

# Anlagestiftung **Testina**

Anlagestiftung für internationale Immobilienanlagen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2016

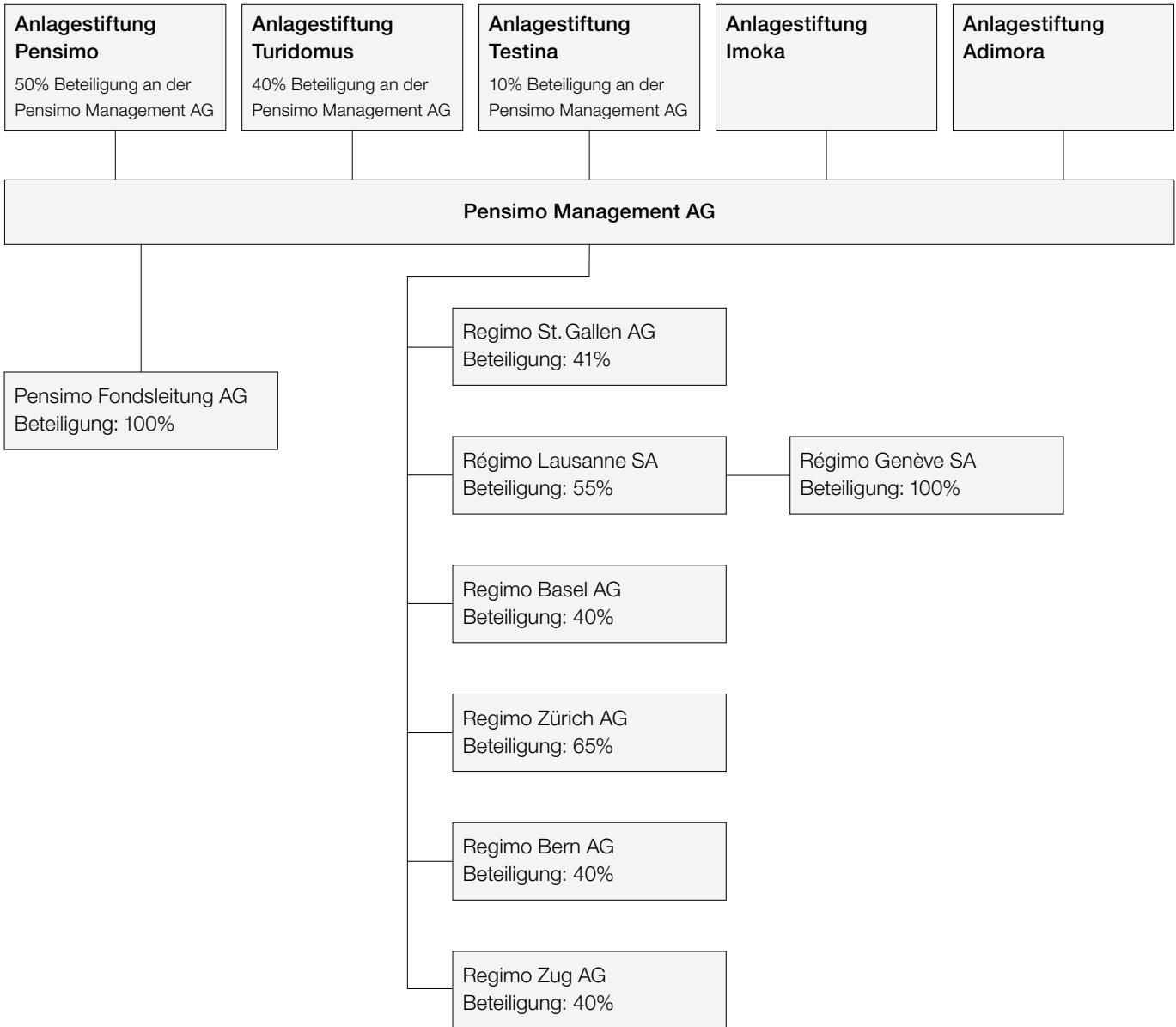
**Pensimo Management AG**

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

<b>Organe</b>	<b>2</b>
<b>Struktur der Pensimo Gruppe</b>	<b>3</b>
<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>Die Anlagestiftung Testina im Überblick</b>	<b>5–6</b>
<b>Jahresbericht</b>	<b>7–15</b>
<b>Konsolidierte Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha</b>	<b>16–17</b>
Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember	16
Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	17
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe A</b>	<b>18–19</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	18
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	19
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe B</b>	<b>20–21</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	20
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	21
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe D1</b>	<b>22–23</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	23
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe D2</b>	<b>24–25</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	24
Erfolgsrechnung vom 1. November 2015 bis 31. Dezember 2016	25
<b>Stammvermögen per 31. Dezember</b>	<b>26</b>
<b>Anhang</b>	<b>27–35</b>
Grundlagen und Organisation	27
Anleger	29
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	30
Erläuterung der Vermögensanlage	32
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	35
Compliance	35
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	35
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>36–37</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Testina von 2000 bis 2016</b>	<b>38–39</b>

**Organe**

Stiftungsrat	<b>Dr. Dr. Urs Hausmann</b> , Präsident, ab 26.4.2016 <b>Dr. Giuseppe Benelli</b> , Präsident, bis 26.4.2016 <b>Dr. Jürg Tobler</b> , Vizepräsident <b>Françoise Bruderer Thom</b> <b>Richard Hunziker</b>
Anlagekommission	<b>Dr. Jürg Tobler</b> , Präsident <b>Andres Haueter</b> <b>Dr. Georg Wessling</b>
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b>
Mandatsleiterin	<b>Dr. Paola Prioni</b>
Revisionsstelle	<b>Deloitte AG</b>



**Allgemeine Angaben**

---

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Testina sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und in den Prospekten 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 fünf wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen stellen eine kollektive Anlage 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 erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

## Eckdaten

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Anlagegruppe Alpha</b>		
Nettovermögen in CHF	423'003'794.04	356'406'528.07
Anzahl Ansprüche	517'093	468'281
Inventarwert pro Anspruch in CHF	818.04	761.10
<b>Anlagegruppe A</b>		
Nettovermögen in CHF	15'642'467.74	16'631'346.55
Anzahl Ansprüche	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch in CHF	200.90	213.60
<b>Anlagegruppe B</b>		
Nettovermögen in CHF	80'843.65	229'593.04
Anzahl Ansprüche	27'558	27'558
Inventarwert pro Anspruch in CHF	2.93	8.33
<b>Anlagegruppe D1</b>		
Nettovermögen in CHF	125'184'981.70	138'135'694.35
Anzahl Ansprüche	152'996	152'996
Inventarwert pro Anspruch in CHF	818.22	902.87
<b>Anlagegruppe D2<sup>1)</sup></b>		
Nettovermögen in CHF	20'636'224.55	–
Anzahl Ansprüche	19'962	–
Inventarwert pro Anspruch in CHF	1'033.78	–

<sup>1)</sup> Das Geschäftsjahr, welches am 31. Dezember 2016 endet, ist ein überlanges Geschäftsjahr.

