember	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	23
Jahresrechnung Anlagegruppe B	24–25
Vermögensrechnung per 31. Dezember	24
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	25
Jahresrechnung Anlagegruppe D1	26–27
Vermögensrechnung per 31. Dezember	26
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	27
Stammvermögen per 31. Dezember	28
Anhang	29–38
Grundlagen und Organisation	29–30
Anleger	31
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit	31–32
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	32–37
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	37
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	37
Bericht der Revisionsstelle	38–39
Historische Entwicklung der Anlagestiftung Testina	40

Stiftungsrat	Dr. Giuseppe Benelli, Präsident Françoise Bruderer Sergio Campigotto Richard Hunziker Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Dr. Jürg Tobler, Präsident Ueli Büchi Andres Haueter Dr. Georg Wessling
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiterin	Dr. Paola Prioni
Berater	PPCmetrics AG
Revisionsstelle	Deloitte AG



Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Testina 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 Anlagestiftung Testina führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen A, B und D1. 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.

Die Mindestgliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Liquidation der
Anlagegruppe B

Die Anlagegruppe B befindet sich seit August 2009 (Stiftungsratsbeschluss vom 13. August 2009) in Liquidation. Die bis zu diesem Zeitpunkt eingereichten Anteilsrückstellungen wurden obsolet.

Liquidation der
Anlagegruppe C

Die Anlagegruppe C wurde per 30. September 2012 liquidiert.

Eckdaten

	31.12.2012	31.12.2011
Anlagegruppe A		
Nettovermögen in CHF	377'474'028.81	365'711'110.60
Anzahl Ansprüche	551'897	528'745
Inventarwert pro Anspruch in CHF	683.96	691.66
Anlagegruppe B		
Nettovermögen in CHF	17'115'326.75	18'494'728.30
Anzahl Ansprüche	27'558	27'558
Inventarwert pro Anspruch in CHF	621.07	671.12
Anlagegruppe D1		
Nettovermögen in CHF	66'474'189.74	38'740'221.40
Anzahl Ansprüche	63'540.84	36'053
Inventarwert pro Anspruch in CHF	1'046.16	1'074.54

Kennzahlen ¹⁾

	2012	2011
Anlagegruppe A		
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.07 %	5.73 %
Anlagerendite	2.13 %	6.08 %
Anlagerendite nach synthetischer Währungsabsicherung ²⁾	3.18 %	6.23 %
Ausschüttungsrendite	3.18 %	3.84 %
Ausschüttungsquote	107.47 %	120.56 %
Anlagegruppe B		
Eigenkapitalrendite (ROE)	-8.06 %	-8.40 %
Anlagerendite	-7.46 %	-6.63 %
Anlagegruppe D1		
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.87 %	8.06 % ³⁾
Anlagerendite	2.47 %	7.45 % ³⁾

Valoren-Nummern

ISIN-Codes

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe A	2.049.080	CH0020490808
Anlagegruppe B	2.049.084	CH0020490840
Anlagegruppe D1	12.079.004	CH0120790040

¹⁾ Die Definition der relevanten Kennzahlen richtet sich nach der KGAST. Die Betriebsaufwandquote der Anlagegruppen wird im Anhang auf Seite 33 ausgewiesen.

²⁾ Berechnet durch eine monatliche Währungsabsicherung des Portfoliovermögens zum jeweiligen Monatsanfang (USD, EUR, GBP und AUD zu 100%).

³⁾ Diese Kennzahlen gelten für ein langes Geschäftsjahr (ab 20. November 2010 bis 31. Dezember 2011).

Anlagegruppe A

Gesamtvermögen

Übersicht

2012 war ein sehr gutes Anlagejahr. Praktisch alle Anlagekategorien erwirtschafteten eine positive Rendite. Dies gilt mit einigen Ausnahmen auch für die Rendite der internationalen Immobilienmärkte. Das weltweite Transaktionsvolumen blieb dank einem ausserordentlich starken vierten Quartal vorwiegend in Nordamerika auf dem Vorjahresniveau. Leicht differenziert war die Transaktionsaktivität innerhalb Europas, wo der grösste Teil des Transaktionsvolumens auf die Länder Deutschland und Frankreich entfiel. Das Problem Europas bleibt nach wie vor der sehr schwache Kreditmarkt. Auch für das Jahr 2013 gehen die meisten Finanzdienstleister und Immobilien-Experten von gespannten Kreditbedingungen aus. Der Index für direkte Immobilienanlagen in den USA «NCREIF Property Index» weist eine Gesamtrendite von +10.5% in Lokalwährung aus. Sie ist tiefer gegenüber der Vorjahreszahl, aber höher als der langfristige Durchschnitt von 8.2%. Der angelsächsische Immobilienmarkt erwirtschaftete, getrieben durch eine negative Wertentwicklung von -2.2%, eine Gesamtrendite von nur +3.4% (in Pfund). Die negative Gutachter-Stimmung und das Auftauchen erster Rezessionszeichen in Grossbritannien sorgten für einen Rückgang in den Bewertungen kommerzieller Liegenschaften. In Kontinentaleuropa waren die Renditen – sofern Daten vorhanden – positiv auf eher niedrigem Niveau. Unter den Spitzenreitern waren nach IPD die nordischen Immobilienmärkte mit einer Gesamtrendite in Lokalwährung von +5.6%. Die deutschen Immobilien erzielten mit +4.4% eine erfreuliche Gesamtrendite, allerdings bei einer negativen Wertveränderung. Negativ war die Wertentwicklung auch in den Niederlanden, Italien und leicht auch in Frankreich.

Insgesamt tätigte die Anlagegruppe A Investitionen von rund CHF 15.8 Millionen. In Kontinentaleuropa betrug die Investitionen rund EUR 4.62 Millionen. Dabei handelte es sich um EUR 4.14 Millionen im Prologis «European Properties Fund» und um EUR 0.48 Millionen im Warburg Henderson «Pan-Europa Fonds Nr. 3». Darüber hinaus wurden rund GBP 1.97 Millionen in den Fonds von Legal & General «UK Property Income Fund» investiert. In den USA wurden weitere Investitionen im «Property Fund» von LaSalle von rund USD 8 Millionen getätigt. Dieser Fonds weist per Stichtatum noch offene Kapitalzusagen von rund USD 17.9 Millionen auf.

In der Berichtsperiode erhöhte sich das Anlagevermögen der Anlagegruppe auf rund CHF 378 Millionen, und es besteht per Stichtatum aus 15 nicht kotierten Immobilienfonds in Europa, in den USA und in Australien. Das Portfolio ist innerhalb der Bandbreite der regionalen Zielgewichtungen aufgesetzt. Die Mehrheit der zugrundeliegenden Zielfonds verfolgt eine «Core»-Anlagestrategie und weist entweder eine breite Marktdeckung auf oder ist auf einen Sektor bzw. eine Region (sogenannte Ergänzungsanlagen) fokussiert. Das Gesamtportfolio der Anlagegruppe ist per Ende 2012 breit abgestützt. Es umfasst über 1'200 Liegenschaften und fokussiert auf kommerzielle Liegenschaften in den Sektoren Büro, Detailhandel, Industrie und Logistik. Der Sektor Wohnen wird nur in den USA abgedeckt.

Auf der Stufe der Anlagegruppe wird kein Fremdkapital eingesetzt. Auf Fondsebene liegt die durchschnittliche Fremdkapitalquote bei tiefen 33%.

Die Rendite auf dem Gesamtvermögen beträgt im Jahr 2012 +2.13% (in CHF). Sie ist positiv, allerdings leicht unter den Erwartungen für ein international gut diversifiziertes «Core»-Portfolio. Ein Grund liegt in der Abwertung der wichtigen Fremdwährungen im Portfolio gegenüber dem Schweizer Franken. Das Währungsrisiko wird innerhalb der Anlagegruppe nicht abgesichert. Die Rendite mit einer hypothetischen Währungsabsicherung hätte bei ca. +3.18%¹⁾ gelegen. Unterdurchschnittlich war zudem das Anlageresultat der europäischen Beteiligungen. Die Anlagerendite des europäischen Portfolios lag in CHF umgerechnet bei -4.3%. Erfreulicherweise konnte die höhere Rendite des amerikanischen Teil-Portfolios das negative Resultat in Europa wettmachen. Im Durchschnitt lieferte das amerikanische Teil-Portfolio eine Rendite von +8.8% in CHF.

¹⁾ Berechnet durch eine monatliche Währungsabsicherung des Portfoliovermögens zum jeweiligen Monatsanfang (USD, EUR, GBP und AUD zu 100%).

