

## Geschäftsbericht 2013

# Anlagestiftung **Testina**

Anlagestiftung für internationale Immobilienanlagen

**Geschäftsbericht per 31. Dezember 2013**

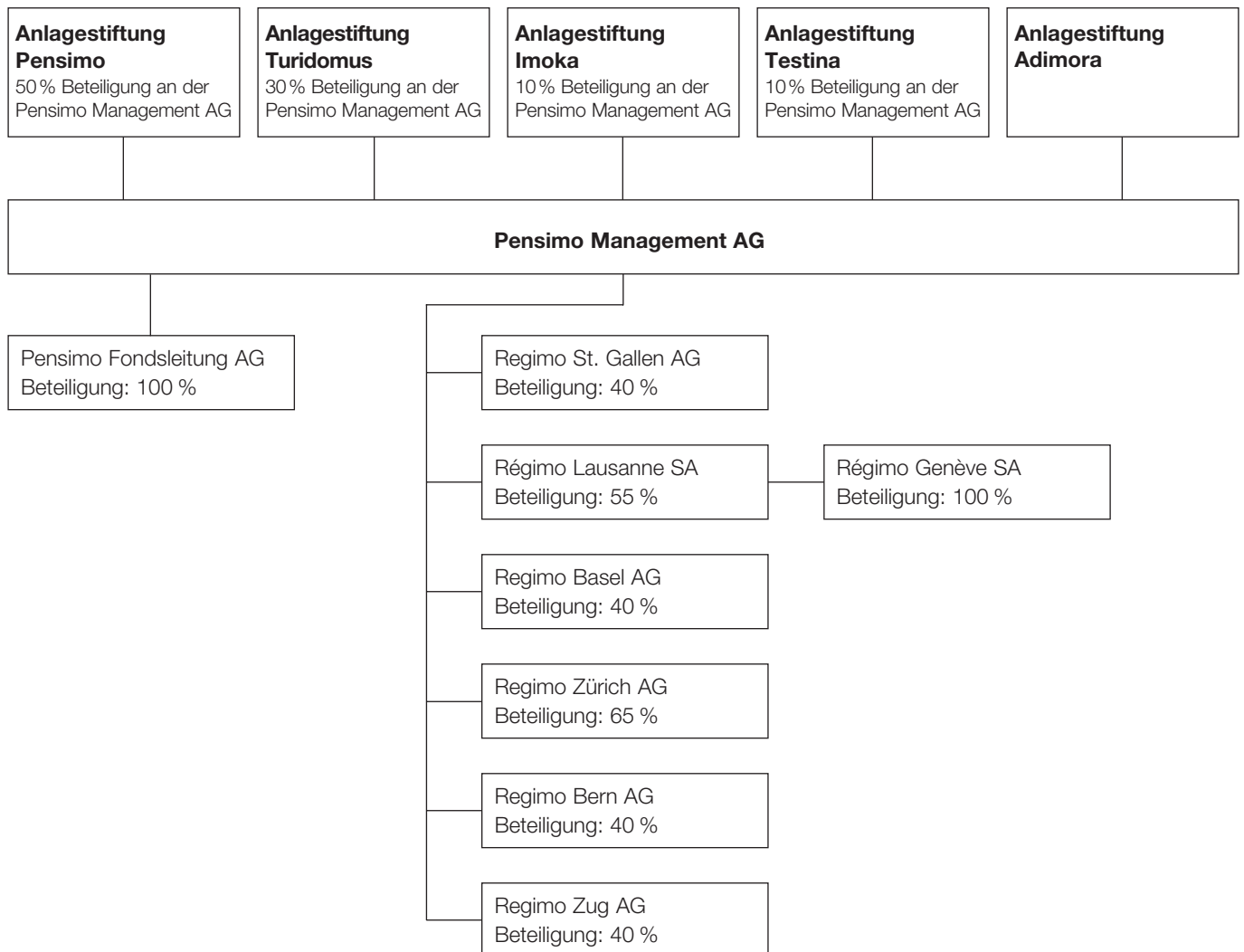
**Geschäftsführung  
Pensimo Management AG**

**Pensimo Management AG**

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

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Allgemeine Angaben	5
Die Anlagestiftung Testina im Überblick	6
Jahresbericht	7–21
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	31–32
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	32–37
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	38
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	38
Bericht der Revisionsstelle	39–40
Historische Entwicklung der Anlagestiftung Testina	41

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



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](http://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 der Anlagestiftung Testina stellen eine indirekte Immobilienanlage nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 dar.

Die Mindestgliederung der Vermögens- 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.

## Eckdaten

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Anlagegruppe A</b>		
Nettovermögen in CHF	405'950'464.33	377'474'028.81
Anzahl Ansprüche	600'571	551'897
Inventarwert pro Anspruch in CHF	675.94	683.96
<b>Anlagegruppe B</b>		
Nettovermögen in CHF	11'667'923.10	17'115'326.75
Anzahl Ansprüche	27'558	27'558
Inventarwert pro Anspruch in CHF	423.40	621.07
<b>Anlagegruppe D1</b>		
Nettovermögen in CHF	113'932'294.64	66'474'189.74
Anzahl Ansprüche	115'518	63'540.84
Inventarwert pro Anspruch in CHF	986.27	1'046.16

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	2013	2012
<b>Anlagegruppe A</b>		
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.38%	2.07%
Anlagerendite	2.63%	2.13%
Anlagerendite nach synthetischer Währungsabsicherung <sup>2)</sup>	3.58%	3.18%
Ausschüttungsrendite	3.70%	3.18%
Ausschüttungsquote	106.81%	107.47%
<b>Anlagegruppe B</b>		
Eigenkapitalrendite (ROE)	-46.69%	-8.06%
Anlagerendite	-31.83%	-7.46%
<b>Anlagegruppe D1</b>		
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.04%	0.87%
Anlagerendite	5.85%	2.47%

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

<sup>1)</sup> Die Definition der relevanten Kennzahlen richtet sich nach der KGAST mit Ausnahme der Betriebsaufwandquote der Anlagegruppe D1 (nach SECA). Die Betriebsaufwandquote der Anlagegruppen wird im Anhang auf Seite 33 ausgewiesen.

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

## Anlagegruppe A

### Gesamtvermögen

#### Übersicht

Die Weltwirtschaft hat sich im 2013 weiter erholt. Treiber waren in erster Linie die USA, Grossbritannien und China. Wenige Impulse kamen aus Kontinentaleuropa: Während in Deutschland, der Konjunkturmotor wieder Fahrt aufgenommen hat, scheint in den Südeuropäischen Ländern immerhin die lange wirtschaftliche Talfahrt nunmehr zum Ende zu kommen.

Die Entwicklung auf den europäischen Immobilienmärkten war vor diesem Hintergrund zweigeteilt. Während in London, Deutschland und Schweden die Mietmärkte zu einer Erholung kamen, blieben andere Märkte unter einem ungünstigen Nachfrageumfeld und damit tendenziell steigendem Leerstand unter Druck. Die Präferenz bei den Immobilieninvestoren blieb gegenüber 2012 unverändert. Das Transaktionsvolumen in Europa konzentrierte sich nach wie vor auf hochwertige Immobilien in Prime-Märkten, wobei Anleger bereit waren vermehrt in Sekundärstandorte zu investieren. Der angelsächsische Immobilienmarkt erwirtschaftete eine Gesamtrendite von +10.7% in Lokalwährung. In Kontinentaleuropa waren die Gesamtrenditen positiv auf eher niedrigem Niveau: +1.5% in Italien und +2.5% in Frankreich.

Die Erholung des amerikanischen Büromarktes setzte sich im 2013 fort. Sinkende Leerstände und steigende Mietpreise waren die Folge. Der Index für direkte Immobilienanlagen in den USA «NCREIF Property Index» erwirtschaftete auch im Jahr 2013 eine zweistellige Rendite von +11% in USD. Die Rendite der Anlagegruppe beträgt für das Geschäftsjahr 2013 +2.63% (in CHF). Zum positiven Ergebnis zählt das gute Resultat sowohl in USD +13.8% wie auch in CHF +10.5% des amerikanischen Immobilienportfolios. Negativ war hingegen die Leistung der europäischen Beteiligungen ex Grossbritannien (-7.5% in CHF).

Die Abwertung der wichtigen Fremdwährungen im Portfolio insbesondere des US Dollars gegenüber dem Schweizer Franken wirkte sich negativ auf die Rendite aus. Die Rendite der Anlagegruppe mit einer synthetischen Währungsabsicherung hätte bei ca. +3.58%<sup>1)</sup> gelegen.

