

Anlagestiftung Testina

Geschäftsbericht 2019

Inhalt

Organe	3
Allgemeine Angaben	4
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Alpha	5
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe A	6
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe D1	7
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe D2	8
Jahresbericht	9–15
Konsolidierte Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha	16–17
Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember	16
Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	17
Jahresrechnung Anlagegruppe A	18–19
Vermögensrechnung per 31. Dezember	18
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	19
Jahresrechnung Anlagegruppe D1	20–21
Vermögensrechnung per 31. Dezember	20
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	21
Jahresrechnung Anlagegruppe D2	22–23
Vermögensrechnung per 31. Dezember	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	23
Stammvermögen per 31. Dezember	24
Anhang Geschäftsjahr 2019	25–33
Grundlagen und Organisation	25
Anleger	27
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	27
Erläuterung der Vermögensanlage	30
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	33
Compliance	33
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	33
Bericht der Revisionsstelle	34–35
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Testina von 2005 bis 2019	36–37

Stiftungsrat	Dr. Dr. Urs Hausmann , Präsident Dr. Jürg Tobler , Vizepräsident Gisela Basler , vom 23. April 2019 bis 31. Dezember 2019 Françoise Bruderer Thom Richard Hunziker Dr. Mariusz Platek , bis 23. April 2019
Anlagekommission	Dr. Jürg Tobler , Präsident Ralph Aerni Andres Haueter Dr. Mariusz Platek
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiterin	Dr. Paola Prioni
Revisionsstelle	Deloitte AG

Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen (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 als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Anlagestiftung Testina führt die vier wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, 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

	31.12.2019	31.12.2018
Anlagegruppe Alpha		
Nettovermögen in CHF	718'384'733.94	675'044'034.10
Anzahl Ansprüche	809'166	780'983
Inventarwert pro Anspruch in CHF	887.81	864.35

Kennzahlen¹⁾

	2019	2018
Anlagegruppe Alpha		
Anlagerendite	4.12%	3.69%
Anlagerendite nach synthetischer Währungsabsicherung ²⁾	4.21%	2.42%
Volatilität p.a.	3.24%	5.33%
Volatilität p.a. seit Lancierung	7.12%	7.68%

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Alpha	23.406.580	CH0234065800

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

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

Eckdaten

	31.12.2019	31.12.2018
Anlagegruppe A		
Nettovermögen in CHF	846'499.87	1'803'632.10
Anzahl Ansprüche	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch in CHF	10.87	23.16

Kennzahlen¹⁾

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe A	2.049.080	CH0020490808

¹⁾ Auf die Ausweisung der Kennzahlen gemäss der OAK-Weisung W-05/2013 für die Anlagegruppe A wurde nach Absprache mit der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV) verzichtet (Grund: Liquidation).

Eckdaten

	31.12.2019	31.12.2018
Anlagegruppe D1		
Nettovermögen in CHF	48'745'372.42	66'184'465.94
Anzahl Ansprüche	152'996	152'996
Inventarwert pro Anspruch in CHF	318.61	432.59

Kennzahlen¹⁾

	2019	2018
Anlagegruppe D1²⁾		
Anlagerendite	-5.98%	-7.98%
IRR über 12 Monate	-5.67%	-6.93%
IRR seit Lancierung	5.00%	5.71%
Volatilität p.a.	5.88%	7.64%
Volatilität seit September 2011 p.a. ³⁾	7.75%	7.91%

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe D1	12.079.004	CH0120790040

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

²⁾ Es gelten, soweit anwendbar, die Kennzahlen gemäss Weisung W-05/2013 OAK BV.

³⁾ Die Anlagegruppe wurde im November 2010 lanciert. Für die Berechnung der Volatilität wurden Monatswerte verwendet, welche seit September 2011 verfügbar sind.

Eckdaten

	31.12.2019	31.12.2018
Anlagegruppe D2		
Nettovermögen in CHF	77'486'341.38	63'643'279.85
Anzahl Ansprüche	63'863	55'445
Inventarwert pro Anspruch in CHF	1'213.32	1'147.86

Kennzahlen¹⁾

	2019	2018
Anlagegruppe D2²⁾		
Anlagerendite	5.70%	7.62%
IRR über 12 Monate	5.59%	8.44%
IRR seit Lancierung	7.27%	8.36%
Volatilität p.a.	4.18%	8.60%
Volatilität seit November 2015 p.a.	8.97%	10.09%

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe D2	30.488.422	CH0304884221

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

²⁾ Es gelten, soweit anwendbar, die Kennzahlen gemäss Weisung W-05/2013 OAK BV.