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe A können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität	2'038'333.62	0.54 %
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (IVG Institutional Funds)	33'357'080.89	8.83 %
Euro Core III (RREEF)	21'621'974.56	5.72 %
Eurozone Office Fund (Morgan Stanley)	5'911'407.09	1.56 %
Pan-Europa Fonds Nr. 3 (Warburg-Henderson)	32'024'105.24	8.48 %
Nordic Property Fund (CBRE Global Investors)	10'466'554.63	2.77 %
European Properties Fund II (Prologis)*	11'120'673.13	2.94 %
European Property Fund (JP Morgan)*	17'576'155.84	4.65 %
European Core Fund (Tishman Speyer)	18'359'746.56	4.86 %
UK Property Income Fund (Legal & General)	14'015'361.48	3.71 %
Immobilien USA		
Lion Properties Fund (Clarion)	53'461'970.67	14.16 %
America II (RREEF)	37'220'927.17	9.85 %
Prime Property Fund (Morgan Stanley)	60'798'210.72	16.10 %
Property Fund (LaSalle)*	22'171'462.58	5.87 %
America Real Estate Trust (Heitman)	24'989'781.05	6.61 %
Immobilien Asien/Pazifik		
Australia Industrial Fund (Goodman)	10'019'861.13	2.65 %
Beteiligung an Pensimo Management AG	1'220'000.00	0.32 %
Übrige Aktiven	1'431'374.03	0.38 %
Gesamtvermögen per 31.12.2012 in CHF	377'804'980.39	100.00 %

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Positionen wurden zu den von der Depotbank des jeweiligen Fonds bzw. vom Global Custodian (UBS AG) ermittelten aktuellsten Werten bilanziert und zum Devisenmittelkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Die mit * bezeichneten Positionen wurden mit einem von der jeweiligen Fondsleitung ermittelten Schätzwert bewertet, da noch keine revidierten Werte vorliegen. Bei «Eurozone Office Fund» von Morgan Stanley ist der letzte verfügbare Inventarwert der Wert per 30. September 2012. Die Position IVG «Fonds-International OIK» enthält eine Wertberichtigung (siehe Seite 32).

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2012 auf CHF 683.96.

Ausschüttungen

Im Geschäftsjahr wurden zwei Ausschüttungen für insgesamt CHF 22.50 pro Anspruch getätigt. Eine erste Ausschüttung von CHF 8.50 pro Anspruch wurde den Anlegern per 28. Juni 2012 überwiesen. Die zweite Ausschüttung von CHF 14.00 pro Anspruch erfolgte am 27. Dezember 2012.

Währungen

In der Anlagegruppe A findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe A hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2012 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	52.20 %
EUR	27.10 %
GBP	12.00 %
SEK	2.60 %
AUD	2.60 %
CHF	0.70 %
Sonstige	2.80 %

Kapitalzusagen

In der Berichtsperiode wurde folgende Fondsbeteiligung aufgestockt:

Prologis «European Properties Fund II» (EUR 4.13 Mio.)	4'967'336
Total Kapitalzusagen 2012 in CHF	4'967'336

Die Wechselkurse sind per 31. Dezember 2012 gerechnet.

Rücknahmen/Liquidationen

In der Berichtsperiode wurden aufgrund ungenügender Leistung die folgenden Fondsbeteiligungen vollständig «gekündigt».

Morgan Stanley «Eurozone Office Fund»

JP Morgan «European Property Fund»

Die Rücknahmen der Ansprüche sind per Stichtatum 31. Dezember 2012 pendent.

Der IVG «Fonds-International OIK», welcher sich in Liquidation befindet, zahlte in der Berichtsperiode keine Liquidationserlöse aus.

Emissionstätigkeit und Kündigungen

Im Geschäftsjahr 2012 fanden sechs Liberierungen statt von Tranchen aus der Globalemission 2010 zur Deckung der Anlagebedürfnisse der Pensionskasse Post und der Pensionskasse Stadt Zürich. Am Bilanzstichtag sind 104'304 Ansprüche der Migros Pensionskasse zur Rückzahlung gekündigt.

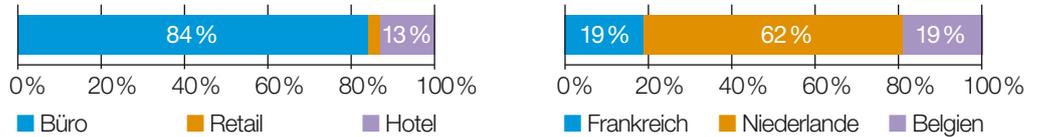
Eingesetzte Kollektivanlagen

Fonds-International OIK (IVG Institutional Funds)

Die IVG, welche im Jahr 2004 die Mehrheit an der Oppenheim Immobilien Kapitalanlagegesellschaft erwarb, hat ihren Sitz in Bonn und Frankfurt und gilt als eine der Marktführerinnen für Immobilien-Spezialfonds in Deutschland. Der IVG «Fonds-International OIK» wurde von Oppenheim Immobilien KAG im Mai 2000 lanciert und verfolgt einen «Core» Anlagestil mit einer Zielrendite von 7 % p.a. in EUR. Das überwiegend in Büros investierte Immobilienportfolio befindet sich seit 2008 in Liquidation. Der Fonds umfasst zum Jahresende 2012 insgesamt 12 Liegenschaften in den Ländern Belgien, Frankreich und den Niederlanden. Er hat einen Nettoinventarwert (NAV) von rund EUR 127.04 Millionen. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 21.7 %. Im 2012 konnte der Fondsmanger eine Liegenschaft verkaufen. Der Nettoertrag aus dem Verkauf wurde zur Rückzahlung von Darlehen, für Instandhaltungen und Vermittlungsaktivitäten verwendet. Die Leerstandsrate nach

Ertrag beträgt 42,8%. Der Liquidationsprozess wird sich im Laufe der kommenden Jahre fortsetzen. Ziel der Fondsleitung ist eine vollständige Veräußerung der Liegenschaften per Ende 2014, wobei ein Verkauf zu Zerschlagungswerten vermieden werden soll.

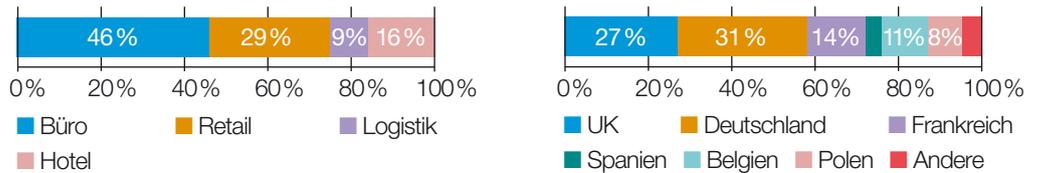
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: IVG)



Euro Core III (RREEF)

Der «Euro Core III» ist ein offener Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Recht, welcher im August 2004 lanciert wurde. Die Anlagestrategie sieht 80% «Core» und 20% «Value-added» Anlagen mit einem Fremdkapitalanteil von maximal 50% vor. Eine weitere Unterteilung findet in 70% sogenannten Primär- und 30% weniger entwickelten resp. risikoreicheren Sekundärmärkten statt. Auf Portfolioebene wird eine Verteilung auf die Sektoren Handel, Büro und Logistik angestrebt. Die Zielrendite liegt bei 7,0% p.a. in EUR. Das Fondsportfolio besteht aus insgesamt 29 Liegenschaften mit einem NAV per Ende 2012 von rund EUR 430,3 Millionen. Die Fremdkapitalquote liegt bei 40,1% und die Leerstandsquote beträgt 5,0%. Die Kapitalzusage von rund EUR 18,2 Millionen wurde vollständig abgerufen.

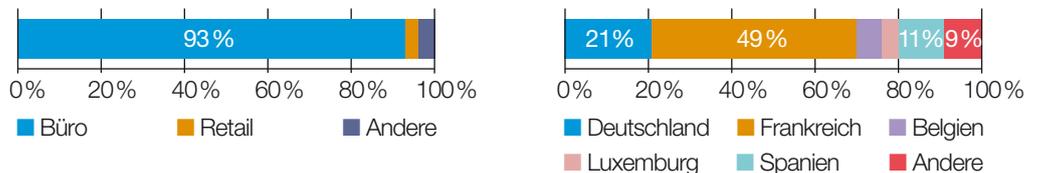
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: RREEF)



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 Frankreich, Deutschland, die Benelux-Länder, Spanien und Italien. Per Ende Dezember 2012 besteht das Portfolio aus 15 Liegenschaften mit einem NAV von EUR 250 Millionen. Die Fremdkapitalquote liegt bei 69,6% über der 50%-Limite. Die Leerstandsrate beträgt 9,5%. Das zugesagte Kapital der Anlagegruppe A in der Höhe von EUR 10,0 Millionen wurde vollständig abgerufen. Per Stichtatum sind die Anteile an diesem Zielfonds gekündigt.

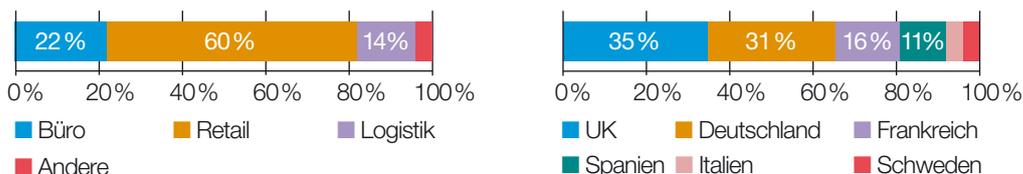
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: Morgan Stanley)



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» wurde im August 2005 lanciert und hat eine Zielrendite von 6.5 % p. a. in EUR. Die geografischen Schwerpunkte sind Deutschland, Frankreich und Grossbritannien. Das Portfolio besteht per Ende Dezember 2012 aus 13 Liegenschaften. Der NAV der Liegenschaften liegt bei rund EUR 324.0 Millionen. Die Fremdkapitalquote liegt bei 42.0 %. Die Leerstandsrate beträgt 7.1 %. Das zugesagte Kapital von EUR 26.5 Millionen wurde vollständig abgerufen.