Das Anlagevermögen der Anlagegruppe erhöhte sich im Geschäftsjahr auf rund CHF 406 Millionen, investiert in 17 nicht kotierten Immobilienfonds in Europa, in den USA und in Asien. In Asien tätigte die Anlagegruppe ihre erste Investition in Japan. Im Juli 2013 wurden umgerechnet CHF 10 Millionen im «Japan Core Fund» von Goodman investiert. In Europa wurde der «Nordic Core-Plus Fund» von Niam für EUR 12 Millionen gezeichnet. Von den EUR 12 Millionen wurden im Geschäftsjahr rund EUR 3.5 Millionen abgerufen. Weitere Investitionen tätigte die Anlagegruppe in den USA. Der «Property Fund» von LaSalle investierte für insgesamt USD 440 Millionen zwecks der Akquisition von grossen Wohnliegenschaften, Logistikgebäuden und von einem Bürogebäude in Seattle.

Das Portfolio der Anlagegruppe ist per Stichtatum innerhalb der Bandbreite der regionalen Zielgewichtungen aufgesetzt und umfasst über 1'200 Liegenschaften mit Fokus auf die Sektoren Büro, Detailhandel, Industrie und Logistik. Auf der Stufe der Anlagegruppe wird kein Fremdkapital eingesetzt. Auf Fondsebene liegt die durchschnittliche Fremdkapitalquote bei knapp 32%.

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



## 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 Devisenmittellkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Die mit \* bezeichneten Positionen wurden mit einem von der jeweiligen Fondsleitung ermittelten Schätzwert bewertet, da noch keine definitiven Werte vorliegen. Bei «Eurozone Office Fund» von Morgan Stanley und «European Property Fund» von JP Morgan ist der letzte verfügbare Inventarwert der Wert per 30. September 2013. Die Position IVG «Fonds-International OIK» enthält eine Wertberichtigung (siehe Seite 32).

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2013 auf CHF 675.94.

## Ausschüttungen

Im Geschäftsjahr wurden drei Ausschüttungen für insgesamt CHF 26.– pro Anspruch getätigt. Eine erste Ausschüttung von CHF 9.– pro Anspruch wurde den Anlegern per 30. April 2013 überwiesen. Die zweite Ausschüttung von CHF 7.– pro Anspruch erfolgte am 20. August 2013. Die dritte und letzte Ausschüttung von CHF 10.– pro Anspruch erfolgte am 31. Dezember 2013.

## Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe A können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität	1'268'133.11	0.31%
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (IVG Institutional Funds)	22'577'013.46	5.56%
Euro Core III (RREEF)	20'902'050.76	5.14%
Eurozone Office Fund (Morgan Stanley)	5'278'865.53	1.30%
Pan-Europa Fonds Nr. 3 (Warburg-Henderson)	30'343'514.65	7.47%
Nordic Property Fund (CBRE Global Investors)*	8'492'706.38	2.09%
European Properties Fund II (Prologis)*	13'013'644.25	3.20%
European Property Fund (JP Morgan)	16'446'147.84	4.05%
European Core Fund (Tishman Speyer)	17'912'850.35	4.41%
UK Property Income Fund (Legal & General)*	23'229'060.86	5.72%
Nordic Core-Plus Fund (Niam)*	4'041'775.03	0.99%
Immobilien USA		
Lion Properties Fund (Clarion)	56'228'018.05	13.84%
America II (RREEF)	39'394'881.15	9.70%
Prime Property Fund (Morgan Stanley)	66'076'623.10	16.26%
Property Fund (LaSalle)*	33'467'755.37	8.24%
America Real Estate Trust (Heitman)	26'690'488.44	6.57%
Immobilien Asien/Pazifik		
Australia Industrial Fund (Goodman)	8'664'909.88	2.13%
Japan Core Fund (Goodman)	8'835'278.64	2.17%
Beteiligung an Pensimo Management AG	1'220'000.00	0.30%
Übrige Aktiven	2'215'230.24	0.55%
Gesamtvermögen per 31.12.2013 in CHF	406'298'947.09	100.00%

## Währungen

In der Anlagegruppe A findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe A nach Fondswährung per 31. Dezember 2013 wird vom Custodian wie folgt beschrieben:

USD	54.91%
EUR	38.17%
GBP	2.21%
AUD	2.18%
YEN	2.21%
CHF	0.32%

## Kapitalzusagen an die Zielfonds

In der Berichtsperiode wurden folgende Fonds gezeichnet:

Niam «Nordic Core-Plus Fund » (EUR 12 Mio.), in CHF rund	15'000'000
Goodman «Japan Core Fund» (YEN 1'035 Mio.), in CHF rund	10'000'000
Total Kapitalzusagen 2013 in CHF	25'000'000

Es gelten die Wechselkurse zum Zeitpunkt der Zeichnung.

## Rücknahmen/Liquidationen von Zielfonds

In der Berichtsperiode wurde aufgrund ungenügender Leistung die folgende Fondsbeteiligung vollständig «gekündigt»:

Nordic Property Fund (CBRE Global Investors)

Die Rücknahme der Ansprüche ist per Stichtatum 31. Dezember 2013 pendent.

Der «Fonds-International OIK» von IVG, die im 2012 gekündigten Fonds Morgan Stanley «Eurozone Office Fund» und der JP Morgan «European Property Fund» zahlten in der Berichtsperiode keine Liquidationserlöse aus.

## Emissionstätigkeit und Kündigungen

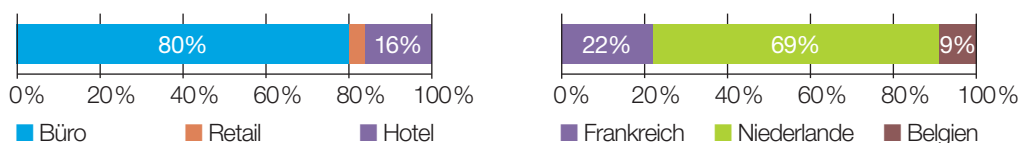
Im Geschäftsjahr 2013 fanden neun Liberierungen von Tranchen im Umfang von CHF 34.08 Millionen aus der Globalemission 2010 zur Deckung der Anlagebedürfnisse der Pensionskasse Post und der Pensionskasse Stadt Zürich statt.

**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 verfolgte 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 2013 insgesamt 10 Liegenschaften in den Ländern Belgien, Frankreich und den Niederlanden. Er hat einen Nettoinventarwert (NAV) von rund EUR 115 Millionen. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 25.5%. Im 2013 konnte der Fondsmanager zwei Liegenschaften in Brüssel verkaufen. Der Nettoertrag aus dem Verkauf wurde zur Rückzahlung von Darlehen, für Instandhaltungen und Vermietungsaktivitäten verwendet und nicht den Anlegern ausbezahlt. Aufgrund der schlechten Lage der Liegenschaften beträgt die Leerstandsrate nach Ertrag hohe 52.5%. Zwischen der IVG-Fondsleitung und den Anlegern im «Fonds-International» OIK besteht die Vereinbarung, das Portfolio bis Ende 2014 vollständig abzuverkaufen. Allerdings erschwert die hohe Leerstandsrate im Portfolio eine Veräußerung innerhalb der gesetzten zeitlichen Limiten.

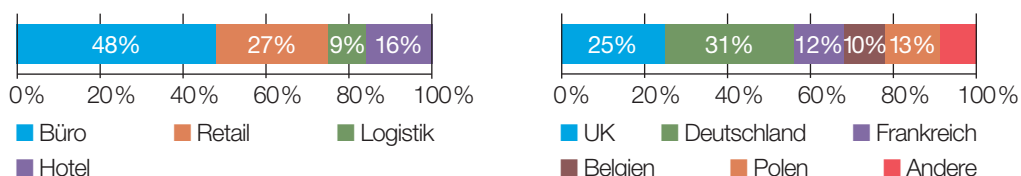
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: IVG)



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. Der Fonds investiert bis zu 70% in sogenannte Primär- und 30% in Sekundärmärkte. 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 30 Liegenschaften mit einem NAV per Ende 2013 von rund EUR 432.8 Millionen. Die Fremdkapitalquote liegt bei 39.6% und die Leerstandsquote beträgt 5.8%. Die Kapitalzusage von rund EUR 18.2 Millionen wurde vollständig abgerufen.

Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: RREEF)

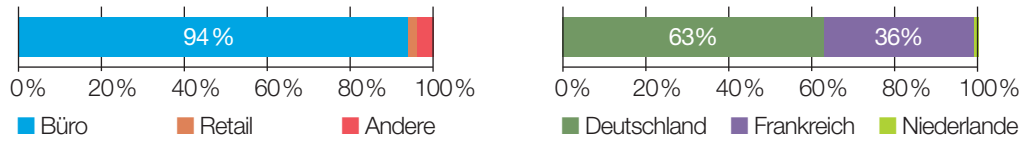


Eurozone Office Fund (Morgan Stanley)

Der Morgan Stanley «Eurozone Office Fund» wurde im März 2003 lanciert und ist ein «Fonds Commun de Placement (FCP)» nach Luxemburger Recht. Der «Core» Fonds investiert ausschliesslich in volumenstarke Büroliegenschaften mit einer Ausrichtung auf Frankreich, Deutschland, die Benelux-Länder, Spanien und Italien. Per Ende September 2013 besteht das Portfolio aus 12 Liegenschaften mit einem NAV von EUR 261 Millionen. Die Fremdkapitalquote liegt bei 60.3% und liegt damit über der 50%-Limite. Die Leerstandsrate beträgt 13.1%.

Das zugesagte Kapital der Anlagegruppe A in der Höhe von EUR 10.0 Millionen ist vollständig investiert. Im Jahr 2012 sind alle Anteile an diesem Zielfonds gekündigt.

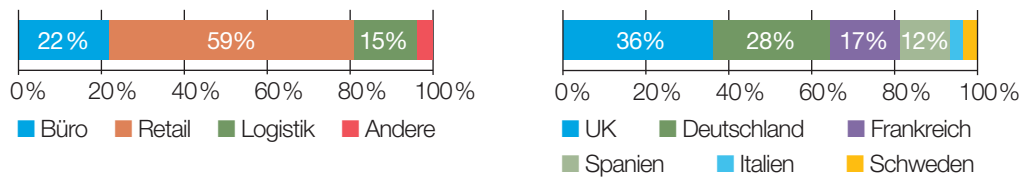
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: Morgan Stanley)



Pan-Europa Fonds Nr. 3 (Warburg-Henderson)

Seit dem Jahr 2001 besteht ein Joint Venture zwischen Henderson Global Investors (heute: TIAA Henderson Real Estate) 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 2013 aus 12 Liegenschaften. Der NAV der Liegenschaften liegt bei rund EUR 278 Millionen. Die Fremdkapitalquote liegt bei 43.2%. Die Leerstandsrate beträgt 6.3%. Das zugesagte Kapital von EUR 26.5 Millionen wurde vollständig abgerufen.

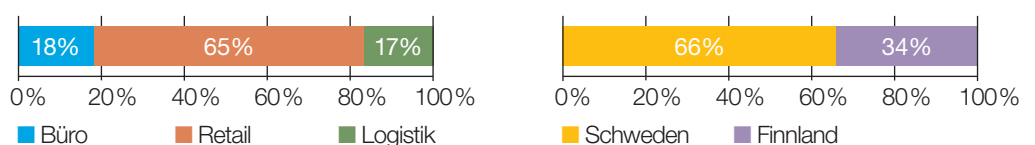
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: Warburg-Henderson)



Nordic Property Fund (CBRE Global Investors)

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 Stichtatum 31. Dezember 2013 aus 75 Liegenschaften mit einem NAV von rund EUR 326 Millionen. Die Fremdkapitalquote beträgt 62.2% und liegt nur leicht unter der Maximallimite von 65%. Die Leerstandsrate beträgt 13.3%. Die Zielrendite beträgt 8.5% p.a. in EUR. Der Fonds wurde von der Anlagegruppe A für EUR 12 Millionen im Jahr 2006 gezeichnet. Im März 2013 wurden alle Anteile an diesem Fonds gekündigt. Aufgrund der semi-open-end Struktur des Fonds sind lediglich 10% des Fonds NAV zur Kündigung in einem Jahr zugelassen. Im März 2013 wurden Kündigungen von rund 21% des Fonds NAV eingereicht.

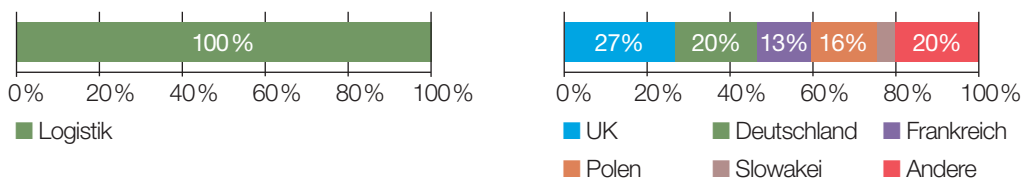
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: CBRE Global Investors)



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», ein «Fonds Commun de Placement (FCP)» nach Luxemburger Recht, wurde im August 2007 lanciert. Der Fonds investiert in stabilisierte Entwicklungsprojekte in Europa. 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 1.94 Milliarden. Aktuell sind 250 Liegenschaften im Portfolio. Die Fremdkapitalquote beträgt 40% und ist unter der Maximallimite von 65%. Die Zielrendite beträgt 9.0% p.a. in EUR. Die aktuelle Leerstandsrate beträgt 5.6%. 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.

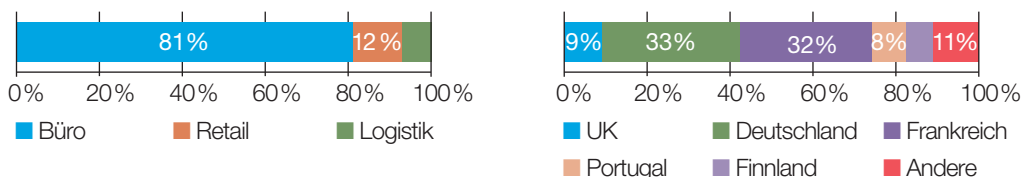
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: Prologis)



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. Der Fonds deckt sämtliche europäischen Immobilienmärkte und Sektoren mit einem Fokus auf Büroliegenschaften ab. Der Fonds wurde per 31. Dezember 2013 offiziell in Liquidation gesetzt. Per Ende Dezember 2013 weist das Immobilienportfolio einen NAV von EUR 608 Millionen auf und ist in 62 Liegenschaften investiert. Der Fremdkapitalanteil liegt bei 71.5% und ist damit über der Maximallimite von 65%. Die Leerstandsrate beträgt 18.4%. Das von der Anlagegruppe A gezeichnete Kapital von EUR 18.75 Millionen wurde vollständig abgerufen. Im Jahr 2012 wurden alle Ansprüche der Anlagegruppe an diesem Zielfonds gekündigt.

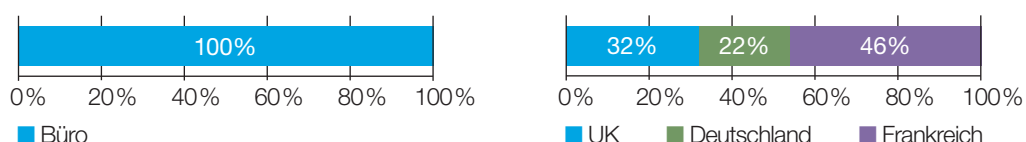
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: JP Morgan)



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» 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 2013 besteht das Portfolio aus 4 volumenstarken Liegenschaften in Paris, London und Frankfurt mit einem NAV von rund EUR 342 Millionen. Der Fremdkapitalanteil liegt bei 47.9%. Die Liegenschaften sind an grosse Mieter mit hoher Bonität vermietet und weisen eine Leerstandsrate von 4% auf. Von dem im Jahr 2008 zugesagten Kapital in der Höhe von EUR 15.65 Millionen wurde alles abgerufen.

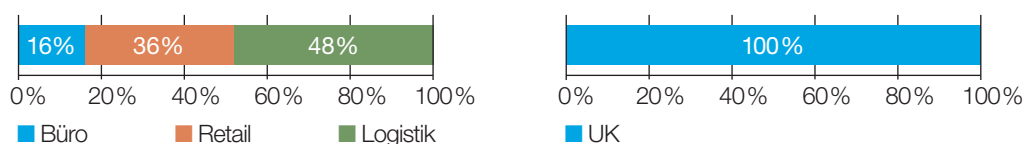
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: Tishman Speyer)



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» 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 2013 aus 53 Liegenschaften und einem «Gross Asset Value» (GAV) von GBP 442.6 Millionen. Die Leerstandsrate (inkl. Mietgarantien) beträgt 8.5%. Von der im ersten Quartal 2011 getätigten Kapitalzusage von GBP 16.5 Millionen wurden insgesamt GBP 15.26 Millionen abgerufen.

Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: Legal & General)



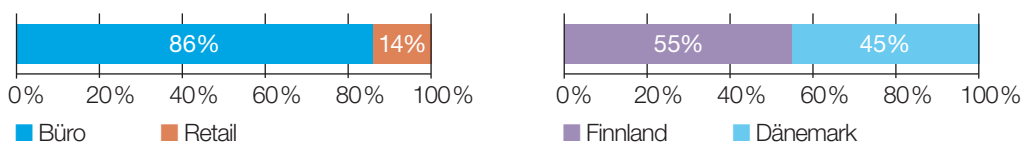
Nordic Core-Plus Fund (Niam)

Niam ist die Real Estate Private Equity Plattform der schwedischen Investment Firma Stronghold Invest AB. Stronghold Invest AB ist eine vollumfassende Real Estate Plattform, welche sich ausschliesslich auf Skandinavien fokussiert.

Niam verfügt über eines der grössten auf Skandinavien spezialisierten Akquisitions-Teams. Sie besitzt Büros in allen wichtigen Standorten Nord-Europas. Der «Nordic Core-Plus Fund» ist ein geschlossener Fonds und wurde Mitte 2012 aufgelegt. Der Fonds hat die Struktur einer luxemburgischen FCP. Die Fondsstrategie fokussiert auf den Kauf von ertragsseitig stabilen Büro- oder Einzelhandelsobjekten und Wohnliegenschaften. Die Liegenschaften müssen in den Hauptstädten oder Grossstädten in Skandinavien (Schweden, Norwegen, Finnland und Dänemark) liegen. Der Fonds strebt Einzeltransaktionen mit Marktwert von ca. 25–75 Millionen EUR an.

Im September 2013 fand das final Closing des Fonds statt. Per Ende 2013 wurden 4 Liegenschaften gekauft. Der NAV des Fonds liegt bei rund EUR 91 Millionen. Der Fremdkapitalanteil beträgt per Stichdatum 22% und ist damit deutlich unter der Limite von 50%. Die Leerstandsrate beträgt 1%. Von der ursprünglichen Kapitalzusage der Anlagegruppe A in der Höhe von EUR 12 Millionen wurden rund EUR 3.5 Millionen abgerufen. Die Investitionsphase dieses Fonds endet im Juni 2016.

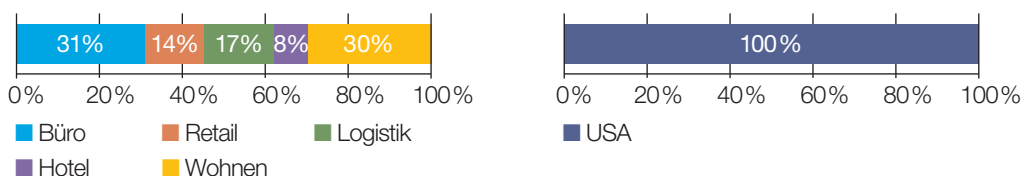
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: Niam)



Lion Properties Fund (Clarion Partners)

Der «Lion Properties Fund» wird von Clarion Partners verwaltet, eine auf Immobilien spezialisierte Firma mit rund USD 30 Milliarden Assets under Management. Clarion Partners entstand aus dem Management Buyout von ING REIM. Der Fonds 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 2013 131 Liegenschaften mit einem NAV von rund USD 4.8 Milliarden. Die Rechtsform ist eine Delaware Limited Liability Company und der Fonds hat den Status eines «private Real Estate Investment Trust». Der Fremdkapitalanteil liegt per Stichdatum mit 27.6% unter der Limite von 40%. Die Leerstandsrate beträgt 6.9%. 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 die 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 31.12.2013 (Quelle: Clarion Partners)



Prime Property Fund (Morgan Stanley)

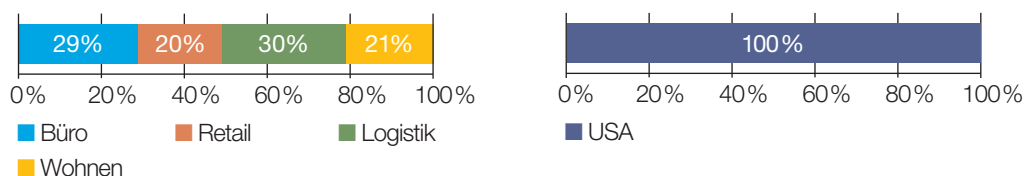
Ursprünglich war Morgan Stanley ausschliesslich in den Bereichen «Value-added» und «Opportunistic» mit Immobilienfonds vertreten. Durch den Kauf des US «Core» Geschäfts von Lend Lease im Jahr 2003 hatte Morgan Stanley eine Produktpalette von rund CHF 15 Milliarden erworben, darunter auch den «Prime Property Fund». Die Rechtsform ist eine Delaware Limited Liability Company, der Fonds hat den Status eines «private REIT». 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 2013 309 Liegenschaften und hat einen NAV von USD 10 Milliarden. Der Fremdkapitalanteil beträgt 25.9%. Die Leerstandsquote liegt bei 6.0%. Das von der Anlagegruppe A ursprünglich zugesagte Kapital in der Höhe von USD 41.5 Millionen wurde vollständig abgerufen. Die zusätzliche Kapitalzusage vom September 2010 für USD 20 Millionen wurde im gleichen Jahr vollständig abgerufen.

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

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 REIT». Das Produkt verfolgt einen «Core» Anlagestil, mit einer Limite von rund 10% für «Value-added» Investitionen. Der Fonds orientiert sich an den NCREIF Indizes. Das Portfolio besteht aus 124 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 2013 bei über USD 5.7 Milliarden. Der Fremdkapitalanteil befindet sich mit 24.5% innerhalb der Anlagerichtlinien. Die Leerstandsrate beträgt 10% (inklusive der «Value-added» Liegenschaften). Das zugesagte Kapital der Anlagegruppe A in der Höhe von USD 48.5 Millionen ist vollständig investiert.

Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: RREEF)

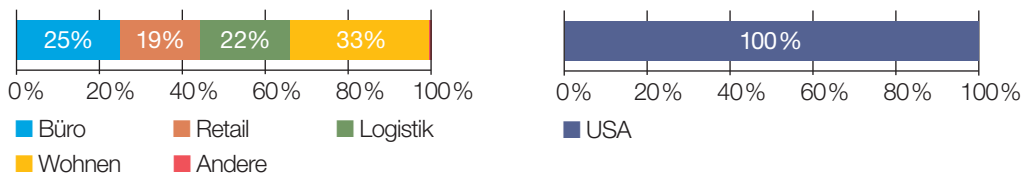




Property Fund (LaSalle Investment Management)

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 47.6 Milliarden. Der «Property Fund» ist der erste «Core Open End» US-Fonds von LaSalle und soll der «Flagship»-Fonds 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 2013 betrug der NAV USD 1.74 Milliarden. Die Fremdkapitalquote beträgt 26%. Die Leerstandsrate beträgt 7%. Die Kapitalzusage der Anlagegruppe A beträgt USD 40 Millionen. Seit der Kapitalzusage im Sommer 2010 wurden rund USD 33.5 Millionen abgerufen.

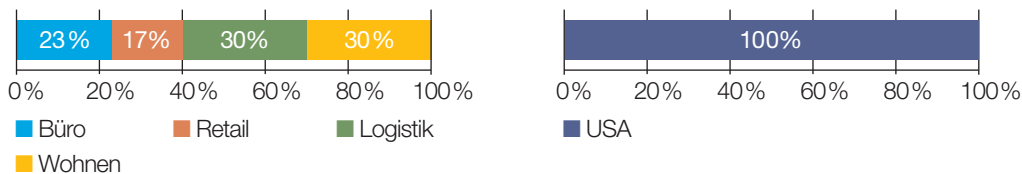
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: LaSalle Investment Management)



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 «America Real Estate Trust» wurde im Januar 2007 als open-end Fonds 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 keinen Benchmark auf, orientiert sich jedoch am «NCREIF Fund Index Open-End Diversified Core (ODCE)». Das Portfolio besteht per Ende 2013 aus 196 Liegenschaften, welches gegenüber dem NFI-ODCE Index einen erhöhten Anteil Wohnen sowie Self-Storage aufweist. Der NAV liegt bei USD 3.4 Milliarden. Der Fremdkapitalanteil per Ende 2013 befindet sich mit 25% innerhalb der Anlagerichtlinien (maximal 30%). Die Leerstandsrate beträgt 6%. Das im Januar 2011 zugesagte Kapital der Anlagegruppe A in der Höhe von USD 25 Millionen wurde bereits vollständig abgerufen.