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	2016	2015
<b>Anlagegruppe Alpha</b>		
Anlagerendite	7.48%	10.41%
Anlagerendite nach synthetischer Währungsabsicherung <sup>2)</sup>	5.50%	12.74%
Volatilität p.a.	5.65%	12.50%
Volatilität p.a. seit Lancierung	8.83%	10.10%
<b>Anlagegruppe D1<sup>3)</sup></b>		
Anlagerendite	5.31%	2.47%
IRR über 12 Monate	5.28%	1.34%
IRR seit Lancierung	7.10%	7.59%
Volatilität p.a.	7.51%	11.70%
Volatilität seit September 2011 p.a. <sup>5)</sup>	8.10%	17.28%
<b>Anlagegruppe D2<sup>3) 4)</sup></b>		
Anlagerendite	12.81%	–
IRR über 12 Monate	7.10%	–
IRR seit Lancierung	4.90%	–
Volatilität p.a.	10.53%	–
Volatilität seit November 2015 p.a.	13.55%	–
	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Alpha	23.406.580	CH0234065800
Anlagegruppe A	2.049.080	CH0020490808
Anlagegruppe B	2.049.084	CH0020490840
Anlagegruppe D1	12.079.004	CH0120790040
Anlagegruppe D2	30.488.422	CH0304884221

<sup>1)</sup> Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

Auf die Ausweisung der Kennzahlen gemäss der OAK-Weisung W-05/2013 für die Anlagegruppen A und B wurde nach Absprache mit der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) verzichtet (Grund: Liquidation).

<sup>2)</sup> Der geschätzte Wert ist durch eine monatliche Währungsabsicherung des Portfoliovermögens zum jeweiligen Monatsanfang berechnet (USD, EUR, GBP, YEN und AUD werden zu 100% abgesichert).

<sup>3)</sup> Für die Anlagegruppen D1 und D2 gelten, soweit anwendbar, die Kennzahlen gemäss Weisung W-05/2013 OAK BV.

<sup>4)</sup> Das Geschäftsjahr, welches am 31. Dezember 2016 endet, ist ein überlanges Geschäftsjahr.

<sup>5)</sup> Die Anlagegruppe wurde im November 2010 lanciert. Für die Berechnung der Volatilität wurden Monatswerte verwendet, welche seit September 2011 verfügbar sind.

## Anlagegruppe Alpha

---

### Gesamtvermögen

#### **Übersicht**

Das Portfolio der Anlagegruppe beträgt per Ende Jahr rund CHF 423 Millionen und umfasst 12 Kollektivanlagen in Auslandsimmobilien mit rund 1'300 Liegenschaften. Diese 12 Kollektivanlagen investieren weltweit in den wichtigsten Regionen, Ländern und Sektoren. Das Immobilienportfolio ist breit diversifiziert und die Leerstandsquote liegt bei tiefen 6.7%.

Das Anlagevermögen weist per 31. Dezember 2016 eine Allokation in Europa von rund 15% aus und liegt damit ausserhalb der Bandbreite der regionalen Zielgewichtungen (Bandbreiten: 30–70%).

Mit Beschluss vom 28. April 2015 entschied sich der Stiftungsrat für den Aufbau eines segregierten Mandats in Europa, dadurch wird diese Untergewichtung geheilt. Die Anlagegruppe wird künftig nicht nur Immobilieninvestitionen über Kollektivanlagen, sondern – im Rahmen des segregierten Mandats – auch Direktanlagen tätigen. Am 1. April 2016 wurde LaSalle Investment Management in Paris als Vermögensverwalter des segregierten Mandats in Europa mandatiert. LaSalle Investment Management ist für den Aufbau und für die Verwaltung des Immobilienportfolios verantwortlich. Die Grössenordnung des Mandats beträgt EUR 240 Millionen, inklusive eines Fremdkapitalanteils von maximal 20%. Es sind Anlagen in Core-Büro- und Retail-Liegenschaften an besten Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren Europas geplant. Per Ende Jahr 2016 wurden im Rahmen des segregierten Mandats noch keine Investitionen getätigt.

Nebst der Kapitalzusage von EUR 200 Millionen zwecks Aufbau des segregierten Mandats wurde der «Property Fund» von LaSalle um USD 20 Millionen aufgestockt. Das Kapital wurde im Laufe des Geschäftsjahres vollständig abgerufen. Zudem beschloss die Anlagekommission, an den Dividenden-Wiederanlageplänen aller fünf Kollektivanlagen in den USA teilzunehmen. Damit werden sämtliche Dividenden nicht ausgeschüttet, sondern reinvestiert.

Per Jahresende wies die Anlagegruppe eine Fremdkapitalquote von 24% auf (Vorjahr 25.4%).

Die Rendite der Anlagegruppe betrug per Jahresende 7.48% (netto in CHF). Die Anlagegruppe verzeichnete eine positive Rendite in allen Teilregionen: USA, Europa (inklusive Grossbritannien) und in Asien/Pazifik in der jeweiligen Fondswährung.

Bei den Währungen verlor das britische Pfund nach dem «Brexit» deutlich an Wert. Auch der Euro schwächte sich gegenüber dem Schweizer Franken ab, während der US-Dollar gegenüber dem Schweizer Franken an Wert gewann. Insgesamt hätte eine Absicherung des Währungsrisikos zu einer etwas tieferen Rendite geführt (rund 5.5%).

#### **Bewertung und Inventarwert**

Die von der Anlagegruppe Alpha gehaltenen Positionen wurden zu den von der Depotbank des jeweiligen Fonds bzw. vom Global Custodian (UBS AG) ermittelten aktuellsten Werten bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Die mit \* bezeichneten Positionen sind mit einem von der jeweiligen Fondsleitung ermittelten Schätzwert bewertet, da noch keine definitiven Werte vorliegen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 818.04.



**Ausschüttungen**

Im Geschäftsjahr wurden keine Ausschüttungen getätigt.