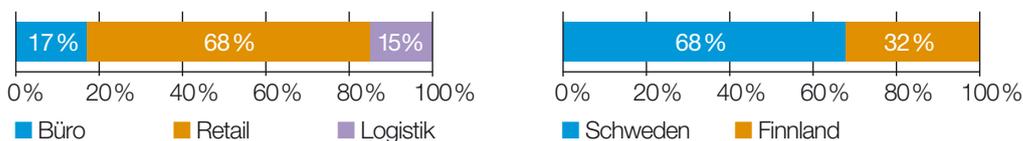
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: Warburg-Henderson)



Nordic Property Fund (CBRE Global Investors, ehemals ING REIM)

Gemessen am verwalteten Vermögen gehört CBRE Global Investors nach der Übernahme von ING Real Estate Investment Management (ING REIM) zum weltweit grössten Vermögensverwalter für Immobilien. Der «Nordic Property Fund» entstand aus einer Sale-and-Lease-back Transaktion, welche ING mit «Coop Norden» und «ICA» im Jahr 2005 resp. 2006 durchgeführt hat. Das Startportfolio mit einem Volumen von ca. EUR 560 Millionen umfasste 20 Hypermarkets, 131 Supermärkte und 4 Logistikzentren in Schweden. Das Immobilienportfolio besteht per Stichdatum 31. Dezember 2012 aus 110 Liegenschaften mit einem NAV von rund EUR 380 Millionen. Die Fremdkapitalquote beträgt 60.0 % und liegt unter der Maximallimite von 65 %. Die Leerstandsrate beträgt 6.0 %. Der Fonds hat die Rechtsform eines «besloten fonds voor gemene rekening» nach niederländischem Recht. Die Zielrendite beträgt 8.5 % p. a. in EUR. Das von der Anlagegruppe A gezeichnete Kapital von EUR 12 Millionen wurde bereits vollständig abgerufen.

Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: CBRE Global Investors)



European Properties Fund II (Prologis)

Prologis ist nach der Fusion im Jahr 2011 mit AMB Property Corporation ein weltweit führender Investor, Entwickler und Vermieter von Logistikimmobilien. Zentral für das Geschäftsmodell von Prologis ist eine enge Begleitung und Betreuung der Mieter, hauptsächlich grossvolumige und international tätige Produzenten, Retailer und Transportunternehmen. Der «Prologis European Properties Fund II (PEPF II)», ein «Fonds Commun de Placement (FCP)» nach Luxemburger Recht, wurde im August 2007 lanciert. Er ist das exklusive Investitionsvehikel von Prologis, in welches stabilisierte Entwicklungsprojekte in Europa eingebracht werden. Zwischen 80 % und 90 % des Gesamtportfolios stammen aus der Pipeline (laufende und geplante Entwicklungsprojekte) von Prologis. Das Nettofondsvermögen des «Prologis European Property Funds II» liegt bei rund EUR 1.53 Milliarden. Aktuell sind 221 Liegenschaften im Portfolio. Die Fremdkapitalquote beträgt 42.8 % und ist unter der Maximallimite von 65 %. Die Zielrendite beträgt 9.0 % p. a. in EUR. Die aktuelle Leerstandsrate beträgt

5.0%. Das von der Anlagegruppe A gezeichnete Kapital von EUR 10 Millionen wurde – bedingt durch die Beendigung der Investitionsphase im August 2010 – auf EUR 8.28 Millionen gekürzt und vollständig abgerufen. Im Dezember 2012 wurde im Rahmen der Öffnung des Fonds eine zusätzliche Kapitalzusage im Umfang von rund CHF 5 Millionen. getätigt. Das neu zugesagte Kapital wurde sofort abgerufen.

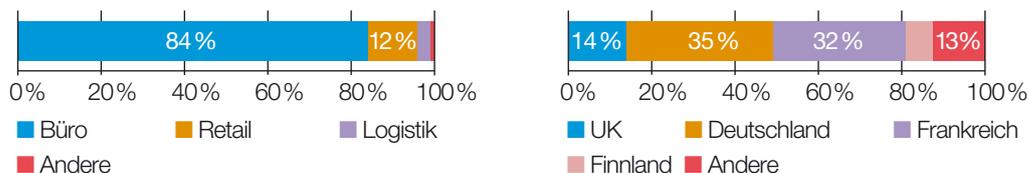
Sektor- und Länderallokation per 30.09.2012 (Quelle: Prologis)



European Property Fund (JP Morgan)

Der JP Morgan «European Property Fund» wurde im September 2005 lanciert und ist ein «Fonds Commun de Placement (FCP)» nach Luxemburger Recht. Der Fonds hat einen Anlagestil im «Core plus» bis «Value-added» Bereich und eine Zielrendite von 10%–13% p. a. netto in EUR. Der Fonds deckt sämtliche europäischen Immobilienmärkte und Sektoren mit einem Fokus auf Büroliegenschaften ab. Per Ende Dezember 2012 weist das Immobilienportfolio einen NAV von EUR 650 Millionen auf und ist in 36 Liegenschaften investiert. Der Fremdkapitalanteil liegt bei 67.3% und ist damit leicht über der Maximallimite von 65%. Die Leerstandsrate beträgt 15.5%. Das von der Anlagegruppe A gezeichnete Kapital von EUR 18.75 Millionen wurde vollständig abgerufen. Per Sticht datum sind die Ansprüche an diesem Zielfonds gekündigt.

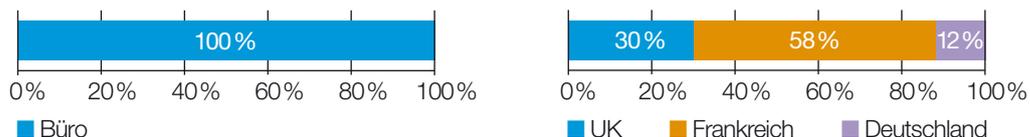
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: JP Morgan)



European Core Fund (Tishman Speyer)

Tishman Speyer ist eine auf Immobilien spezialisierte Dienstleistungsfirma. Der Schwerpunkt liegt in der Planung, Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Bürohochhäusern. Der Tishman Speyer «European Core Fund (TSEC)» wurde im August 2007 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 Büroliegenschaften in den wichtigsten Wirtschaftszentren Europas. Per Ende 2012 besteht das Portfolio aus 5 volumenstarken Liegenschaften an besten Lagen mit einem NAV von rund EUR 339 Millionen. Der Fremdkapitalanteil liegt bei 49.4%. Die Liegenschaften sind an Mieter mit hoher Bonität vermietet und weisen eine Leerstandsrate von 0% auf. Von dem im Jahr 2008 zugesagten Kapital in der Höhe von EUR 15.65 Millionen wurde alles abgerufen.

Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: Tishman Speyer)

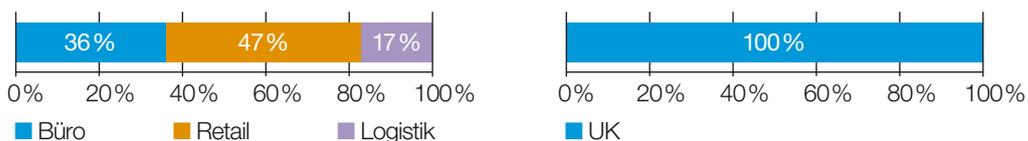


UK Property Income Fund (Legal & General)

Legal & General Group wurde im Jahr 1836 gegründet und ist heute eine der führenden Lebensversicherer in Grossbritannien. Legal & General Property ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft von Legal & General Investment Management und gehört zu den fünf grössten Immobilien Investment Managern in Grossbritannien.

Legal & General «UK Property Income Fund (L&G UK PIF)» ist ein closed-end Fonds im «Core» bis «Core plus» Bereich, welcher ausschliesslich in Grossbritannien investiert. Die Rechtsstruktur des Fonds ist innovativ ausgestaltet: Der Fonds besteht aus einer «ungeared English Limited Partnership (L.P.)», welche keine Fremdfinanzierung aufweist, und einer «geared English Limited Partnership», welche über eine Fremdkapitalquote von 50 % verfügt. Der Investor kann mittels Allokation seiner Kapitalzusagen auf die «geared» und «ungeared L.P.» die Fremdkapitalquote zwischen 0 % und 50 % selber wählen. Die Anlagegruppe A investiert ausschliesslich in die «ungeared L.P.» und weist somit kein Leverage auf. Die Ziel-Rendite der «ungeared L.P.» ist >10% IRR (7% Ausschüttungsrendite pro Jahr) nach Kosten über die gesamte Fondslaufzeit. Der Benchmark ist der «IPD UK Quarterly All Properties Index». Das Portfolio besteht per Ende 2012 aus 6 Liegenschaften mit einem «Gross Asset Value» (GAV) von GBP 314.3 Millionen. Die Leerstandsrate (inkl. Mietgarantien) beträgt tiefe 1.8%. Der Fonds ist noch in der Investitionsphase, welche Ende März 2013 endet. Von der im ersten Quartal 2011 getätigten Kapitalzusage von GBP 16.5 Millionen wurden bereits GBP 9.76 Millionen abgerufen.