Anlagegruppe Alpha

Gesamtvermögen

Übersicht

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe beträgt per Ende Jahr rund CHF 733 Millionen und umfasst Investitionen in Auslandsimmobilien über dreizehn Kollektivanlagen und ein segregiertes Mandat. Die Kollektivanlagen investieren in Immobilien der wichtigsten entwickelten Länder weltweit, wohingegen das segregierte Mandat ausschliesslich in die wichtigsten Immobilienmärkte Kontinentaleuropas investiert. Im Geschäftsjahr konnte im Rahmen des Mandats keine neue Liegenschaft erworben werden. Das Mandatsportfolio besteht insgesamt aus drei Liegenschaften, zwei in Deutschland (eine reine Büroliegenschaft in Frankfurt und eine Einzelhandelsimmobilie im Zentrum Stuttgarts) und eine Büroimmobilie in Paris. Per Jahresende befand sich eine vierte Liegenschaft in Exklusivität. Dabei handelt es sich um eine vollvermietete Büroimmobilie in Boulogne, einem sehr etablierten Bürostandort in einem der wichtigsten Vororte von Paris. Die Immobiliengesellschaft zum Erwerb dieser Liegenschaft war per 31. Dezember 2019 bereits gegründet.

Die dreizehn Immobilienfonds umfassen fünf breit diversifizierte Core-Fonds in den USA, drei Immobilienfonds zur Deckung der Immobilienmärkte des asiatisch-pazifischen Raum. Weitere fünf europäische Immobilienfonds mit unterschiedlichem Investmentfokus ergänzen das europäische Immobilienportfolio des segregierten Mandats.

Mit 52% sind die USA (Bandbreite: 30–70%) die grösste Region im Portfolio der Anlagegruppe; die Investitionen in Europa machen rund 38% (Bandbreite: 30–70%) aus, während die Gewichtung des panasiatischen Immobilienportfolios rund 10% beträgt (Bandbreite: 0–20%). Die Anlagerichtlinien bezüglich der Regionalallokation sind damit eingehalten.

Per Jahresende wies die Anlagegruppe eine Leerstandsquote von rund 4% (Vorjahr 8%) und eine Fremdkapitalquote von rund 17% auf (Vorjahr 18%). Die Anlagerendite beträgt per Jahresende 4.12% (netto in CHF). Alle Regionen im Portfolio entwickelten sich gut in Lokalwährung wie auch in CHF, mit Ausnahme von Grossbritannien.

Alle Fondswährungen ausser dem britischen Pfund büssten gegenüber dem Schweizer Franken an Wert ein. Insgesamt hätte eine Absicherung des Währungsrisikos zu einer leicht höheren Anlagerendite von rund 4.2% geführt.

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe Alpha gehaltenen Kollektivanlagen wurden zu den von der Depotbank des jeweiligen Fonds 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.

Die Bewertung der Direktanlagen erfolgt nach dem Grundsatz des «Market Value» unter Beachtung der International Valuation Standards (IVS), welche vom International Valuation Standard Committee (IVSC) festgelegt werden.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 887.81.

Ausschüttungen

Im Geschäftsjahr wurde eine Ausschüttung von CHF 12.00 pro Anspruch getätigt. Die Ausschüttung wurde den Anlegern per 31. Oktober 2019 überwiesen.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe Alpha können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	13'314'967.41	1.82
Immobilien Europa		
European Logistics Fund (Prologis)	27'482'863.05	3.75
European Core Fund (Tishman Speyer)*	29'942'052.97	4.08
UK Property Income Fund II (Legal & General)*	11'142'490.01	1.52
Nordic Core-Plus Fund (Niam)*	1'076'846.39	0.15
Genesta Nordic Real Estate Core Plus FCP-RAIF*	21'820'258.84	2.98
Immobilien segregiertes Mandat	182'720'144.49	24.93
Immobilien USA		
Lion Properties Fund (Clarion)	73'069'379.69	9.97
America II (RREEF)	54'031'455.41	7.37
Prime Property Fund (Morgan Stanley)	95'708'900.42	13.06
Property Fund (LaSalle)	82'533'042.47	11.26
America Real Estate Trust (Heitman)	66'146'753.39	9.02
Immobilien Asien/Pazifik		
Australia Industrial Fund (Goodman)	13'499'346.19	1.84
Japan Core Fund (Goodman)*	39'576'509.02	5.40
Asia-Pacific Property Fund (JP Morgan)*	19'791'465.14	2.70
Übrige Aktiven	1'182'112.75	0.16
Gesamtvermögen per 31.12.2019	733'038'587.64	100.00

* Siehe Absatz Bewertung und Inventarwert, Seite 10.