**Anlagenverzeichnis**

Die Anlagen der Anlagegruppe Alpha können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	4'676'419.94	1.10
Immobilien Europa		
European Properties Fund II (Prologis)	15'381'995.20	3.63
European Core Fund (Tishman Speyer)*	24'412'096.99	5.77
UK Property Income Fund (Legal & General)*	54'947.34	0.01
UK Property Income Fund II (Legal & General)*	13'506'364.94	3.19
Nordic Core-Plus Fund (Niam)*	11'642'478.04	2.75
Immobilien USA		
Lion Properties Fund (Clarion)	61'466'687.53	14.52
America II (RREEF)	46'674'992.58	11.02
Prime Property Fund (Morgan Stanley)	80'587'925.83	19.03
Property Fund (LaSalle)	71'627'750.57	16.92
America Real Estate Trust (Heitman)	60'712'816.04	14.34
Immobilien Asien/Pazifik		
Australia Industrial Fund (Goodman)	11'193'480.07	2.64
Japan Core Fund (Goodman)*	20'040'076.38	4.73
Beteiligung an Pensimo Management AG	1'220'000.00	0.29
Übrige Aktiven	179'384.39	0.04
<b>Gesamtvermögen per 31.12.2016</b>	<b>423'377'415.85</b>	<b>100.00</b>

\* Siehe Absatz Bewertung und Inventarwert, Seite 7.

**Währungen**

In der Anlagegruppe Alpha findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe Alpha nach Fondswährung per 31. Dezember 2016 wird vom Custodian wie folgt beschrieben (alle Zahlen sind gerundet):

USD	76%
EUR	12%
JPY	5%
AUD	3%
GBP	3%
CHF	1%

**Kapitalzusagen**

Im Berichtsjahr wurde folgende Kapitalzusage an eine bestehende Kollektivanlage getätigt:

Property Fund (LaSalle), USD Millionen	20.00
--	-------

Im Berichtsjahr wurde folgende Kapitalzusage zugunsten des segregierten Mandats in Europa getätigt:

Segregiertes Mandat Europa (LaSalle), EUR Millionen	200.00
---	--------

**Emissionstätigkeit und Auszahlungen**

Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten keine Emissionen.

**Verpflichtungen**

Am Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen gegenüber den Kollektivanlagen von umgerechnet CHF 10.3 Millionen und gegenüber dem segregierten Mandat von rund EUR 200 Millionen.

**Anlagegruppe A****Gesamtvermögen****Übersicht**

Die Anlagegruppe A befindet sich seit 1. Januar 2014 in Liquidation. Das Portfolio weist per Ende des Geschäftsjahres drei illiquide Kollektivanlagen in Europa oder umgerechnet ein Immobilienportfolio von 38 Liegenschaften auf. Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios liegt bei 16% und der Leverage beträgt per Geschäftsjahresende approximativ 34%.

Der «European Property Fund» von JP Morgan setzte sein Abverkaufsprogramm fort und schütete an die Anlagegruppe rund EUR 2.6 Millionen aus. Auch der «Fonds-International OIK» der TRIUVA konnte im Geschäftsjahr rund EUR 2.7 Millionen an die Anlagegruppe A auszahlen.

Beim «Nordic Property Fund» werden die ersten Auszahlungen ab dem Jahr 2017 erwartet. Als Resultat des Liquidationsprozesses wurden den A-Anlegern im Laufe des Jahres 2016 rund CHF 5.9 Millionen ausbezahlt.

**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 Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Beim «European Property Fund» von JP Morgan ist der letzte verfügbare Inventarwert der Wert per 30. September 2016. Die Position TRIUVA «Fonds-International OIK» wird nach dem Stiftungsratsentscheid vom 16. Dezember 2015 zu CHF 1.– bilanziert.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 200.90.

**Anlagenverzeichnis**

Die Anlagen der Anlagegruppe A können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	61'638.81	0.39
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (TRIUVA)	1.00	0.00
Nordic Property Fund (CBRE Global Investors)	6'751'897.57	43.13
European Property Fund (JP Morgan)	8'840'137.01	56.47
Übrige Aktiven	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen per 31.12.2016</b>	<b>15'653'674.39</b>	<b>100.00</b>

### **Währungen**

In der Anlagegruppe A findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe A nach Fondswährung per 31. Dezember 2016 wird vom Custodian wie folgt beschrieben:

EUR	99.6%
CHF	0.4%

### **Emissionstätigkeit und Auszahlungen**

Im Geschäftsjahr wurden vier Auszahlungen für insgesamt CHF 76.– pro Anspruch getätigt. Eine erste Auszahlung von CHF 16.– pro Anspruch wurde den Anlegern per 31. März 2016 überwiesen. Die zweite am 15. August 2016 von CHF 17.– pro Anspruch. Die dritte und vierte Auszahlung von CHF 26.– respektive CHF 17.– pro Anspruch erfolgte am 30. November 2016 bzw. am 30. Dezember 2016.

### **Verpflichtungen**

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe A.

## **Anlagegruppe B**

### **Gesamtvermögen**

#### **Übersicht**

Die Anlagegruppe B weist per Ende Dezember 2016 ein Gesamtvermögen von CHF 80'845.– auf. Der Liquidationsprozess setzte sich im Geschäftsjahr fort. Insgesamt wurden den Anlegern rund CHF 1.6 Millionen ausbezahlt.

#### **Bewertung und Inventarwert**

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Positionen bestehen vorwiegend aus Liquidität. Die Position TRIUVA «Fonds-International OIK» wird per Stiftungsratsbeschluss vom 16. Dezember 2015 zu CHF 1.– bilanziert.

Der Inventarwert eines Anspruchs der Anlagegruppe B beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 2.93.

**Anlagenverzeichnis**

Die Anlagen der Anlagegruppe B können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	80'844.95	100.00
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (TRIUVA)	1.00	0.00
Übrige Aktiven	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen per 31.12.2016</b>	<b>80'845.95</b>	<b>100.00</b>

**Emissionstätigkeit und Auszahlungen**

Die Anlagegruppe B befindet sich seit August 2009 in Liquidation.

Im Geschäftsjahr konnten zwei Auszahlungen für insgesamt CHF 59.50 pro Anspruch getätigt werden. Eine erste Auszahlung von CHF 29.50 pro Anspruch wurde den Anlegern per 15. August 2016 überwiesen. Die zweite Auszahlung von CHF 30.– an die Anleger erfolgte per 30. November 2016.

**Verpflichtungen**

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe B.

**Anlagegruppe D1****Gesamtvermögen****Übersicht**

Die Anlagegruppe D1 tätigt Investitionen in «value-added» und in «opportunistischen» Anlagestrategien im internationalen privaten Immobilienmarkt. Die Anlagen erfolgen über eine von Partners Group verwaltete Einweckgesellschaft (Testina Real Estate, L.P.), wobei die Anlagestiftung Testina als einzige Anlegerin an dieser Gesellschaft beteiligt ist.