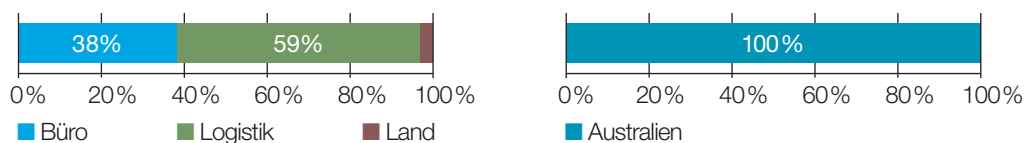
Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: Heitman)



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 2013 von AUD 3.2 Milliarden in Australien der grösste nicht kotierte Fonds mit industriellen Liegenschaften. Das Portfolio besteht aus 115 Industrieliegenschaften sowie Logistik- und Verteilzentren (inkl. Neubauprojekte und Landparzellen). Die Fremdkapitalquote liegt bei 39.3% (maximal 45%). Die Leerstandsrate beträgt 5% exklusive der Entwicklungliegenschaften. Die Kapitalzusage der Anlagegruppe A von AUD 10 Millionen wurde im Jahr 2010 vollständig abgerufen.

Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: Goodman)



Japan Industrial Fund (Goodman)

Goodman Japan ist ein spezialisierter Manager und Entwickler für Logistikimmobilien in Japan und ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Goodman Gruppe. Der «Japan Core Fund» wurde im August 2012 als Core-Produkt neu lanciert. Der Fonds hat eine «Core» Anlagestrategie mit einer netto Zielrendite von 10% (in YEN). Der Fonds weist per Ende November 2013 ein Immobilienportfolio von YEN 60.4 Milliarden (rund CHF 510 Millionen) auf. Das Portfolio besteht aus 10 Industrieliegenschaften (inkl. Landparzellen). Schwerpunkte der Allokation sind der Grossraum Tokyo und Osaka.

Die Fremdkapitalquote liegt bei 46.3% (maximal 60%; Ziel: 40–50%). Die Leerstandsrate beträgt tiefe 0.7% exklusive der Entwicklungliegenschaften. Die Kapitalzusage der Anlagegruppe A von YEN 1.03 Milliarden (rund CHF 10 Millionen) wurde im Juli 2013 vollständig abgerufen.

**Verpflichtungen**

Am Bilanzstichtag bestehen noch nicht abgerufene Kapitalzusagen gegenüber den Zielfonds in der Höhe von umgerechnet CHF 17 Millionen.

**Compliance**

Am Bilanzstichtag beträgt der Anteil Einzelhandel (Retail) 19.7%. Die in Art. 5 Abs. 1 lit. b) der Anlagerichtlinien festgesetzte Bandbreite betreffend Retail (Einzelhandel) ist daher knapp unterschritten. Ansonsten sind die Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

## Anlagegruppe B

### Gesamtvermögen

#### Übersicht

Der Euroraum arbeitete sich im Laufe des Jahres 2013 langsam aus der Rezession. Die europäischen Immobilienmärkte erlebten divergierende Entwicklungen: Gute und begehrte Lagen wurden favorisiert. Neue «Sorgenkinder» sind unter anderem Frankreich, die Niederlande und Finnland. Die Anlagegruppe B ist per Ende 2013 im IVG «Fonds-International OIK» investiert. Dieser weist ein Immobilienportfolio von 10 Liegenschaften in den Niederlanden, Frankreich und Belgien auf. Der Leerstand ist per Stichdatum auf 52.5% angestiegen. Der Fremdkapitalanteil bleibt bei tiefen 25.5%. Der Fonds der IVG ist seit 2008 in Liquidation und konnte im Jahr 2013 zwei Liegenschaften in Brüssel veräussern. Die per Ende Jahr 2013 verbleibenden 10 Liegenschaften befinden sich an peripheren Lagen in Frankreich und in den Benelux-Ländern. Die Fondsleitung steht vor grossen Herausforderungen, da der hohe Leerstand in diesen Vororten die Veräusserung der Liegenschaften erschwert. Aufgrund des weiteren erwarteten Abwertungsrisikos im IVG-Portfolio erhöhte der Stiftungsrat per Ende Dezember 2013 die OIK-Wertberichtigung auf CHF 6.3 Millionen.

Die Anlagegruppe weist per Ende Dezember 2013 ein Gesamtvermögen von CHF 11.7 Millionen auf. Geprägt durch die negative Rendite des IVG «Fonds-International OIK», aber hauptsächlich wegen der Erhöhung der Wertberichtigung büsste die Anlagegruppe mit einer negativen Rendite von -31.8% (in CHF) stark an Wert ein.

#### Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe B können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität	249'120.86	2.13%
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (IVG Institutional Funds)	11'427'433.22	97.86%
Beteiligung an Pensimo Management AG	0.00	0.00%
Übrige Aktiven	653.77	0.01%
Gesamtvermögen per 31.12.2013 in CHF	11'677'207.85	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 2013 auf CHF 423.40.

#### Währungen

In der Anlagegruppe B findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe B hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2013 kann wie folgt beschrieben werden:

EUR	97.87%
CHF	2.13%

Rückzahlungen/Rücknahmen

Der IVG «Fonds-International OIK» zahlte in der Berichtsperiode keine Liquidationserlöse aus. Als Folge davon fanden keine Auszahlungen an die B-Anleger statt.

Emissionstätigkeit

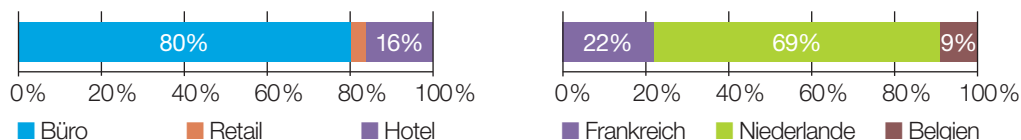
Die Anlagegruppe B befindet sich seit August 2009 in Liquidation.

Eingesetzte Kollektivanlagen

Fonds-International OIK (IVG Institutional Funds)

Die IVG, welche im Jahr 2004 die Mehrheit an der Oppenheim Immobilien Kapitalanlagegesellschaft 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 verfolgte 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 2013 insgesamt 10 Liegenschaften in den Ländern Belgien, Frankreich und den Niederlanden. Er hat einen Nettoinventarwert (NAV) von rund EUR 115 Millionen. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 25.5%. Im 2013 konnte der Fondsmanager zwei Liegenschaften in Brüssel verkaufen. Der Nettoertrag aus dem Verkauf wurde zur Rückzahlung von Darlehen, für Instandhaltungen und Vermietungsaktivitäten verwendet und nicht den Anlegern ausbezahlt. Aufgrund der schlechten Lage der Liegenschaften beträgt die Leerstandsrate nach Ertrag hohe 52.5%. Zwischen der IVG-Fondsleitung und den Anlegern im Fonds-International OIK besteht die Vereinbarung, das Portfolio bis Ende 2014 vollständig abzuverkaufen. Allerdings erschwert die hohe Leerstandsrate im Portfolio eine Veräusserung innerhalb der gesetzten zeitlichen Limiten.

Sektor- und Länderallokation per 31.12.2013 (Quelle: IVG)



Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe B.

Compliance

Die Anlagegruppe verletzt die Bestimmungen der Anlagerichtlinien gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. d) und e) (maximale Grenze von 20% pro Kollektivanlage und von 20% pro Fondsmanager). Während einer Desinvestitionsphase der Anlagegruppe kann von diesen Bandbreiten abgewichen werden (Art. 6, Abs. 2 der Anlagerichtlinien).

## 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 2013 Kapitalzusagen für umgerechnet CHF 174.3 Millionen in 20 Investmentgesellschaften getätigt. Per Ende Juni 2013 war die Investitionsphase der Anlagegruppe abgeschlossen. Bei den neu im 2013 gezeichneten Investmentgesellschaften handelt es sich um ein «Debt Value-added» Fonds in Nordamerika und um einen opportunistischen Fonds in Europa mit einem strategischen Fokus auf die Länder Deutschland, Polen, Tschechien, Grossbritannien und Frankreich.

41% bzw. 59% der Kapitalzusagen erfolgten in Fonds mit einem «opportunistischen» resp. «Value-added» Anlagestil. 68% der Kapitalzusagen sind in «Equity» Instrumente<sup>1)</sup>, und die sogenannten «Primaries»<sup>2)</sup> machen rund 70% der gesamten Kapitalzusagen aus.