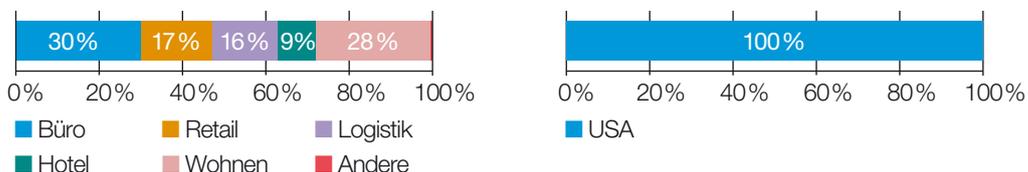
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: Legal & General)



Lion Properties Fund (Clarion Partners)

Im Jahr 2011 gab es im Rahmen des Verkaufs von ING REIM einen Management Buyout des US-Business von ING REIM. Der Management Buyout wurde unterstützt durch den Private Equity Investor «Lightyear Capital». Der «Lion Properties Fund» hat eine Ausrichtung auf «Core» Liegenschaften und ist breit diversifiziert nach Regionen und Sektoren. Der Fonds orientiert sich an den NCREIF Indizes. Der Immobilienbestand umfasst per Ende 2012 147 Liegenschaften mit einem NAV von rund USD 4.4 Milliarden. Die Rechtsform ist eine Delaware Limited Liability Company, und der Fonds hat den Status eines «private REIT». Der Fremdkapitalanteil liegt per Stichdatum mit 31.9% unter der Limite von 40%. Die Leerstandsrate beträgt 7.1%. Die ursprüngliche Kapitalzusage der Anlagegruppe A in der Höhe von USD 48.2 Millionen wurde vollständig abgerufen. Im September 2010 tätigte die Anlagegruppe A eine Aufstockung von USD 10 Millionen, welche anfangs 2011 vollständig abgerufen wurde. Im November 2011 konnte die Anlagegruppe A Clarion-Anteile der ING Bank, welche durch den Verkauf von ING REIM ihre Anteile veräussern musste, zu einem deutlichen Abschlag zum Inventarwert erwerben.

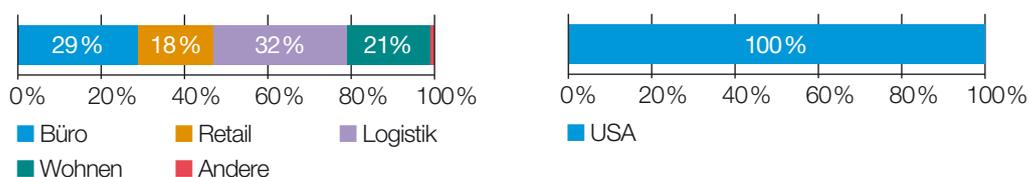
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: Clarion Partners)



America II (RREEF)

RREEF 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» («private REIT»). Das Produkt verfolgt einen «Core» Anlagestil, mit einem Anteil «Value-added» von rund 10%. Der Fonds orientiert sich an den NCREIF Indizes. Das Portfolio besteht aus 129 Liegenschaften und ist hinsichtlich Regionen und Nutzungsarten breit diversifiziert, mit einer höheren Gewichtung der Region West (US-Bundesstaaten California, Washington State und Oregon) sowie der Industrieliegenschaften. Der NAV liegt per Ende 2012 bei über USD 5.07 Milliarden. Der Fremdkapitalanteil befindet sich mit 29.3% innerhalb der Anlagerichtlinien. Die Leerstandsrate beträgt 10%. Das zugesagte Kapital der Anlagegruppe A in der Höhe von USD 48.5 Millionen wurde bereits vollständig abgerufen.

Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: RREEF)



Prime Property Fund (Morgan Stanley)

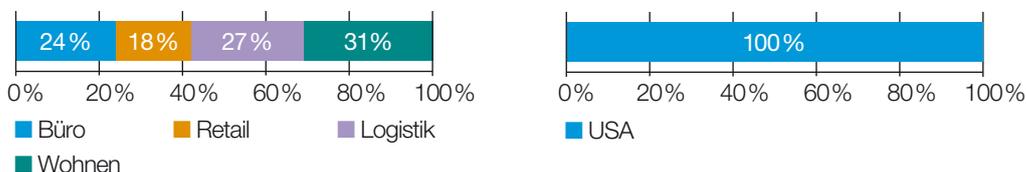
Ursprünglich war Morgan Stanley ausschliesslich in den Bereichen «Value-added» und «Opportunistic» mit Immobilienfonds vertreten. Durch den Kauf des US «Core» Geschäfts von Lend Lease im Jahr 2003 hatte Morgan Stanley eine Produktpalette von rund CHF 15 Milliarden erworben, darunter auch den «Prime Property Fund». Die Rechtsform ist eine Delaware Limited Liability Company, der Fonds hat den Status eines private Real Estate Investment Trusts. Der Fonds verfolgt einen «Core» Anlagestil. Vereinzelt werden «Value-added» Liegenschaften beigemischt (max. 15%). Der Fonds orientiert sich an den NCREIF Indizes. 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. Das Portfolio umfasst per Ende Dezember 2012 296 Liegenschaften und hat einen NAV von USD 8.3 Milliarden. Der Fremdkapitalanteil beträgt 27.6%. Die Leerstandsquote liegt bei 5.9%. Das von der Anlagegruppe A ursprünglich zugesagte Kapital in der Höhe von USD 41.5 Millionen wurde vollständig abgerufen. Die zusätzliche Kapitalzusage im September 2010 von USD 20 Millionen wurde unmittelbar und vollständig abgerufen.

Aufgrund von Vertraulichkeitsvereinbarungen mit Morgan Stanley Prime Property Fund können spezifische Informationen über das Portfolio nicht offengelegt werden.

Property Fund (LaSalle Investment Management)

Die LaSalle Investment Management wurde 1980 gegründet und ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft von Jones Lang LaSalle (JLL). JLL ist einer der führenden globalen Immobiliendienstleister in den Bereichen Transaktionsberatung, Bewertung, Liegenschaftsverwaltung, Facility Management, Immobilien Corporate Finance, Investment Management sowie Research und Beratung. LaSalle Investment Management tätigt ausschliesslich Immobilien-Investitionen und verwaltet globale Kundengelder im Umfang von USD 47.7 Milliarden. Der «Property Fund» ist der erste «Core Open End» US-Fund von LaSalle und soll der «Flagship»-Fund in den USA werden. Mit Gesamtkapitalzusagen von über USD 1.72 Milliarden hat der Fonds im September 2010 erste Investitionen getätigt. Er verfolgt eine «Core» Strategie. Sein Portfolio soll breit über Nutzungsarten und Regionen diversifiziert werden und eine tiefe Fremdkapitalquote von maximal 35 % ausweisen. Per Ende 2012 betrug der NAV USD 1.18 Milliarden. Die Fremdkapitalquote ist 32 %. Die Leerstandsrate beträgt 7 %. Die Kapitalzusage der Anlagegruppe A beträgt USD 40 Millionen. Seit der Kapitalzusage im Sommer 2010 wurden rund USD 22.1 Millionen abgerufen.

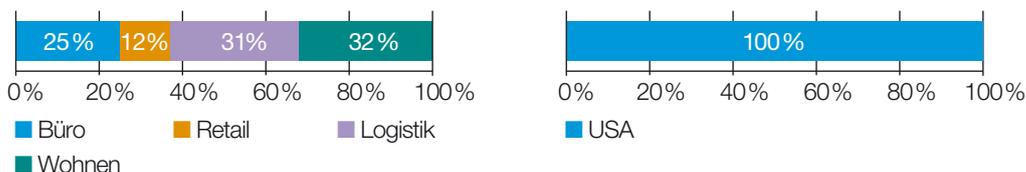
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: LaSalle Investment Management)



America Real Estate Trust (Heitman)

Heitman ist ein Investment Manager, welcher 1966 gegründet wurde und ausschliesslich Immobilien-Dienstleistungen anbietet. Direkte Immobilieninvestitionen für institutionelle Investoren tätigt Heitman seit 1980. Heitman verwaltet aktuell Kundenvermögen von USD 25.6 Milliarden. Heitman «America Real Estate Trust» wurde im Januar 2007 als open-end Fund lanciert und verfügt über eine unbeschränkte Laufzeit. Der Fonds verfolgt einen «Core» Anlagestil mit maximal 15% «Value-added» Liegenschaften. Die Rechtsform des Fonds ist eine Delaware Limited Partnership mit unterliegender REIT-Struktur. Der Fonds weist keine Benchmark auf, orientiert sich jedoch am «NCREIF Fund Index Open-End Diversified Core (ODCE)». Das Portfolio besteht per Ende 2012 aus 40 Liegenschaften, welches gegenüber dem NFI-ODCE Index einen erhöhten Anteil Wohnen sowie Self-Storage aufweist. Der NAV liegt bei USD 2.05 Milliarden. Der Fremdkapitalanteil per Ende 2012 befindet sich mit 22 % innerhalb der Anlagerichtlinien (maximal 30 %). Die Leerstandsrate beträgt 7 %. Das im Januar 2011 zugesagte Kapital der Anlagegruppe A in der Höhe von USD 25 Millionen wurde bereits vollständig abgerufen.