Per Stichtatum 31. Dezember 2016 weist das Portfolio der Anlagegruppe D1 Investitionen in 19 verschiedenen Investmentgesellschaften aus.

Das Portfolio ist breit diversifiziert und mit 31% in Nordamerika, 30% in Europa und 30% in Asien/Pazifik sehr ausgewogen. Equity Investments<sup>1)</sup> machen rund 67% des gesamten Portfolios aus. Der Bürosektor weist eine Gewichtung von 20% auf und ist damit der wichtigste Sektor im Portfolio. Die sogenannten «Primaries»<sup>2)</sup> machen rund 74% des investierten Kapitals aus. Die Anlagerendite der Anlagegruppe im Geschäftsjahr beträgt 5.31%.

Partners Group weist für die «Testina Real Estate, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.3x aus.

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

<sup>2)</sup> Beteiligungen an neu lancierten 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 Devisenkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 818.22.

**Anlagenverzeichnis**

Die Anlagen der Anlagegruppe D1 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	109'281.73	0.09
Testina Real Estate, L.P.	124'934'389.77	99.77
Übrige Aktiven	174'457.55	0.14
<b>Gesamtvermögen per 31.12.2016</b>	<b>125'218'129.05</b>	<b>100.00</b>

**Währungen**

In der Anlagegruppe D1 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D1 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2016 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	64%
EUR	30%
CHF	3%
GBP	1%
SGD	1%
NOK	1%

**Emissionstätigkeit**

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 175 Millionen. Im Geschäftsjahr 2016 wurde kein Kapitalabruf getätigt. 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 54 Milliarden in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breit gefächertes Angebot an Produktlösungen und massgeschneiderten Portfolios an. Der Hauptsitz der Gesellschaft ist in Zug und weitere Niederlassungen befinden sich in San Francisco, Denver, Houston, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Manila, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 900 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert. Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind bedeutende Anteilseigner des Unternehmens.

**Verpflichtungen**

Am Bilanzstichtag bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen in der Höhe von rund CHF 17 Millionen.

## Anlagegruppe D2

### Gesamtvermögen

#### Übersicht

Grundsätzlich weist die Anlagegruppe D2 dieselbe Investitionsstrategie wie die Anlagegruppe D1 auf. Sie tätigt Investitionen in «value-added» und in «opportunistischen» Anlagestrategien im internationalen privaten Immobilienmarkt. Die Anlagen erfolgen über eine von Partners Group verwaltete Einzweckgesellschaft (Testina Real Estate II, L.P.), wobei die Anlagestiftung Testina als einzige Anlegerin an dieser Gesellschaft beteiligt ist.

Per Stichtatum 31. Dezember 2016 weist das Portfolio der Anlagegruppe D2 Investitionen in 11 verschiedenen Investmentgesellschaften auf. Dabei handelt es sich um «Equity Investments», das heisst um Beteiligungen mit Eigenkapitalcharakter.

Die sogenannten «Primaries»<sup>1)</sup> machen 52% des investierten Kapitals aus. Die Anlagerendite der Anlagegruppe im Geschäftsjahr beträgt 12.8%.

Partners Group weist für die «Testina Real Estate II, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.04x aus. Die Anlagegruppe befindet sich per Stichtatum in der Investitionsperiode.

<sup>1)</sup> Beteiligungen an neu lancierten 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 Devisenkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 1'033.78.

#### Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D2 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	34'425.48	0.17
Testina Real Estate II, L.P.	20'623'635.42	99.83
Übrige Aktiven	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen per 31.12.2016</b>	<b>20'658'060.90</b>	<b>100.00</b>

#### Währungen

In der Anlagegruppe D2 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D2 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2016 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	66%
EUR	13%
GBP	11%
CHF	10%

**Emissionstätigkeit**

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 105 Millionen. Davon wurden im Geschäftsjahr 2016 über fünf Tranchen von insgesamt CHF 20 Millionen abgerufen. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen offen.

**Vermögensverwalter****Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von über EUR 54 Milliarden in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breit gefächertes Angebot an Produktlösungen und massgeschneiderten Portfolios an. Der Hauptsitz der Gesellschaft ist in Zug und weitere Niederlassungen befinden sich in San Francisco, Denver, Houston, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Manila, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 900 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert. Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind bedeutende Anteilseigner des Unternehmens.

**Verpflichtungen**

Am Bilanzstichtag bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen in der Höhe von rund CHF 85 Millionen.

### Anträge an die Anlegerversammlung

---

Gestützt auf Art. 8 Abs. 4 lit. e) und d) der Statuten stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Testina und der Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2 für das Jahr 2016 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2 für das Jahr 2016 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 21. März 2017

#### **Anlagestiftung Testina**

**Dr. Dr. Urs Hausmann**  
Präsident des Stiftungsrates

**Dr. Paola Prioni**  
Mandatsleiterin



## Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4'855'804.34</b>	<b>12'947'310.84</b>
Flüssige Mittel	4'676'419.94	11'688'695.85
Kurzfristige Forderungen	7'141.97	171'575.15
Rechnungsabgrenzungen	172'242.42	1'087'039.84
<b>Anlagevermögen</b>	<b>418'521'611.51</b>	<b>343'680'848.36</b>
<b>Immobilien</b>	<b>417'301'611.51</b>	<b>342'460'848.36</b>
Anlagevermögen Kollektivanlagen	417'301'611.51	342'460'848.36
Anlagevermögen Immobilien	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>423'377'415.85</b>	<b>356'628'159.20</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>373'621.81</b>	<b>221'631.13</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	21'610.63	0.00
Rechnungsabgrenzungen	226'813.60	97'673.15
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen	125'197.58	123'957.98
Rückstellungen	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>423'003'794.04</b>	<b>356'406'528.07</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	468'281	449'798
Veränderung im Berichtsjahr	48'812	18'483
Stand am Ende der Berichtsperiode	517'093	468'281
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>818.04</b>	<b>761.10</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>26.65</b>	<b>37.46</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	356'406'528.07	351'555'232.59
Zeichnungen	37'799'577.30	13'485'734.26
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	-44'893'388.50
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	28'797'310.15	36'258'949.72
Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung	378.51	0.00
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	423'003'794.04	356'406'528.07

Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2016 CHF	2015 CHF
<b>Erträge</b>	<b>15'128'195.65</b>	<b>18'638'893.28</b>
Erträge aus Kollektivanlagen	15'128'195.65	18'638'893.28
Erträge aus Immobilien	0.00	0.00
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>24'720.56</b>	<b>111'565.25</b>
Aktivzinsen	2'845.71	5'443.63
Übrige Erträge	21'874.85	106'121.62
<b>Aufwendungen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien	0.00	0.00
Betriebliche Aufwendungen Immobilien	0.00	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>15'152'916.21</b>	<b>18'750'458.53</b>
<b>Verwaltungsaufwand Immobilien</b>	<b>-185'643.24</b>	<b>0.00</b>
<b>Verwaltungsaufwand Kollektivanlagen</b>	<b>-1'186'384.32</b>	<b>-1'205'520.76</b>
Vergütung Geschäftsführung	-405'085.17	-382'260.10
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-20'350.00	-20'350.00
Beratungsaufwand	-475'451.20	-471'796.35
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-80'195.00	-99'884.35
Depotgebühren	-40'097.50	-49'942.17
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-76'745.90	-73'420.49
Übriger Verwaltungsaufwand	-88'459.55	-107'867.30
Quellensteuer (nicht rückforderbar)	0.00	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-1'311.05</b>	<b>-1'363.25</b>
Finanzaufwand Immobilien	0.00	0.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'311.05	-1'363.25
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>13'779'577.60</b>	<b>17'543'574.52</b>
<b>Realisierter Kapital- und Kurserfolg</b>	<b>-904'981.21</b>	<b>-7'519'300.55</b>
Realisierte Kapital- und Kursgewinne	561'019.69	1'101'706.67
Realisierte Kapital- und Kursverluste	-1'466'000.90	-8'621'007.22
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>12'874'596.39</b>	<b>10'024'273.97</b>
<b>Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg</b>	<b>15'922'713.77</b>	<b>26'234'675.75</b>
Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne	21'382'609.89	31'069'793.21
Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste	-5'459'896.13	-4'835'117.46
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>28'797'310.15</b>	<b>36'258'949.72</b>

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

2016  
CHF2015  
CHF

<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>61'638.81</b>	<b>267'973.23</b>
Flüssige Mittel	61'638.81	267'973.23
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>15'592'035.58</b>	<b>16'376'991.82</b>
Finanzielles Anlagevermögen	15'592'035.58	16'376'991.82
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>15'653'674.39</b>	<b>16'644'965.05</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>11'206.65</b>	<b>13'618.50</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	11'206.65	13'618.50
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>15'642'467.74</b>	<b>16'631'346.55</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	77'863	77'863
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	77'863	77'863
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>200.90</b>	<b>213.60</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>-0.22</b>	<b>-0.86</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	16'631'346.55	33'597'903.85
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-5'917'588.00	-16'974'134.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	4'928'709.19	7'576.70
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	15'642'467.74	16'631'346.55

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2016 CHF	2015 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>0.00</b>	<b>0.03</b>
Aktivzinsen	0.00	0.03
Übrige Erträge	0.00	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-58.69</b>	<b>0.00</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-58.69	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-17'135.52</b>	<b>-67'040.00</b>
Vergütung Geschäftsführung	0.00	-24'375.50
Revisionsaufwand	-8'800.00	-8'800.00
Beratungsaufwand	0.00	-7'598.20
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-3'600.42	-9'240.99
Depotgebühren	-1'800.20	-4'620.51
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-363.30	-1'090.10
Übriger Verwaltungsaufwand	-2'571.60	-11'314.70
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>-17'194.21</b>	<b>-67'039.97</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>3'148'198.60</b>	<b>-342'136.64</b>
Realisierte Kursgewinne	3'191'293.42	1'189'044.64
Realisierte Kursverluste	-43'094.82	-1'531'181.28
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>3'131'004.39</b>	<b>-409'176.61</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'797'704.80</b>	<b>416'753.31</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	1'992'952.84	2'346'097.93
Nicht realisierte Kursverluste	-195'248.04	-1'929'344.62
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>4'928'709.19</b>	<b>7'576.70</b>

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>80'844.95</b>	<b>233'278.29</b>
Flüssige Mittel	80'844.95	233'278.29
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
Finanzielles Anlagevermögen	1.00	1.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>80'845.95</b>	<b>233'279.29</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>2.30</b>	<b>3'686.25</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	2.30	3'686.25
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>80'843.65</b>	<b>229'593.04</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	27'558	27'558
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	27'558	27'558
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>2.93</b>	<b>8.33</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>-0.03</b>	<b>-0.35</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	229'593.04	5'958'655.09
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-1'639'701.00	-5'263'578.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	1'490'951.61	-465'484.05
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	80'843.65	229'593.04

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2016 CHF	2015 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>0.00</b>	<b>0.04</b>
Aktivzinsen	0.00	0.04
Übrige Erträge	0.00	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-125.91</b>	<b>-0.01</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-125.91	-0.01
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-641.08</b>	<b>-9'746.43</b>
Vergütung Geschäftsführung	0.00	-535.45
Revisionsaufwand	0.00	-3'300.00
Beratungsaufwand	0.00	-283.00
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-25.78	-1'757.64
Depotgebühren	-12.90	-878.82
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-345.00	-1'084.02
Übriger Verwaltungsaufwand	-257.40	-1'907.50
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>-766.99</b>	<b>-9'746.40</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'491'718.60</b>	<b>-455'738.65</b>
Realisierte Kursgewinne	1'498'494.86	8'367.78
Realisierte Kursverluste	-6'776.26	-464'106.43
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1'490'951.61</b>	<b>-465'485.05</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>1.00</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Nicht realisierte Kursverluste	0.00	1.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>1'490'951.61</b>	<b>-465'484.05</b>

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>283'739.28</b>	<b>132'031.64</b>
Flüssige Mittel	109'281.73	126'178.53
Kurzfristige Forderungen	174'457.55	5'853.11
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>124'934'389.77</b>	<b>138'071'188.21</b>
Finanzielles Anlagevermögen	124'934'389.77	138'071'188.21
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>125'218'129.05</b>	<b>138'203'219.85</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>33'147.35</b>	<b>67'525.50</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	22'500.00
Rechnungsabgrenzungen	33'147.35	45'025.50
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>125'184'981.70</b>	<b>138'135'694.35</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	152'996	132'711
Veränderung im Berichtsjahr	0	20'285
Stand am Ende der Berichtsperiode	152'996	152'996
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>818.22</b>	<b>902.87</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>-11.71</b>	<b>-12.58</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	138'135'694.35	136'631'430.05
Zeichnungen	0.00	20'000'000.00
Kapitalrückzahlungen	-19'843'581.20	-20'340'611.60
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	6'892'868.55	1'844'875.90
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	125'184'981.70	138'135'694.35