Die Anlagerendite der Anlagegruppe für das Berichtsjahr beträgt 5.85%.

Partners Group weist für die «Testina Real Estate, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.06x aus.

#### Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D1 können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität	99'425.62	0.09%
Testina Real Estate, L.P.	113'887'666.32	99.91%
Beteiligung an Pensimo Management AG	0.00	0.00%
Übrige Aktiven	0.00	0.00%
<b>Gesamtvermögen per 31.12.2013 in CHF</b>	<b>113'987'091.94</b>	<b>100.00%</b>

<sup>1)</sup> Beteiligungen an Fonds, welche mit Eigenkapital Liegenschaften erwerben.

<sup>2)</sup> 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 2013 auf CHF 986.27.

#### Währungen

In der Anlagegruppe D1 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D1 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2013 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	56.22%
EUR	31.95%
CHF	4.42%
JPY	3.56%
SGD	1.88%
NOK	1.09%
GBP	0.45%
KRW	0.43%

## Emissionstätigkeit

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 175 Millionen. Davon wurden im Geschäftsjahr 2013 über sieben Tranchen rund CHF 54.89 Millionen abgerufen. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen geschlossen.

## Vermögensverwalter

## Partners Group

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von über EUR 30 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, Mailand, München, Dubai, Singapur, Peking, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 700 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) mit einer Marktkapitalisierung von über CHF 5.8 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 55.2 Millionen.

## Compliance

Am Bilanzstichtag bestehen folgende Verletzungen der Anlagerichtlinien:

- Die Gewichtung im Retail-Sektor liegt bei 8% und ist damit tiefer als die untere Bandbreite (10%)
- Die Gewichtung in «andere Nutzungsarten» liegt bei 28% und ist damit höher als die obere Bandbreite (20%)
- Die Testina L.P. hält 12% an einer einzelnen L.P. (Limite beträgt 10%).

Während der Investitionsperiode kann die Anlagegruppe von diesen Anlagebeschränkungen abweichen.

Die Leverage-Bestimmungen in den Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D1 sind mit der ASV nicht konform (siehe dazu Anhang Seite 38).

**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 2013 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen A, B und D1 für das Jahr 2013 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 25. März 2014

**Anlagestiftung Testina**

**Dr. Giuseppe Benelli**  
Präsident des Stiftungsrates

**Dr. Paola Prioni**  
Mandatsleiterin

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2013 CHF	Marktwert 2012 CHF
<b>Aktiven</b>		
Finanzielles Anlagevermögen	401'595'583.74	373'115'272.74
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	1'268'133.11	2'038'333.62
Rechnungsabgrenzungen	1'977'843.79	1'274'920.35
Kurzfristige Forderungen	237'386.45	156'453.68
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>406'298'947.09</b>	<b>377'804'980.39</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	120'916.88	119'123.33
Rechnungsabgrenzungen	108'160.15	100'383.33
Kurzfristige Verbindlichkeiten	119'405.73	111'444.92
<b>Nettovermögen</b>	<b>405'950'464.33</b>	<b>377'474'028.81</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	551'897	528'745
Veränderungen im Berichtsjahr	48'674	23'152
Stand 31.12.	600'571	551'897
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>675.94</b>	<b>683.96</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>23.75</b>	<b>20.39</b>
<b>Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>104'304</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	377'474'028.81	365'711'110.60
Zeichnungen	34'051'900.94	16'053'817.54
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung	-15'236'537.00	-12'096'595.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	9'661'071.58	7'805'695.67
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	405'950'464.33	377'474'028.81

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2013	2012
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>	<b>15'234'687.10</b>	<b>11'927'069.19</b>
Dividenden	15'234'687.10	11'927'069.19
<b>Aufwendungen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>15'234'687.10</b>	<b>11'927'069.19</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>74'157.79</b>	<b>175'220.44</b>
Aktivzinsen	5'623.84	8'103.56
Übrige Erträge	68'533.95	167'116.88
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-1'793.55</b>	<b>-1'766.90</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'793.55	-1'766.90
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'041'922.65</b>	<b>-845'188.50</b>
Vergütung Geschäftsführung	-443'405.73	-405'062.95
Revisionsaufwand	-18'900.00	-18'700.00
Beratungsaufwand	-258'670.67	-133'010.25
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-87'501.55	-101'308.71
Depotgebühren	-43'750.77	-39'101.61
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-50'556.99	-24'291.11
Übriger Verwaltungsaufwand	-139'136.94	-123'713.87
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>14'265'128.69</b>	<b>11'255'334.23</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-373'476.09	8'930.12
Realisierte Kursgewinne	257'001.12	343'136.36
Realisierte Kursverluste	-630'477.21	-334'206.24
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>13'891'652.60</b>	<b>11'264'264.35</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-4'230'581.02</b>	<b>-3'458'568.68</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	24'455'535.31	14'444'343.56
Nicht realisierte Kursverluste	-28'686'116.33	-17'902'912.24
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>9'661'071.58</b>	<b>7'805'695.67</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	14'265'128.69	11'255'334.23
Vortrag des Vorjahres	34'938'298.53	35'779'559.30
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>49'203'427.22</b>	<b>47'034'893.53</b>
Ausschüttungen während des Rechnungsjahres	-15'236'537.00	-12'096'595.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>33'966'890.22</b>	<b>34'938'298.53</b>



## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2013 CHF	Marktwert 2012 CHF
<b>Aktiven</b>		
Finanzielles Anlagevermögen	11'427'433.22	16'858'244.85
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	249'120.86	293'824.95
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	653.77	69.30
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>11'677'207.85</b>	<b>17'152'139.10</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	9'284.75	17'700.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	19'112.35
<b>Nettovermögen</b>	<b>11'667'923.10</b>	<b>17'115'326.75</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	27'558	27'558
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand 31.12.	27'558	27'558
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>423.40</b>	<b>621.07</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>-0.60</b>	<b>-1.48</b>
<b>Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	17'115'326.75	18'494'728.30
Rückzahlung aus Liquidation	0.00	0.00
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-5'447'403.65	-1'379'401.55
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	11'667'923.10	17'115'326.75

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2013	2012
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Dividenden	0.00	0.00
<b>Aufwendungen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>7'195.67</b>	<b>198.15</b>
Aktivzinsen	1.75	198.15
Übrige Erträge	7'193.92	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-23'789.89</b>	<b>-40'882.23</b>
Vergütung Geschäftsführung	-6'312.83	-9'234.60
Revisionsaufwand	-6'000.00	-7'700.00
Beratungsaufwand	-570.35	-1'387.10
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-4'097.06	-5'415.54
Depotgebühren	-2'048.52	-2'083.45
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'761.13	-15'061.54
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>-16'594.22</b>	<b>-40'684.08</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>2.20</b>	<b>- 5.88</b>
Realisierte Kursgewinne	16.94	3.01
Realisierte Kursverluste	-14.74	- 8.89
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>-16'592.02</b>	<b>-40'689.96</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-5'430'811.63</b>	<b>-1'338'711.59</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	298'809.47	0.00
Nicht realisierte Kursverluste	-5'729'621.10	-1'338'711.59
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>-5'447'403.65</b>	<b>-1'379'401.55</b>

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2013 CHF	Marktwert 2012 CHF
<b>Aktiven</b>		
Finanzielles Anlagevermögen	113'887'666.32	66'572'970.68
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	99'425.62	20'147.66
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	0.00	3.75
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>113'987'091.94</b>	<b>66'593'122.09</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	39'797.30	40'600.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	15'000.00	78'332.35
<b>Nettovermögen</b>	<b>113'932'294.64</b>	<b>66'474'189.74</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	63'540.84	36'053.00
Veränderungen im Berichtsjahr	51'977.16	27'487.84
Stand 31.12.	115'518.00	63'540.84
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>986.27</b>	<b>1'046.16</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>-14.24</b>	<b>-23.84</b>
<b>Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	66'474'189.74	38'740'221.40
Zeichnungen	54'515'000.00	29'662'500.00
Kapitalrückzahlungen	-10'515'000.00	-2'510'000.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	3'458'104.90	581'468.34
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	113'932'294.64	66'474'189.74