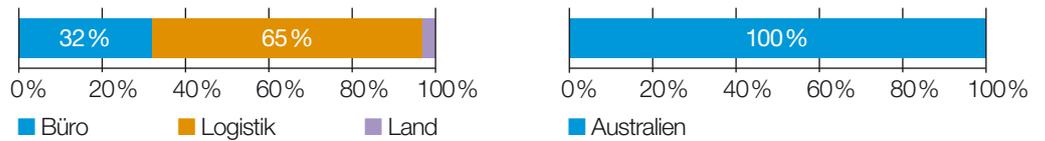
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: Heitman)



Australia Industrial Fund (Goodman)

Goodman ist eine Gruppe mit Hauptsitz in Sydney, welche in Logistikliegenschaften (Entwicklung, Verwaltung, Besitz) in den Regionen Europa, China, Japan und Australien spezialisiert ist. Der «Australia Industrial Fund» wurde im Dezember 2005 aufgelegt. Der Fonds hat eine «Core» Anlagestrategie mit einer Zielrendite von 8–10 % (in AUD). Der Fonds ist mit einem NAV per Ende 2012 von AUD 2.9 Milliarden in Australien der grösste nicht kotierte Fonds mit industriellen Liegenschaften. Das Portfolio besteht aus 114 Industrieliegenschaften sowie Logistik- und Verteilzentren (inkl. Neubauprojekte und Landparzellen). Die Fremdkapitalquote liegt bei 34.8 % (maximal 45 %). Die Leerstandsrate beträgt 3 % exklusiv Entwicklung. Die Kapitalzusage der Anlagegruppe A von AUD 10 Millionen wurde im Jahr 2010 vollständig abgerufen.

Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: Goodman)



Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen noch nicht abgerufene Kapitalzusagen gegenüber den Zielfonds in der Höhe von umgerechnet CHF 26.2 Millionen.

Compliance

Am Bilanzstichtag wurden sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Anlagegruppe B

Gesamtvermögen

Übersicht

Die Anlagegruppe B weist per Ende Dezember 2012 ein Gesamtvermögen von CHF 17.1 Millionen auf und umfasst eine nicht börsennotierte Immobilienanlage in Europa: Der IVG «Fonds-International OIK». Der Fonds ist selber seit 2008 in Liquidation und konnte im Jahr 2012 nur eine Liegenschaft in Paris veräussern. Der Verkaufserlös in der Grössenordnung von rund EUR 21 Millionen wurde allerdings nicht an die Anleger ausbezahlt, sondern für Darlehensrückzahlungen, Instandhaltungen und Vermietungsaktivitäten benutzt. Der Fonds weist ein Portfolio von 12 Liegenschaften auf, welche sich vorwiegend in den Benelux Ländern und an sekundären Lagen befinden. In der aktuellen Wirtschaftslage verhindert dies eine schnelle Veräusserung.

Geprägt durch die negative Rendite des IVG «Fonds-International OIK» büsste die Anlagegruppe B mit einer negativen Rendite von -7.46% (in CHF) an Wert ein. Einzelne Liegenschaften im OIK-Portfolio erlitten aufgrund hoher Leerstandsdaten deutliche Abwertungen. Mit der Buchung einer Wertberichtigung von rund CHF 2.4 Millionen in die Bilanz der Anlagegruppe wird das weitere potenzielle Abwertungsrisiko auf das OIK-Portfolio berücksichtigt.

Die Aufnahme von Fremdkapital ist auf der Ebene der Anlagegruppe untersagt. Auf der Zielfondsebene liegt die durchschnittliche Fremdkapitalquote bei tiefen 21.7% .

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe B können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität, übrige Aktiven	293'894.25	1.71 %
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (IVG Institutional Funds)	16'858'244.85	98.29 %
Gesamtvermögen per 31.12.2012 in CHF	17'152'139.10	100.00 %

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Positionen wurden zu den vom Global Custodian (UBS AG) und von der IVG ermittelten Werten bilanziert und zum Devisenmittelkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Die Position IVG «Fonds-International OIK» enthält eine Wertberichtigung (siehe Seite 32). Der Inventarwert eines Anspruchs der Anlagegruppe B beläuft sich per 31. Dezember 2012 auf CHF 621.07.

Währungen

In der Anlagegruppe B findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe B hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2012 kann wie folgt beschrieben werden:

EUR	98.30 %
CHF	1.70 %

Rückzahlungen/Rücknahmen

Der IVG «Fonds-International OIK», welcher sich in Liquidation befindet, zahlte in der Berichtsperiode keine Liquidationserlöse aus.

Emissionstätigkeit

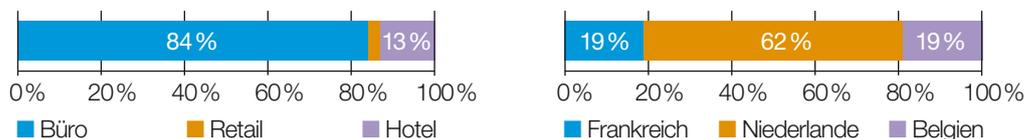
Die Anlagegruppe B befindet sich seit August 2009 in Liquidation.

Eingesetzte Kollektivanlagen

Fonds-International OIK (IVG Institutional Funds)

Die IVG, welche im Jahr 2004 die Mehrheit an der Oppenheim Immobilien Kapitalanlagegesellschaft «OIK» erwarb, hat ihren Sitz in Bonn und Frankfurt und gilt als eine der Marktführerinnen für Immobilien-Spezialfonds in Deutschland. Der IVG «Fonds-International OIK» wurde von Oppenheim Immobilien KAG im Mai 2000 lanciert und verfolgt einen «Core» Anlagestil mit einer Zielrendite von 7 % p. a. in EUR. Das überwiegend in Büros investierte Immobilienportfolio befindet sich seit 2008 in Liquidation. Der Fonds umfasst zum Jahresende 2012 insgesamt 12 Liegenschaften in den Ländern Belgien, Frankreich und den Niederlanden. Er hat einen Nettoinventarwert (NAV) von rund EUR 127.04 Millionen. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 21.7 %. Im 2012 konnte der Fondsmanager eine Liegenschaft verkaufen. Die Nettoerträge aus dem Verkauf wurden zur Rückzahlung von Darlehen, für Instandhaltungen und Vermittlungsaktivitäten verwendet. Die Leerstandsrate nach Ertrag beträgt hohe 42.8 %. Der Liquidationsprozess setzt sich im Laufe der kommenden Jahre fort. Ziel der Fondsleitung ist eine vollständige Veräußerung der Liegenschaften per Ende 2014, wobei ein Verkauf zu Zerschlagungswerten vermieden werden soll.

Sektor- und Länderallokation per 31.12.2012 (Quelle: IVG)



Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe B.

Compliance

Die Anlagegruppe überschreitet die Bandbreiten betreffend der Verteilung nach Regionen und die festgesetzte Grenze von 20 % pro Kollektivanlage. Die Verletzungen stehen in direktem Zusammenhang mit der Liquidation der Anlagegruppe.

Anlagegruppe D1

Gesamtvermögen

Übersicht

Die Anlagegruppe D1 tätigt Investitionen in «Value-added» und in «opportunistischen» Anlagestrategien im internationalen privaten Immobilienmarkt.

Aus Risikoüberlegungen wird das gesamte an die Anlagegruppe zugesagte Kapital auf ein breites Spektrum von «Limited Partnerships» diversifiziert.

Die Anlagen erfolgen über eine von Partners Group verwaltete Einzweckgesellschaft (Testina Real Estate, L.P.), wobei sich die Anlagestiftung Testina als einzige Anlegerin an dieser Gesellschaft beteiligt. Das Portfolio der Anlagegruppe D1 hat per 31. Dezember 2012 Kapitalzusagen für umgerechnet CHF 152.8 Millionen in 18 Investmentgesellschaften getätigt. Bei den neu im 2012 gezeichneten Investmentgesellschaften sind es: Zwei in Asien (China und Indien) und eine in den USA. Damit wurde ein Commitmentgrad von über 84 % erreicht. 40 % bzw. 60 % der Kapitalzusagen erfolgten in Fonds mit einem «opportunistischen» resp. «Value-added» Anlagestil. 73 % der Kapitalzusagen sind in «Equity» Instrumente¹⁾, und die sogenannten «Primaries»²⁾ machen rund 84 % der gesamten Kapitalzusagen aus. Die Anlagerendite beträgt 2.47 %.