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2016 CHF	2015 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>518.00</b>	<b>1'340.10</b>
Aktivzinsen	518.00	128.00
Übrige Erträge	0.00	1'212.10
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-9'509.00</b>	<b>-10'410.00</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-9'509.00	-10'410.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'783'217.45</b>	<b>-1'915'579.20</b>
Vergütung Geschäftsführung	-94'500.00	-94'500.00
Revisionsaufwand	-14'850.00	-14'850.00
Beratungsaufwand	-2'595.95	-2'912.20
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-1'561'304.00	-1'704'988.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-109'967.50	-98'329.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>-1'792'208.45</b>	<b>-1'924'649.10</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>-1'792'208.45</b>	<b>-1'924'649.10</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>8'685'077.00</b>	<b>3'769'525.00</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	18'972'146.00	21'479'541.00
Nicht realisierte Kursverluste	-10'287'069.00	-17'710'016.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>6'892'868.55</b>	<b>1'844'875.90</b>



## Vermögensrechnung per 31. Dezember

2016  
CHF

<b>Aktiven</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>34'425.48</b>
Flüssige Mittel	34'425.48
Kurzfristige Forderungen	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>20'623'635.42</b>
Finanzielles Anlagevermögen	20'623'635.42
Beteiligungen	0.00
Langfristige Forderungen	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>20'658'060.90</b>
<b>Passiven</b>	
<b>Fremdkapital</b>	<b>21'836.35</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'455.45
Rechnungsabgrenzungen	17'380.90
Hypothekarschulden	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00
Latente Steuern	0.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>20'636'224.55</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	0
Veränderung im Berichtsjahr	19'962
Stand am Ende der Berichtsperiode	19'962
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>1'033.78</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>-39.64</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>	
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0.00
Zeichnungen	19'801'980.20
Kapitalrückzahlungen	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	834'244.35
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	20'636'224.55

## Erfolgsrechnung vom 1. November 2015 bis 31. Dezember 2016

2015/2016  
CHF

<b>Erträge</b>	<b>0.00</b>
Dividenden	0.00
<b>Aufwendungen</b>	<b>0.00</b>
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>0.00</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>130'256.43</b>
Aktivzinsen	8.91
Übrige Erträge	130'247.52
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-13'434.37</b>
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-13'434.37
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-908'140.95</b>
Vergütung Geschäftsführung	-56'700.00
Revisionsaufwand	-14'850.00
Beratungsaufwand	-42'874.70
Global Custody Gebühren	0.00
Depotgebühren	0.00
Transaktionsgebühren	0.00
Managementgebühren Partners Group	-746'711.03
Übriger Verwaltungsaufwand	-47'005.22
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>-791'318.89</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kursgewinne	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>-791'318.89</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'625'563.24</b>
Nicht realisierte Kursgewinne	3'068'235.83
Nicht realisierte Kursverluste	-1'442'672.59
Veränderung latente Steuern	0.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>834'244.35</b>

## Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per 31. Dezember	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	125'197.58	123'957.98
<b>Total Aktiven</b>	<b>125'197.58</b>	<b>123'957.98</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	23'957.98	22'730.68
Ertragsüberschuss	1'239.60	1'227.30
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>125'197.58</b>	<b>123'957.98</b>

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	1'239.60	1'227.30
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'239.60</b>	<b>1'227.30</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>1'239.60</b>	<b>1'227.30</b>

Verwendung des Ertragsüberschusses	2016 CHF	2015 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'239.60	1'227.30
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>1'239.60</b>	<b>1'813.80</b>

\* Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha

## Grundlagen und Organisation

---

- Rechtsform und Zweck** Die Anlagestiftung Testina ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Auslandsimmobilien. Die Anlagestiftung Testina führt die fünf wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen der Anlagestiftung Testina stellen eine kollektive Anlage 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 26. April 2016
  - Statuten vom 9. Mai 2016
  - Reglement vom 26. April 2016
  - Anlagerichtlinien Anlagegruppe Alpha vom 21. März 2016
  - Anlagerichtlinien Anlagegruppe A und B vom 19. Dezember 2013
  - Anlagerichtlinien Anlagegruppe D1 vom 5. November 2010
  - Anlagerichtlinien Anlagegruppe D2 vom 3. September 2015
  - Organisationsreglement vom 19. Dezember 2013
- Prospekte**
- Prospekt Anlagegruppe Alpha vom 28. April 2016
  - Prospekt Anlagegruppe D2 vom 28. April 2016
- 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 der Jahresrechnung
  - Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrates
  - Genehmigung und Änderung des Reglements
  - Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten
  - Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
  - Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
  - Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen
- 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 und genehmigt und ändert das Leitbild der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

#### **Zusammensetzung Stiftungsrat**

Dr. Dr. Urs Hausmann, Zürich, Präsident, ab 26.4.2016

Dr. Giuseppe Benelli, Wettswil am Albis, Präsident, bis 26.4.2016

Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich, Vizepräsident

Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post

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

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 Dr. Paola Prioni.

Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

#### **Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde, 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 2016 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

#### **Compliance Officer**

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

## Anleger

## Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2016

	Anlage- gruppe Alpha	Anlage- gruppe A	Anlage- gruppe B	Anlage- gruppe D1	Anlage- gruppe D2
Pensionskasse Eternit			885		
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG			3'650		
Holcim Pension Fund			3'841		
HIAG Pensionskasse			111		
Leica Pensionskasse			1'434		
Pensionskasse Stadt Zürich	255'559	30'882		43'681	7'604
Pensionskasse Post	261'534	33'458		61'134	12'358
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 Gewerkschaft syndicom			141		
VSAO - ASMAC Stiftung für Selbständigerwerbende			1'378		
VORSORGE in globo <sup>M</sup>			1'155		
Migros-Pensionskasse		13'523		17'504	
St. Galler Pensionskasse			11'478		
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG				8'785	
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II				21'892	
<b>Total Ansprüche</b>	<b>517'093</b>	<b>77'863</b>	<b>27'558</b>	<b>152'996</b>	<b>19'962</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.

### Konsolidierungsgrundsätze

#### Übersicht der konsolidierten Gesellschaften

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Funktion	Währung	Kapital 31.12.2016	Kapitalanteil 31.12.2016
<b>Schweiz</b>					
Testina Europa AG	Zürich	Holding	CHF	100'000.00	100%
<b>Luxemburg</b>					
TSA Alpine Holdings S.à r.l.	Luxemburg	Holding	EUR	12'500.00	100%
TSA Kaiser 183 S.à r.l.	Luxemburg	Holding	EUR	12'000.00	100%

#### Allgemeine Angaben

Mit dem Aufbau des segregierten Mandats und der Möglichkeit eines direkten Immobilienerwerbs durch die Anlagegruppe Alpha wurde die Darstellung der konsolidierten Vermögens- und Erfolgsrechnung im Vergleich zum Vorjahr geändert.