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2013	2012
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Dividenden	0.00	0.00
<b>Aufwendungen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>302'320.43</b>	<b>4'031.95</b>
Aktivzinsen	955.00	363.70
Übrige Erträge	301'365.43	3'668.25
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-25'228.45</b>	<b>-22'500.09</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-25'228.45	-22'500.09
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'922'012.25</b>	<b>-1'496'101.47</b>
Vergütung Geschäftsführung	-94'500.00	-94'500.00
Revisionsaufwand	-17'300.00	-17'600.00
Beratungsaufwand	-11'542.05	-17'385.80
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-1'678'118.38	-1'257'088.28
Übriger Verwaltungsaufwand	-120'551.82	-109'527.39
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>-1'644'920.27</b>	<b>-1'514'569.61</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>-1'644'920.27</b>	<b>-1'514'569.61</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>5'103'025.17</b>	<b>2'096'037.95</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	8'039'743.57	5'165'797.90
Nicht realisierte Kursverluste	-2'936'718.40	-3'069'759.95
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>3'458'104.90</b>	<b>581'468.34</b>

**Bilanz per 31. Dezember**

	2013	2012
<b>Aktiven</b>	CHF	CHF
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	120'916.88	119'123.33
<b>Total Aktiven</b>	<b>120'916.88</b>	<b>119'123.33</b>

<b>Stammvermögen</b>	CHF	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	19'123.33	17'356.43
Ertragsüberschuss	1'793.55	1'766.90
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>120'916.88</b>	<b>119'123.33</b>

**Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember**

	2013	2012
<b>Aufwand</b>	CHF	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

<b>Ertrag</b>	CHF	CHF
Zinsertrag	1'793.55	1'766.90
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'793.55</b>	<b>1'766.90</b>

<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>1'793.55</b>	<b>1'766.90</b>
--------------------------	-----------------	-----------------

**Verwendung des Ertragsüberschusses**

	2013	2012
	CHF	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'793.55	1'766.90
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>1'793.55</b>	<b>1'766.90</b>

\* Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe A

## 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 Auslandsimmobilien. Die Anlagestiftung Testina führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen A, B und D1. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen der Anlagestiftung Testina stellen eine indirekte Immobilienanlage nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 dar.

### Urkunden und Reglemente

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 19. Dezember 2013
- Statuten vom 6. Oktober 2005
- Reglement vom 19. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien Testina A und B vom 19. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien Testina D1 vom 5. November 2010
- Organisationsreglement vom 19. Dezember 2013

### 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, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.

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

#### Zusammensetzung Stiftungsrat

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

#### 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, Rümliigen  
 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. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

**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 2013 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 2013

	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	238'202		32'972
Pensionskasse Post	258'065		46'143
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		13'222
Versicherungskasse für das Staatspersonal St. Gallen		6'886	
Kantonale Lehrerversicherungskasse St. Gallen		4'592	
Personalvorsorge der Ärzte und Tierärzte PAT BVG			6'643
Swiss Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II			16'538
<b>Total Ansprüche</b>	<b>600'571</b>	<b>27'558</b>	<b>115'518</b>

**Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze**

**Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26** Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, der Finanz- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

**Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze** Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten  
Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

**Beteiligungen**

Die Beteiligung an der Pensimo Management AG wird 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»

Im IVG-Budgetbericht des Fonds-International OIK vom September 2013 wird mit weiteren Abwertungen bis zum Liquidationsende per 31. Dezember 2014 gerechnet. Die gesamte geschätzte Abwertung von rund 35% des Fonds-Nettoinventarwertes ist im Inventarwert des Fonds-International OIK per 31. Dezember 2013 nicht berücksichtigt.

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung Testina hat sich in diesem Sinne an der Sitzung vom 19. Dezember 2013 entschlossen, die Höhe der Wertberichtigung in den Büchern der Anlagegruppen A und B von 12.5% auf rund 35.2% des Fonds-Nettoinventarwertes per 31. Dezember 2013 zu erhöhen.

### 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 2013**

Anlagekategorie	Anlagegruppe A	
	CHF	in %
Liquidität	1'268'133.11	0.31
Forderungen	2'215'230.24	0.55
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	1'220'000.00	0.30
Immobilien Ausland (indirekt)	401'595'583.74	98.84
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>406'298'947.09</b>	<b>100.00</b>

Anlagekategorie	Anlagegruppe B	
	CHF	in %
Liquidität	249'120.86	2.13
Forderungen	653.77	0.01
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	11'427'433.22	97.86
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>11'677'207.85</b>	<b>100.00</b>

Anlagekategorie	Anlagegruppe D1	
	CHF	in %
Liquidität	99'425.62	0.09
Forderungen	0.00	0.00
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	113'887'666.32	99.91
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>113'987'091.94</b>	<b>100.00</b>

## Geografische Allokation Immobilien Ausland, indirekt

Marktregionen in %	Anlagegruppe A	Anlagegruppe B	Anlagegruppe D1
<b>Europa</b>	<b>40.4%</b>	<b>100.0%</b>	<b>32.0%</b>
Kontinentaleuropa	27.9%	100.0%	–
Grossbritannien	12.4%	0.0%	–
<b>Nordamerika</b>	<b>55.2%</b>	<b>0.0%</b>	<b>36.0%</b>
Vereinigte Staaten	55.2%	0.0%	–
<b>Asien/Pazifik</b>	<b>4.4%</b>	<b>0.0%</b>	<b>27.0%</b>
Australien	2.2%	0.0%	–
Japan	2.2%	0.0%	–
<b>Restliche Länder</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>5.0%</b>
Total	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Pensimo Management AG, Partners Group, UBS.

## Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote der Anlagegruppe A und B wird nach den Richtlinien der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) berechnet. Die Kosten auf der Ebene der Anlagegruppe (wie die Vergütung der Geschäftsführung, die Kosten für die Revision der Anlagegruppe, usw.) sind diejenigen gemäss vorliegendem Jahresabschluss 2013. Die in der Tabelle ausgewiesene TER auf Ebene Zielfonds basieren auf den revidierten Daten 2012 der Zielfonds. Alle Zahlen sind gerundet.

	A	B	D1
Vergütung der Geschäftsführung PMAG	0.11%	0.04%	0.14%
Verwaltungskosten (Partners Group)	–	–	1.89% <sup>1)</sup>
Revisions- und Beratungsaufwand	0.07%	0.04%	0.06%
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting), Transaktionsgebühren	0.04%	0.04%	–
Übriger Verwaltungsaufwand	0.04%	0.03%	0.16%
TER Zielfonds	1.18%	1.02%	5.83%
<b>Betriebsaufwandquote</b> TER KGAST	<b>1.44%</b>	<b>1.19%</b>	<b>–</b>
<b>TER (SECA)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>8.08%</b>

Für die Anlagegruppe D1 erfolgt die Berechnung der Betriebsaufwandquote nach den SECA-Vorgaben basierend auf den revidierten Daten aus dem Geschäftsjahr 2012.

## Derivative Finanzinstrumente

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

<sup>1)</sup> inkl. performance abhängige 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	<b>Anlagegruppe A</b>	
	2013 CHF	2012 CHF
Aktivzinsen	5'623.84	8'103.56
<b>Ergebnis Liquidität</b>	<b>5'623.84</b>	<b>8'103.56</b>
<b>Ergebnis Forderungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aufwertung Beteiligung PMAG	0.00	0.00
<b>Ergebnis Aktien Schweiz</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Dividenden	15'234'687.10	11'927'069.19
Realisierte Kursgewinne	257'001.12	343'136.36
Nicht realisierte Kursgewinne	24'455'535.31	14'444'343.56
Realisierte Kursverluste	-630'477.21	-334'206.24
Nicht realisierte Kursverluste	-28'686'116.33	-17'902'912.24
<b>Ergebnis Immobilien Ausland (indirekt)</b>	<b>10'630'629.99</b>	<b>8'477'430.63</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'793.55	-1'766.90
<b>Zinsaufwand</b>	<b>-1'793.55</b>	<b>-1'766.90</b>
Vergütung Geschäftsführung	-443'405.73	-405'062.95
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-87'501.55	-101'308.71
Depotgebühren	-43'750.77	-39'101.61
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-50'556.99	-24'291.11
<b>Aufwand Vermögensverwaltung</b>	<b>-625'215.04</b>	<b>-569'764.38</b>
<b>Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage</b>	<b>10'009'245.24</b>	<b>7'914'002.91</b>
Übrige Erträge	68'533.95	167'116.88
Revisionsaufwand	-18'900.00	-18'700.00
Beratungsaufwand	-258'670.67	-133'010.25
Übriger Verwaltungsaufwand	-139'136.94	-123'713.87
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>9'661'071.58</b>	<b>7'805'695.67</b>