Partners Group weist für die «Testina Real Estate, L.P.» ein «Net Portfolio IRR» von 5.2 % aus.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D1 können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität, übrige Aktiven	20'151.41	0.03 %
Testina Real Estate, L.P.	66'572'970.68	99.97 %
Gesamtvermögen per 31.12.2012 in CHF	66'593'122.09	100.00 %

¹⁾ Beteiligungen an Fonds, welche mit Eigenkapital Liegenschaften erwerben.

²⁾ Beteiligungen an neu lancierte Fonds. Diese Fonds verfügen bei Zeichnung typischerweise über kein Portfolio.

Bewertung und Inventarwert

Die Anlagegruppe wird zu dem von Partners Group ermittelten Wert bilanziert und zum Devisenmittelkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2012 auf CHF 1'046.16.

Währungen

In der Anlagegruppe D1 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D1 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2012 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	50.60 %
EUR	32.35 %
GBP	6.55 %
JPY	6.40 %
SGD	3.30 %
KRW	0.55 %
CHF	0.25 %

Emissionstätigkeit

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 175 Millionen. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen geschlossen. Von den zugesagten CHF 175 Millionen wurden per Ende 2012 über mehrere Tranchen rund CHF 65.77 Millionen abgerufen.

Vermögensverwalter

Partners Group

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von über EUR 28 Milliarden in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breitgefächertes Angebot an Fonds und massgeschneiderten Portfolios an. Der Hauptsitz der Gesellschaft ist in Zug und weitere Niederlassungen befinden sich in San Francisco, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, München, Dubai, Singapur, Peking, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 600 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) mit einer Marktkapitalisierung von über CHF 5.5 Milliarden notiert. Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind bedeutende Anteilseigner der Firma.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen gegenüber der «Testina Real Estate, L.P.» in der Höhe von rund CHF 109 Millionen.

Compliance

Am Bilanzstichtag wurden 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. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Testina und der Anlagegruppen A, B und D1 für das Jahr 2012 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen A, B und D1 für das Jahr 2012 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 12. April 2013

Anlagestiftung Testina

Dr. Giuseppe Benelli
Präsident des Stiftungsrates

Dr. Paola Prioni
Mandatsleiterin

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2012 CHF	Marktwert 2011 CHF
Aktiven		
Finanzielles Anlagevermögen	373'115'272.74	360'921'546.52
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	2'038'333.62	1'894'401.15
Rechnungsabgrenzungen	1'274'920.35	1'959'895.92
Kurzfristige Forderungen	156'453.68	434'512.81
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
Gesamtvermögen	377'804'980.39	366'430'356.40

Passiven

Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	119'123.33	117'356.43
Rechnungsabgrenzungen	100'383.33	90'500.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	111'444.92	511'389.37
Nettovermögen	377'474'028.81	365'711'110.60

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.1.	528'745	417'545
Veränderungen im Berichtsjahr	23'152	111'200
Stand 31.12.	551'897	528'745

Inventarwert pro Anspruch	683.96	691.66
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	20.39	21.13

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	104'304	0
---	----------------	----------

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	365'711'110.60	283'593'255.22
Ausschüttung	-12'096'595.00	-13'467'062.00
Zeichnungen	16'053'817.54	74'613'794.80
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	7'805'695.67	20'971'122.58
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	377'474'028.81	365'711'110.60

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2012	2011
	CHF	CHF
Erträge	11'927'069.19	11'805'426.71
Dividenden	11'927'069.19	11'805'426.71
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	11'927'069.19	11'805'426.71
Sonstige Erträge	175'220.44	308'792.24
Aktivzinsen	8'103.56	18'223.34
Übrige Erträge	167'116.88	290'568.90
Finanzierungsaufwand	-1'766.90	-2'312.40
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'766.90	-2'312.40
Verwaltungsaufwand	-845'188.50	-941'611.43
Vergütung Geschäftsführung	-405'062.95	-400'841.85
Revisionsaufwand	-18'700.00	-29'700.00
Beratungsaufwand	-133'010.25	-154'109.75
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-101'308.71	-101'821.02
Depotgebühren	-39'101.61	-39'970.33
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-24'291.11	-108'444.56
Übriger Verwaltungsaufwand	-123'713.87	-106'723.92
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'255'334.23	11'170'295.12
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'930.12	557'080.01
Realisierte Kursgewinne	343'136.36	1'086'460.94
Realisierte Kursverluste	-334'206.24	-529'380.93
Realisierter Erfolg	11'264'264.35	11'727'375.13
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'458'568.68	9'243'747.45
Nicht realisierte Kursgewinne	14'444'343.56	19'280'401.36
Nicht realisierte Kursverluste	-17'902'912.24	-10'036'653.91
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	7'805'695.67	20'971'122.58
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'255'334.23	11'170'295.12
Vortrag des Vorjahres	35'779'559.30	38'076'326.18
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	47'034'893.53	49'246'621.30
Ausschüttungen während des Rechnungsjahres	-12'096'595.00	-13'467'062.00
Vortrag auf neue Rechnung	34'938'298.53	35'779'559.30

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2012 CHF	Marktwert 2011 CHF
Aktiven		
Finanzielles Anlagevermögen	16'858'244.85	18'196'956.44
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	293'824.95	333'610.83
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	69.30	1'487.88
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	17'152'139.10	18'532'055.15

Passiven

Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	17'700.00	26'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	19'112.35	11'326.85
Nettovermögen	17'115'326.75	18'494'728.30

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.1.	27'558	27'558
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand 31.12.	27'558	27'558

Inventarwert pro Anspruch	621.07	671.12
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-1.48	2.60

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
---	----------	----------

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	18'494'728.30	29'210'416.69
Rückzahlungen aus Liquidation	0.00	-9'163'035.00
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-1'379'401.55	-1'552'653.39
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	17'115'326.75	18'494'728.30

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2012	2011
	CHF	CHF
Erträge	0.00	123'398.71
Dividenden	0.00	123'398.71
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	0.00	123'398.71
Sonstige Erträge	198.15	4'251.22
Aktivzinsen	198.15	4'251.22
Übrige Erträge	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	0.00	0.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-40'882.23	-56'055.11
Vergütung Geschäftsführung	-9'234.60	-11'326.85
Revisionsaufwand	-7'700.00	-11'000.00
Beratungsaufwand	-1'387.10	-1'240.05
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-5'415.54	-8'917.24
Depotgebühren	-2'083.45	-3'578.40
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0.00	-129.60
Übriger Verwaltungsaufwand	-15'061.54	-19'862.97
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-40'684.08	71'594.82
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-5.88	369'121.69
Realisierte Kursgewinne	3.01	1'661'621.32
Realisierte Kursverluste	-8.89	-1'292'499.63
Realisierter Erfolg	-40'689.96	440'716.51
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'338'711.59	-1'993'369.90
Nicht realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Nicht realisierte Kursverluste	-1'338'711.59	-1'993'369.90
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-1'379'401.55	-1'552'653.39

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2012 CHF	Marktwert 2011 CHF
Aktiven		
Finanzielles Anlagevermögen	66'572'970.68	38'686'565.40
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	20'147.66	97'942.70
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	3.75	37.70
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	66'593'122.09	38'784'545.80
Passiven		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	40'600.00	29'900.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	78'332.35	14'424.40
Nettovermögen	66'474'189.74	38'740'221.40
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	36'053.00	10'276
Veränderungen im Berichtsjahr	27'487.84	25'777
Stand 31.12.	63'540.84	36'053
Inventarwert pro Anspruch	1'046.16	1'074.54
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-23.84	-65.75
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	38'740'221.40	0.00
Zeichnungen	29'662'500.00	35'616'250.00
Kapitalrückzahlung	-2'510'000.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	581'468.34	3'123'971.40
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	66'474'189.74	38'740'221.40

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2012	2010/2011
	CHF	CHF
Erträge	0.00	0.00
Dividenden	0.00	0.00
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	0.00	0.00
Sonstige Erträge	4'031.95	385'541.99
Aktivzinsen	363.70	2'216.39
Übrige Erträge	3'668.25	383'325.60
Finanzierungsaufwand	-22'500.09	-9'183.75
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-22'500.09	-9'183.75
Verwaltungsaufwand	-1'496'101.47	-2'746'996.18
Vergütung Geschäftsführung	-94'500.00	-150'920.00
Revisionsaufwand	-17'600.00	-9'900.00
Beratungsaufwand	-17'385.80	-140'760.35
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-1'257'088.28	-2'349'045.81
Übriger Verwaltungsaufwand	-109'527.39	-96'370.02
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-1'514'569.61	-2'370'637.94
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	-1'514'569.61	-2'370'637.94
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'096'037.95	5'494'609.34
Nicht realisierte Kursgewinne	5'165'797.90	5'682'016.20
Nicht realisierte Kursverluste	-3'069'759.95	-187'406.86
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	581'468.34	3'123'971.40

Stammvermögen per 31. Dezember

	2012	2011
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	119'123.33	117'356.43
Gesamtvermögen	119'123.33	117'356.43

	2012	2011
Passiven	CHF	CHF
Stammvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	19'123.33	17'356.43
Nettovermögen	119'123.33	117'356.43

	2012	2011
Erfolgsrechnung	CHF	CHF
Zinsertrag	1'766.90	2'312.40
Gesamterfolg	1'766.90	2'312.40

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck Die Anlagestiftung Testina 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 Auslands-Immobilien. Die Anlagestiftung Testina führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen A, B und D1. 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.