Aufgrund der Rundung einzelner Zahlen ist es zu kleinen Rundungsdifferenzen gekommen.

#### Grundlagen der Rechnungslegung

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschlüssen der Konzerngesellschaften per 31. Dezember 2016. Die konsolidierte Jahresrechnung erfolgt in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.

#### Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung umfasst die Jahresrechnungen der Anlagegruppe Alpha, Testina Europa AG sowie der Konzerngesellschaften, an denen Testina Europa AG direkt mehr als 50% der Stimmrechte hält oder durch vertragliche Vereinbarung die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt.

#### Konsolidierungsmethode

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag werden bei den vollkonsolidierten Gesellschaften zu 100% erfasst. An den zum Konsolidierungskreis gehörenden Gesellschaften hält die Anlagegruppe Alpha 100%. Entsprechend bestehen keine Minderheitsanteile. Alle konzerninternen Transaktionen und Beziehungen zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden gegenseitig verrechnet und eliminiert. Zwischengewinne auf solchen Transaktionen werden eliminiert.

**Währungsumrechnung*****Fremdwährungs-transaktionen in Konzerngesellschaften***

Die in den Einzelabschlüssen der konsolidierten Gesellschaften enthaltenen Fremdwährungs-transaktionen und -positionen werden wie folgt umgerechnet:

Fremdwährungs-transaktionen werden zum Kurs des Transaktionstages (aktueller Kurs) in die Buchwährung umgerechnet. Am Jahresende werden monetäre Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten in fremder Währung zum Bilanzstichtageskurs erfolgswirksam verbucht. Fremdwährungsgewinne und -verluste aus der Bewertung von konzerninternen Darlehen mit Eigenkapitalcharakter werden im Eigenkapital erfasst.

***Umrechnung von zu konsolidierenden Jahresrechnungen***

Die konsolidierte Jahresrechnung wird in Schweizer Franken geführt.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften mit abweichender Währung werden zu Jahresendkursen (Stichtagskursen), das Eigenkapital zu historischen Kursen und die Erfolgsrechnung zu Jahresdurchschnittskursen umgerechnet. Die dabei anfallenden Umrechnungsdifferenzen werden erfolgsneutral über das Eigenkapital verbucht. Die für eine ausländische Gesellschaft im Eigenkapital kumulativ erfassten Fremdwährungsdifferenzen aus Umrechnung der Jahresrechnung und konzerninternen Darlehen würden bei einem Verkauf der Gesellschaft ausgebucht und in der Erfolgsrechnung als Teil des Veräusserungsgewinns oder -verlusts ausgewiesen.

**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 Alpha zum Schätzwert per 31. Dezember 2010 vorgenommen.

***Finanzielles Anlagevermögen***

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

Die Anlagegruppen D1 und D2 werden zu dem von Partners Group ermittelten Wert bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.



## Erläuterung der Vermögensanlage

### Organisation der Anlage- tätigkeit, Anlagereglement

Die Anlagestiftung Testina führt die fünf wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2. 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 2016

#### Anlagekategorie Anlagegruppe Alpha

	CHF	in %
Liquidität	4'676'419.94	1.10
Forderungen	179'384.39	0.04
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	1'220'000.00	0.29
Immobilien Ausland (indirekt)	417'301'611.51	98.57
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>423'377'415.85</b>	<b>100.00</b>

#### Anlagekategorie Anlagegruppe A

	CHF	in %
Liquidität	61'638.81	0.39
Forderungen	0.00	0.00
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	15'592'035.58	99.61
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>15'653'674.39</b>	<b>100.00</b>

#### Anlagekategorie Anlagegruppe B

	CHF	in %
Liquidität	80'844.95	100.00
Forderungen	0.00	0.00
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	1.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>80'845.95</b>	<b>100.00</b>

#### Anlagekategorie Anlagegruppe D1

	CHF	in %
Liquidität	109'281.73	0.09
Forderungen	174'457.55	0.14
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	124'934'389.77	99.77
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>125'218'129.05</b>	<b>100.00</b>

#### Anlagekategorie Anlagegruppe D2

	CHF	in %
Liquidität	34'425.48	0.17
Forderungen	0.00	0.00
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	20'623'635.42	99.83
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>20'658'060.90</b>	<b>100.00</b>

**Geografische Allokation Immobilien Ausland, indirekt**

Marktregionen in %	Anlagegruppe Alpha	Anlagegruppe D1	Anlagegruppe D2
<b>Europa</b>	<b>15%</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>
<b>Nordamerika</b>	<b>77%</b>	<b>31%</b>	<b>66%</b>
Vereinigte Staaten	77%	–	–
<b>Asien/Pazifik</b>	<b>8%</b>	<b>30%</b>	–
Australien	3%	–	–
Japan	5%	–	–
<b>Restliche Länder</b>	<b>0.0%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>
Total	100.0%	100.0%	100.0%

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppen A und B ist zu 100% in Europa investiert.

**Derivative Finanzinstrumente**

Die Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2 der Anlagestiftung Testina tätigen keine Derivatgeschäfte.

**Betriebsaufwandquote**

Für die Anlagegruppen Alpha, A und B erfolgt die Berechnung der Betriebsaufwandquote gemäss der «Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER KGAST» der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 28. August 2012. Diese Richtlinie ist von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt als TER-Kostenquoten-Konzept für Kollektivanlagen. 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 2016. Die in der Tabelle ausgewiesene TER auf Ebene Zielfonds ist abgeleitet aus den geprüften Jahresrechnungen der Zielfonds per 31. Dezember 2015 resp. 30. September 2016 und wird gemäss der INREV-Definition (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) mit und ohne Performance Fee ausgewiesen. Alle Zahlen sind gerundet.

	Alpha	A	B
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.10%	0.00%	0.00%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.25%	0.10%	0.41%
TER Zielfonds ohne Performance Fee	1.02%	1.87%	0.00%
TER Zielfonds mit Performance Fee	1.17%	–	–
<b>Betriebsaufwandquote TER KGAST ohne Performance Fee</b>	<b>1.37%</b>	<b>1.97%</b>	<b>0.41%</b>
<b>Betriebsaufwandquote TER KGAST mit Performance Fee</b>	<b>1.52%</b>	<b>1.97%</b>	<b>0.41%</b>

Für die Anlagegruppen D1 und D2 erfolgen die Berechnungen der Betriebsaufwandquote nach den Vorgaben der SECA (Swiss Private Equity & Corporate Finance Association) basierend auf den revidierten Daten aus dem Geschäftsjahr 2015.