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage Anlagegruppe B

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

<b>Anlagegruppe B</b>	2013 CHF	2012 CHF
Aktivzinsen	1.75	198.15
<b>Ergebnis Liquidität</b>	<b>1.75</b>	<b>198.15</b>
<b>Ergebnis Forderungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Erfolg Verkauf Beteiligung PMAG	0.00	0.00
<b>Ergebnis Aktien Schweiz</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Dividenden	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	16.94	3.01
Nicht realisierte Kursgewinne	298'809.47	0.00
Realisierte Kursverluste	-14.74	- 8.89
Nicht realisierte Kursverluste	-5'729'621.10	-1'338'711.59
<b>Ergebnis Immobilien Ausland (indirekt)</b>	<b>-5'430'809.43</b>	<b>-1'338'717.47</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
<b>Zinsaufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Vergütung Geschäftsführung	-6'312.83	-9'234.60
Global Custody Gebühren (inkl. UBS Reporting)	-4'097.06	-5'415.54
Depotgebühren	-2'048.52	-2'083.45
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0.00	0.00
<b>Aufwand Vermögensverwaltung</b>	<b>-12'458.41</b>	<b>-16'733.59</b>
<b>Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage</b>	<b>-5'443'266.09</b>	<b>-1'355'252.91</b>
Übrige Erträge	7'193.92	0.00
Revisionsaufwand	- 6'000.00	-7'700.00
Beratungsaufwand	- 570.35	-1'387.10
Übriger Verwaltungsaufwand	- 4'761.13	-15'061.54
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>-5'447'403.65</b>	<b>-1'379'401.55</b>

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage Anlagegruppe D1

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

<b>Anlagegruppe D1</b>	2013 CHF	2012 CHF
Aktivzinsen	955.00	363.70
<b>Ergebnis Liquidität</b>	<b>955.00</b>	<b>363.70</b>
<b>Ergebnis Forderungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ergebnis Aktien Schweiz</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	8'039'743.57	5'165'797.90
Nicht realisierte Kursverluste	-2'936'718.40	-3'069'759.95
<b>Ergebnis Immobilien Ausland (indirekt)</b>	<b>5'103'025.17</b>	<b>2'096'037.95</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-25'228.45	-22'500.09
<b>Zinsaufwand</b>	<b>-25'228.45</b>	<b>-22'500.09</b>
Vergütung Geschäftsführung	-94'500.00	- 94'500.00
Managementgebühren Partners Group	-1'678'118.38	-1'257'088.28
<b>Aufwand Vermögensverwaltung</b>	<b>-1'772'618.38</b>	<b>-1'351'588.28</b>
<b>Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage</b>	<b>3'306'133.34</b>	<b>722'313.28</b>
Übrige Erträge	301'365.43	3'668.25
Revisionsaufwand	-17'300.00	-17'600.00
Beratungsaufwand	-11'542.05	-17'385.80
Übriger Verwaltungsaufwand	-120'551.82	-109'527.39
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>3'458'104.90</b>	<b>581'468.34</b>

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungs- entschädigungen	Mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG (Geschäftsführung und Portfoliomanagement), die UBS (Global Custodian), die Partners Group (Vermögensverwalter der Anlagegruppe D1) noch die Anlagestiftung Testina vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen.
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 2013 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 2013.</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 bilden 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>
Verwaltungsaufwand	Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe A CHF 1'041'922.65 (Vorjahr CHF 845'188.50) für die Anlagegruppe B CHF 23'789.89 (Vorjahr CHF 40'882.23) und für die Anlagegruppe D1 CHF 1'922'012.25 (Vorjahr CHF 1'496'101.47) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Revisionsaufwand, Beratungsaufwand, Custody-Gebühren, Depotgebühren (für die Anlagegruppe A und B), Transaktionskosten (Anlagegruppe A), Gebühren der Partners Group für die Anlagegruppe D1 und für alle Anlagegruppen dem übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee) betragen für das Geschäftsjahr 2013 für die Anlagegruppen A 0.1% und B 0.05% des Gesamtvermögens. Für die Anlagegruppe D1 werden 0.05% von der Kapitalzusage berechnet. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 443'405.73 (Vorjahr CHF 405'062.95) für die Anlagegruppe A, CHF 6'312.83 (Vorjahr CHF 9'234.60) für die Anlagegruppe B und CHF 94'500 (Vorjahr CHF 94'500) für die Anlagegruppe D1. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

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

---

Verpfändung von Aktiven	In den Anlagegruppen A, B und D1 sind per 31. Dezember 2013 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 ist am 31. Dezember 2013 abgelaufen. Sämtliche Regularien der Anlagestiftung Testina (Statuten, Reglemente, Organisationsreglement und Anlagerichtlinien) wurden an die Bestimmungen der ASV angepasst. Die Verfügung der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) bezüglich der eingereichten Statuten ist per 17. Januar 2014 erfolgt. 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. Diesbezüglich wurde gestützt auf Art. 26 Abs. 9 ASV ein Ausnahmegesuch ausgearbeitet und der Oberaufsichtskommission am 29. November 2013 eingereicht.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

---

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2013 wesentlich beeinflussen könnten.

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang für die Anlagegruppen Testina A, B und D1 sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 6, 22–38) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### **Verantwortung des Stiftungsrates**

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### **Verantwortung der Revisionsstelle**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätzen und sonstige Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften**

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

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.



Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen hält per 31. Dezember 2013 eine Beteiligung an der Pensimo Management AG. Damit sind die Bestimmungen gemäss Art. 24, Art. 25 sowie Art. 32 Abs. 1 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) nicht eingehalten.

Am Bilanzstichtag beträgt der Anteil der Investitionen der Anlagegruppe A in der Nutzungsart «Retail» 19.7%. Die Bestimmung gem. Art. 5 Abs. 1 lit. b) der Anlagerichtlinien hinsichtlich der festgesetzten Bandbreite betreffend «Retail» wurde verletzt.

Kapitel IV Abs. 3 der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D1 ist nicht konform zu Art. 27 Abs. 5 der Anlagestiftungsverordnung. Gemäss den Anlagerichtlinien darf das konsolidierte Fremdkapital 70% der gesamten Kapitalzusagen nicht übersteigen. Das Gesetz sieht eine durchschnittliche Belehnungsquote von 50% vor, wobei der Anteil an kollektiven Kapitalanlagen, welche über 50% belehnt sind, 20% nicht übersteigen darf.

Die Anlagegruppe Testina B wird liquidiert, weshalb im Rahmen des Devestitionsprozesses die Anlagerichtlinien nicht eingehalten sind.

Wir bestätigen, mit Ausnahme der in den vorstehenden Absätzen dargelegten Sachverhalte, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

#### **Deloitte AG**

Cornelia Herzog  
*Zugelassene Revisionsexpertin*  
*Leitende Revisorin*

Alexander Kosovan  
*Zugelassener Revisionsexperte*

Zürich, 17. April 2014

**Anlagegruppe A**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite <sup>2)</sup> in %
2005 <sup>1)</sup>	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
2013	600'571	675.94	2.63

**Anlagegruppe B**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite <sup>2)</sup> in %
1999 <sup>3)</sup>		1'000.00	
2000 <sup>3)</sup>	47'194	1'006.83	0.68
2001 <sup>3)</sup>	53'057	1'033.94	2.69
2002 <sup>3)</sup>	60'000	1'050.02	1.56
2003 <sup>3)</sup>	93'300	1'237.83	17.89
2004 <sup>3)</sup>	109'530	1'477.23	19.34
2005	127'715	1'634.81	10.67
2006	136'851	2'041.89	24.90
2007 <sup>4)</sup>	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
2013	27'558	423.40	–31.83

**Anlagegruppe D1**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite <sup>2)</sup> in %
2010 <sup>5)</sup>	10'276	1'000.00	
2010	10'276	1'052.13	n.a. <sup>6)</sup>
2011	36'053	1'074.54	7.45 <sup>7)</sup>
2012	63'540.84	1'046.16	2.47
2013	115'518	986.27	5.85

<sup>1)</sup> Gründung 1.10.2005

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

<sup>3)</sup> Anlagegruppe Pensimo International

<sup>4)</sup> Aufteilung der Anlagegruppe B (alt) in B (neu) und C per 1.1.2007

<sup>5)</sup> Gründung 5.11.2010

<sup>6)</sup> Weil die Anlagegruppe erst im November 2010 gegründet wurde, wurde auf die Berechnung dieser Kennzahlen verzichtet.

<sup>7)</sup> Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2010 berechnet.