Urkunden und Reglemente Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 6. Oktober 2005
- Statuten vom 6. Oktober 2005
- Reglement vom 11. Mai 2010
- Anlagerichtlinien Testina A, B vom 31. März 2010
- Anlagerichtlinien Testina D1 vom 5. November 2010

Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung und Änderung des Leitbildes
- Abnahme der Jahresrechnungen
- Abnahme der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle
- Genehmigung und Änderung des Reglements
- Beschlussfassung über Anträge zur Änderung der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung.

Stiftungsrat

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.

Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung und kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren.

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat

Dr. Giuseppe Benelli, Wettswil am Albis, Präsident
 Françoise Bruderer, Bern, Pensionskasse Post
 Sergio Campigotto, Neuenhof, Migros-Pensionskasse
 Richard Hunziker, St. Gallen
 Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich

 Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die Geschäftsführung an die Anlagekommission delegiert.

 Zusammensetzung Anlagekommission

Dr. Jürg Tobler, Herisau, Präsident
 Ueli Büchi, Zürich
 Andres Haueter, Rümligen
 Dr. Georg Wessling, Aarau

 Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiterin fungiert Frau Dr. Paola Prioni.

Gestützt auf Art. 14 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Die Geschäftsführungshonorare für das Geschäftsjahr 2012 betragen für die Anlagegruppen A 0.1 % und B 0.05 % des Gesamtvermögens. Für die Anlagegruppe D1 werden 0.05 % von der Kapitalzusage berechnet.

Revisionsstelle,
 Aufsichtsbehörde, Berater,
 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 2012 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

 Berater

PPCmetrics AG ist für das «Investment Controlling» der Anlagegruppe A verantwortlich. PPCmetrics nimmt an den Sitzungen der Anlagekommission teil und erstellt zuhanden der Anlagekommission zweimal im Jahr einen «Investment Controlling»-Bericht für die Anlagegruppe A.

 Compliance Officer

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli, Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

Anleger**Beteiligungsverhältnisse
per 31. Dezember 2012**

	Anlagegruppe A	Anlagegruppe B	Anlagegruppe D1
Pensionskasse Eternit AG		885	
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG		3'650	
Holcim Pension Fund		3'841	
HIAG Pensionskasse		111	
Leica Pensionskasse		1'434	
Pensionskasse Stadt Zürich	209'809		18'142.95
Pensionskasse Post	237'784		25'399.14
PFS Vorsorgestiftung II		124	
Pensionskasse Uri		498	
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen		1'461	
Pensionskasse der C&A Gruppe		1'225	
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart@		177	
Pensionskasse Freelance der Mediengewerkschaft comedia		141	
VSAO Stiftung für Selbständigerwerbende		1'378	
Pensionskasse der Globus-Unternehmungen		1'155	
Migros-Pensionskasse	104'304		7'261.18
Versicherungskasse für das Staatspersonal St. Gallen		6'886	
Kantonale Lehrerversicherungskasse St. Gallen		4'592	
Personalvorsorge der Ärzte und Tierärzte PAT BVG			3'639.59
Swiss Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II			9'097.98
Total Ansprüche	551'897	27'558	63'540.84

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

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-, der Finanz- und Ertragslage («true and fair view»).

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 in der Bilanz der Anlagegruppe A zum Schätzwert bewertet. Letztmalig wurde eine Schätzung per 31. Dezember 2010 vorgenommen.

Finanzielles Anlagevermögen

Die von den Anlagegruppen A und B gehaltenen Positionen wurden zu den vom Global Custodian (UBS AG) ermittelten Werten bilanziert und zum Devisenmittelkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Teilweise werden Positionen mit einem von der jeweiligen Fondsleitung ermittelten Schätzwert bewertet.

Die Anlagegruppe D1 wird zu dem von Partners Group ermittelten Wert bilanziert und zum Devisenmittelkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Wertberichtigung auf die Position IVG «Fonds International OIK»

Die Anlagegruppen A und B weisen in der Beteiligung «Fonds-International OIK» der IVG eine Wertberichtigung von rund 13% des Fonds-Nettoinventarwertes per 31. Dezember 2012 aus. Sie berücksichtigt das Abwertungsrisiko des Immobilienportfolios des IVG «Fonds-International OIK».

Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagereglement Die Anlagestiftung Testina führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen A, B und D1. 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 Anlagekategorien per 31. Dezember 2012

Anlagekategorie	Anlagegruppe A	
	CHF	in %
Liquidität	2'038'333.62	0.54 %
Forderungen	1'431'374.03	0.38 %
Aktien Schweiz	1'220'000.00	0.32 %
Immobilien Ausland (indirekt)	373'115'272.74	98.76 %
Gesamtvermögen	377'804'980.39	100.00 %

Anlagekategorie	Anlagegruppe B	
	CHF	in %
Liquidität	293'824.95	1.71 %
Forderungen	69.30	0.00 %
Aktien Schweiz	0.00	0.00 %
Immobilien Ausland (indirekt)	16'858'244.85	98.29 %
Gesamtvermögen	17'152'139.10	100.00 %

Anlagekategorie	Anlagegruppe D1	
	CHF	in %
Liquidität	20'147.66	0.03 %
Forderungen	3.75	0.00 %
Aktien Schweiz	0.00	0.00 %
Immobilien Ausland (indirekt)	66'572'970.68	99.97 %
Gesamtvermögen	66'593'122.09	100.00 %

Geografische Allokation Immobilien Ausland, indirekt

Marktregionen in %	Anlagegruppe A	Anlagegruppe B	Anlagegruppe D1 ¹⁾
Europa	44.80 %	100.00 %	25.00 %
Kontinentaleuropa	32.66 %	100.00 %	–
Grossbritannien	12.14 %	0.00 %	–
Nordamerika	52.56 %	0.00 %	29.00 %
Vereinigte Staaten	52.56 %	0.00 %	–
Asien/Pazifik	2.64 %	0.00 %	37.00 %
Australien	2.64 %	0.00 %	–
Restliche Länder	0.00 %	0.00 %	9.00 %
Total	100.00%	100.00%	100.00 %

Quelle: PPCmetrics, Partners Group, UBS.

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote der Anlagegruppe der Anlagestiftung Testina entspricht dem Verhältnis zwischen dem totalen Betriebsaufwand und dem durchschnittlichen Nettovermögen der Anlagegruppe nach den Richtlinien der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Die TER auf Ebene Zielfonds wird gemäss Definition der INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) ausgewiesen und basieren auf den revidierten Daten 2012. Die Betriebsaufwandquoten der Anlagegruppen sind in der letzten Zeile der Tabelle ausgewiesen (gerundete Zahlen).

	A	B	D1
Vergütung der Geschäftsführung PMAG	0.11 %	0.05 %	0.18 %
Verwaltungskosten (Partners Group)	–	–	2.35 % ²⁾
Revisions- und Beratungsaufwand	0.04 %	0.05 %	0.06 %
Global Custody Gebühren und Depotgebühren (inkl. UBS Reporting)	0.04 %	0.04 %	–
Übriger Verwaltungsaufwand	0.03 %	0.08 %	0.20 %
TER Zielfonds	1.05 %	1.20 %	–
Betriebsaufwandquote TER KGAST	1.28 %	1.43 %	–

Für die Anlagegruppe D1 liegen zum Zeitpunkt der Publikation des Geschäftsberichtes keine revidierten Zahlen 2012 über die von der Anlagegruppe getätigten Investitionen in den einzelnen Limited Partnerships vor. Die Betriebsaufwandquote der Anlagegruppe D1 wird in der zweiten Jahreshälfte 2013 gesondert den Anlegern mitgeteilt.

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagegruppen A, B und D1 der Anlagestiftung Testina tätigen keine Derivatgeschäfte.