	D1	D2
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.07%	0.00%
Verwaltungskosten ohne Performance Fee (Partners Group)	1.18%	2.09%
Verwaltungskosten mit Performance Fee (Partners Group)	1.23%	2.09%
TER Zielfonds mit Performance Fee	4.39%	1.74%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.08%	1.66%
<b>TER (SECA) ohne Performance Fee</b>	<b>5.72%</b>	<b>5.48%</b>
<b>TER (SECA) mit Performance Fee</b>	<b>5.78%</b>	<b>5.48%</b>

#### **Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungs- entschädigungen**

Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest, dass weder die Pensimo Management AG (Geschäftsführung und Portfoliomanagement) noch die Anlagestiftung Testina Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmen oder bezahlen.

Es liegen Bestätigungen vor, dass sowohl die UBS AG (Global Custodian) wie auch die Partners Group (Vermögensverwalter der Anlagegruppen D1 und D2) keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmen oder bezahlen.

#### **Kommissionen**

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen in der Anlagegruppe Alpha 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. 12 des Reglements).

Die Anlagegruppen A und B sind in Liquidation; die Rücknahmekommission entfällt.

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.

In der Anlagegruppe D2 gelten die Bestimmungen gemäss Prospekt, wonach je nach Zeichnungszeitpunkt eine einmalige Ausgabekommission auf dem gesamten zugesicherten Kapital erhoben wird. Diese wird der Anlagegruppe gutgeschrieben.

**Verwaltungsaufwand**

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Alpha CHF 1'372'027.56 (Vorjahr CHF 1'205'520.76). Für die Anlagegruppe A betragen sie CHF 17'135.52 (Vorjahr CHF 67'040.00), für die Anlagegruppe B CHF 641.08 (Vorjahr CHF 9'746.43), für die Anlagegruppe D1 CHF 1'783'217.45 (Vorjahr CHF 1'915'579.20) und für die Anlagegruppe D2 CHF 908'140.95 und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Revisionsaufwand, Beratungsaufwand, Custody Gebühren, Depotgebühren, Transaktionskosten (für die Anlagegruppe Alpha, A und B), Gebühren der Partners Group für die Anlagegruppen D1 und D2 und für alle Anlagegruppen dem übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 8% MWST) beträgt für das Geschäftsjahr 2016 für die Anlagegruppe Alpha 0.09% des Gesamtvermögens. Für die Anlagegruppen A und B entfällt aufgrund des Liquidationsstatus die Vergütung für die Geschäftsführung. Für die Anlagegruppen D1 und D2 werden 0.05% von der Kapitalzusage berechnet. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 405'085.17 (Vorjahr CHF 382'260.10) für die Anlagegruppe Alpha, CHF 0.00 (Vorjahr CHF 24'375.50) für die Anlagegruppe A, CHF 0.00 (Vorjahr CHF 535.45) für die Anlagegruppe B, CHF 94'500.00 (Vorjahr CHF 94'500.00) für die Anlagegruppe D1 und CHF 56'700.00 für die Anlagegruppe D2. 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 Alpha, A, B, D1 und D2 sind per 31. Dezember 2016 keine Vermögenswerte verpfändet.

**Compliance**

---

**Laufende Rechtsverfahren**

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat am 23. Mai 2014 gegenüber den Anlagestiftungen Imoka, Pensimo, Turidomus und Testina eine Verfügung betreffend Anpassung der Beteiligungsstruktur der Pensimo Gruppe an die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erlassen (Verfügung der Verletzung resp. Einhaltung von Art. 24, Art. 25 und Art. 32 Abs. 1 ASV). Gegen diese Verfügung haben die betroffenen Anlagestiftungen bzw. die Anlagestiftung Testina fristgerecht Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben. Mit Urteil vom 16. März 2016 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde abgewiesen. Die betroffenen Anlagestiftungen bzw. die Anlagestiftung Testina haben das Urteil an das Bundesgericht weitergezogen. Dieses Verfahren ist derzeit hängig. Der Verfügung der OAK BV wurde aufschiebende Wirkung erteilt.

**Einhaltung der Anlagerichtlinien****Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2 eingehalten.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

---

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2016 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 Alpha (konsolidiert), A, B, D1 und D2 sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 6 und 16–35) für das am 31. Dezember 2016 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 einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### **Verantwortung der Revisionsstelle**

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

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

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

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

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

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

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

Wir haben geprüft, ob

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

Die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen hält per 31. Dezember 2016 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. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «laufende Rechtsverfahren» auf der Seite 35 im Geschäftsbericht.

Wir bestätigen, mit Ausnahme des in dem vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts, dass die diesbezüglich 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, 3. April 2017

**Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen  
der Anlagestiftung Testina von 2000 bis 2016**

**Anlagegruppe Alpha**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite <sup>2)</sup> in %
2014	449'798	781.58	19.38
2015	468'281	761.10	10.41
2016	517'093	818.04	7.48

**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
2014	77'863	431.50	– 6.26
2015	77'863	213.60	5.58
2016	77'863	200.90	– <sup>5)</sup>

**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
2014	27'558	216.22	– 14.25
2015	27'558	8.33	16.62
2016	27'558	2.93	– <sup>5)</sup>

**Anlagegruppe D1**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite <sup>2)</sup> in %
2010 <sup>6)</sup>	10'276	1'000.00	
2010	10'276	1'052.13	n.a. <sup>7)</sup>
2011	36'053	1'074.54	7.45 <sup>8)</sup>
2012	63'540.84	1'046.16	2.47
2013	115'518	986.27	5.85
2014	132'711	1'029.54	20.49
2015	152'996	902.87	2.47
2016	152'996	818.22	5.31

**Anlagegruppe D2**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite <sup>2)</sup> in %
2016	19'962	1'033.78	12.81 <sup>9)</sup>

<sup>1)</sup> Gründung 1. Oktober 2005

<sup>2)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen KGAST-Richtlinie Nr. 1.

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

<sup>4)</sup> Aufteilung der Anlagegruppe B (alt) in B (neu) und C per 1. Januar 2007

<sup>5)</sup> Die Kennzahl wird ab 2016 nicht mehr berechnet.

<sup>6)</sup> Gründung 5. November 2010

<sup>7)</sup> Weil die Anlagegruppe erst im November 2010 gegründet wurde, wurde auf die Berechnung dieser Kennzahlen verzichtet.

<sup>8)</sup> Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2010 berechnet.

<sup>9)</sup> Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2015 berechnet.