¹⁾ in Prozent der Kapitalzusagen

²⁾ inkl. performanceabhängige Vergütung

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage Anlagegruppe A

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe A setzt sich wie folgt zusammen:

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	Anlagegruppe A	
	2012 CHF	2011 CHF
Aktivzinsen	8'103.56	18'223.34
Ergebnis Liquidität	8'103.56	18'223.34
Ergebnis Forderungen	-	-
Aufwertung Beteiligung PMAG	0.00	115'500.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	115'500.00
Dividenden	11'927'069.19	11'805'426.71
Realisierte Kursgewinne	343'136.36	1'086'460.94
Nicht realisierte Kursgewinne	14'444'343.56	19'164'901.36
Realisierte Kursverluste	-334'206.24	-529'380.93
Nicht realisierte Kursverluste	-17'902'912.24	-10'036'653.91
Ergebnis Immobilien Ausland (indirekt)	8'477'430.63	21'490'754.17
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'766.90	-2'312.40
Zinsaufwand	-1'766.90	-2'312.40
Vergütung Geschäftsführung	-405'062.95	-400'841.85
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-101'308.71	-101'821.02
Depotgebühren	-39'101.61	-39'970.33
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-24'291.11	-108'444.56
Aufwand Vermögensverwaltung	-569'764.38	-651'077.76
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	7'914'002.91	20'971'087.35
Übrige Erträge	167'116.88	290'568.90
Revisionsaufwand	-18'700.00	-29'700.00
Beratungsaufwand	-133'010.25	-154'109.75
Übriger Verwaltungsaufwand	-123'713.87	-106'723.92
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	7'805'695.67	20'971'122.58

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage Anlagegruppe B

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe B setzt sich wie folgt zusammen:

Anlagegruppe B	2012 CHF	2011 CHF
Aktivzinsen	198.15	4'251.22
Ergebnis Liquidität	198.15	4'251.22
Ergebnis Forderungen	-	-
Erfolg Verkauf Beteiligung PMAG	0.00	25'552.48
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	25'552.48
Dividenden	0.00	123'398.71
Realisierte Kursgewinne	3.01	1'636'068.84
Nicht realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	-8.89	-1'292'499.63
Nicht realisierte Kursverluste	-1'338'711.59	-1'993'369.90
Ergebnis Immobilien Ausland (indirekt)	-1'338'717.47	-1'526'401.98
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Zinsaufwand	0.00	0.00
Vergütung Geschäftsführung	-9'234.60	-11'326.85
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-5'415.54	-8'917.24
Depotgebühren	-2'083.45	-3'578.40
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0.00	-129.60
Aufwand Vermögensverwaltung	-16'733.59	-23'952.09
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	-1'355'252.91	-1'520'550.37
Übrige Erträge	0.00	0.00
Revisionsaufwand	-7'700.00	-11'000.00
Beratungsaufwand	-1'387.10	-1'240.05
Übriger Verwaltungsaufwand	-15'061.54	-19'862.97
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-1'379'401.55	-1'552'653.39

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage Anlagegruppe D1

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe D1 setzt sich wie folgt zusammen:

Anlagegruppe D1	2012 CHF	2010/2011 CHF
Aktivzinsen	363.70	2'216.39
Ergebnis Liquidität	363.70	2'216.39
Ergebnis Forderungen	–	–
Ergebnis Aktien Schweiz	–	–
Nicht realisierte Kursgewinne	5'165'797.90	5'682'016.20
Nicht realisierte Kursverluste	–3'069'759.95	–187'406.86
Ergebnis Immobilien Ausland (indirekt)	2'096'037.95	5'494'609.34
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	–22'500.09	–9'183.75
Zinsaufwand	–22'500.09	–9'183.75
Vergütung Geschäftsführung	–94'500.00	–150'920.00
Managementgebühren Partners Group	–1'257'088.28	–2'349'045.81
Aufwand Vermögensverwaltung	–1'351'588.28	–2'499'965.81
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	722'313.28	2'987'676.17
Übrige Erträge	3'668.25	383'325.60
Revisionsaufwand	–17'600.00	–9'900.00
Beratungsaufwand	–17'385.80	–140'760.35
Übriger Verwaltungsaufwand	–109'527.39	–96'370.02
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	581'468.34	3'123'971.40

Retrozessionen	Die Pensimo Management AG (Geschäftsführung und Portfoliomanagement), die UBS (Global Custodian), die Partners Group (Vermögensverwalter der Anlagegruppe D1) haben bestätigt, dass sie für die Mandate der Anlagestiftung Testina keinerlei Vertriebsentschädigungen, Rückvergütungen, Kickbacks oder ähnliche Zahlungen erhalten oder bezahlt haben.
Kommissionen	<p>Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen in der Anlagegruppe A wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppe eine Kommission von maximal 1 % 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).</p> <p>In der Anlagegruppe A wurde im Jahr 2012 bei der Ausgabe von Ansprüchen aus der Global-emission 2010 eine Ausgabekommission von 0.1 % erhoben. In der Anlagegruppe A erfolgte keine Rücknahme von Ansprüchen im Jahr 2012.</p> <p>Die Anlagegruppe B ist in Liquidation: die Rücknahmekommission entfällt.</p> <p>In der Anlagegruppe D1 ist die Ausgabe von Ansprüchen kommissionsfrei. Eine Ausnahme bildeten die Erstemissionen (vergleiche dazu Prospekt der Anlagegruppe D1) in den Jahren 2010 und 2011. In der Anlagegruppe D1 ist die Rücknahme von Ansprüchen nicht gestattet.</p>

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven	In den Anlagegruppen A, B und D1 sind per 31. Dezember 2012 keine Vermögenswerte verpfändet.
Laufende Rechtsverfahren	Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.
Weitere Hinweise	Per 1. Januar 2012 ist die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) in Kraft getreten. Die Übergangsfrist zur Anpassung der Regularien an die Bestimmungen der ASV läuft bis zum 31. Dezember 2013. Zurzeit werden sämtliche Regularien der Anlagestiftung Testina (Statuten, Reglemente, Organisationsreglement und Anlagerichtlinien) an die Bestimmungen der ASV angepasst. Im Zusammenhang mit der Anlagegruppe D1 ist auf die derzeitige Nichtkonformität von IV Abs. 3 (Fremdkapitaleinsatz) der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D1 zu Art. 27 Abs. 5 ASV hinzuweisen. Bezüglich der Beteiligungsstruktur der Pensimo Gruppe sind Gespräche mit der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) zur Erarbeitung von Lösungsansätzen im Gange.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2012 wesentlich beeinflussen könnten.

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegenden Jahresrechnungen der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, bestehend aus Vermögensrechnung und Erfolgsrechnung sowie Anhang (Seite 22–37) für die Anlagegruppen Testina A, B und D1 sowie das Stammvermögen für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahresrechnung wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft. In ihrem Bericht vom 8. März 2012 hat diese ein uneingeschränktes Prüfungsurteil mit dem Hinweis abgegeben, dass die Anlagegruppe Testina B liquidiert wird, weshalb im Rahmen dieses Devestitionsprozesses die Anlagerichtlinien nicht mehr eingehalten sind.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Stiftungsurkunde und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnungen, 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 Jahresrechnungen 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 Jahresrechnungen frei von wesentlichen falschen Angaben sind.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in den Jahresrechnungen 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 den Jahresrechnungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnungen 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 Jahresrechnungen. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

**Berichterstattung aufgrund
weiterer gesetzlicher und
anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 52b BVG sowie Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Ferner haben wir die weiteren Prüfungen vorgenommen, die bei sinngemässer Anwendung von Art. 52c Abs.1 BVG und Art. 35 BVV 2 vorgeschrieben sind. 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.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste 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 Vorsorgeeinrichtung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

Wir weisen darauf hin, dass:

- die Anlagegruppe Testina B liquidiert wird, weshalb im Rahmen dieses Devestitionsprozesses die Anlagerichtlinien nicht mehr eingehalten sind;
- Kapitel IV. Abs. 3 der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D1 derzeit nicht konform zu Art. 27 Abs. 5 ASV ist.

Zusätzlich weisen wir auf den Abschnitt «Weitere Hinweise» im Anhang hin.

Deloitte AG

Hans-Peter Wyss
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 12. April 2013

Anlagegruppe A

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2005 ¹⁾	52'784	1'000.00	
2005	52'784	1'000.15	–
2006	187'885	1'026.71	2.66
2007	290'253	1'107.82	7.90
2008	308'636	948.85	–14.35
2009	346'490	733.26	–22.72
2010	417'545	679.19	–5.45
2011	528'745	691.66	6.08
2012	551'897	683.96	2.13

Anlagegruppe B

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
1999 ³⁾		1'000.00	
2000 ³⁾	47'194	1'006.83	0.68
2001 ³⁾	53'057	1'033.94	2.69
2002 ³⁾	60'000	1'050.02	1.56
2003 ³⁾	93'300	1'237.83	17.89
2004 ³⁾	109'530	1'477.23	19.34
2005	127'715	1'634.81	10.67
2006	136'851	2'041.89	24.90
2007 ⁴⁾	27'881	2'004.41	–1.84
2008	27'881	1'830.70	–8.67
2009	27'558	1'525.23	–16.69
2010	27'558	1'059.96	–5.98
2011	27'558	671.12	–6.63
2012	27'558	621.07	–7.46

Anlagegruppe D1

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2010 ⁵⁾	10'276	1'000.00	
2010	10'276	1'052.13	n.a. ⁶⁾
2011	36'053	1'074.54	7.45 ⁷⁾
2012	63'540.84	1'046.16	2.47

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

⁴⁾ Aufteilung der Anlagegruppe B (alt) in B (neu) und C per 1.1.2007

⁵⁾ Gründung 5.11.2010

⁶⁾ Weil die Anlagegruppe erst im November 2010 gegründet wurde, wurde auf die Berechnung der Kennzahlen verzichtet.

⁷⁾ Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2010 berechnet.