Währungen

In der Anlagegruppe Alpha findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe Alpha nach Fondswährung per 31. Dezember 2019 wird wie folgt beschrieben (alle Zahlen sind gerundet):

USD	54%
EUR	36%
JPY	6%
GBP	2%
AUD	2%
CHF	0%

Kapitalzusagen

Im Berichtsjahr wurden Kapitalzusagen an folgende Kollektivanlagen getätigt:

Japan Core Fund (Goodman), JPY Millionen	1'824.73
--	----------

Emissionstätigkeit

Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten Emissionen im Umfang von rund CHF 25 Millionen.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen gegenüber den Kollektivanlagen von umgerechnet CHF 17.8 Millionen und gegenüber dem segregierten Mandat von rund CHF 82.5 Millionen.

Anlagegruppe A

Gesamtvermögen

Übersicht

Die Anlagegruppe A befindet sich seit 1. Januar 2014 in Liquidation. Das Portfolio weist per Ende des Geschäftsjahres zwei sich in Liquidation befindende Kollektivanlagen in Europa aus. Beide Fonds weisen per Jahresende keine Liegenschaften in ihren Portfolios mehr aus. Im Laufe des Geschäftsjahres zahlte der «Nordic Property Fund» von CBRE EUR 0.64 Millionen an die Anlagegruppe aus.

Im Rahmen des Liquidationsprozesses wurden den Anlegern der Anlagegruppe A im Laufe des Jahres 2019 rund CHF 0.70 Millionen ausbezahlt.

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Positionen wurden zu den von der Depotbank des jeweiligen Fonds ermittelten aktuellsten Werten bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 10.87.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe A können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	85'763.23	10.09
Immobilien Europa		
Nordic Property Fund (CBRE Global Investors)	449'615.47	52.90
European Property Fund (JP Morgan)	314'618.72	37.01
Übrige Aktiven	0.00	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2019	849'997.42	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe A findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe A nach Fondswährung per 31. Dezember 2019 wird wie folgt beschrieben:

EUR	90%
CHF	10%

Auszahlungen

Im Geschäftsjahr wurde eine Auszahlung von CHF 9.00 pro Anspruch getätigt. Die Auszahlung wurde den Anlegern per 15. Oktober 2019 überwiesen.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe A.

Anlagegruppe D1

Gesamtvermögen

Übersicht

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

Per Stichtatum 31. Dezember 2019 weist das Portfolio der Anlagegruppe D1 Investitionen in 14 verschiedenen Investmentgesellschaften aus.

Das Portfolio ist breit diversifiziert und mit 23% in Nordamerika, 44% in Europa, 22% in Asien/Pazifik und 11% im «Rest der Welt» ausgewogen. Equity Investments¹⁾ machen rund 75% des gesamten Portfolios aus. Der Wohnsektor weist eine Gewichtung von 26% auf und ist damit der wichtigste Sektor im Portfolio. Die sogenannten «Primaries»²⁾ machen rund 70% des investierten Kapitals aus. Die Anlagerendite der Anlagegruppe im Geschäftsjahr beträgt -5.98%. Partners Group weist für die «Testina Real Estate, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.25x aus.

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

²⁾ 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 Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 318.61.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D1 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	2'050'891.55	4.21
Testina Real Estate, L.P.	46'539'615.77	95.43
Übrige Aktiven	176'154.25	0.36
Gesamtvermögen per 31.12.2019	48'766'661.57	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D1 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D1 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2019 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	58%
EUR	39%
CHF	2%
GBP	1%

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 175 Millionen. Im Geschäftsjahr 2019 wurde kein Kapitalabruf getätigt. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen geschlossen. Im Geschäftsjahr wurden vier Auszahlungen für insgesamt CHF 92.90 pro Anspruch getätigt.

Vermögensverwalter

Partners Group

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von CHF 91 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, weitere Niederlassungen befinden sich in Denver, Houston, Toronto, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Manila, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 1'400 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert. Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind Anteilseigner des Unternehmens.

Verpflichtungen

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

Anlagegruppe D2

Gesamtvermögen

Übersicht

Die Anlagegruppe tätigt Investitionen in «value-added» und «opportunistische» 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 mit 99.01% als Anlegerin an dieser Gesellschaft beteiligt ist. Der Rest ist «Commitment» seitens des General Partners.

Per Stichtatum 31. Dezember 2019 weist das Portfolio der Anlagegruppe D2 Investitionen in 28 verschiedenen Investmentgesellschaften auf.

Das Portfolio ist breit diversifiziert und mit 46% in Nordamerika, 37% in Europa, 17% in Asien/Pazifik sehr ausgewogen. Equity Investments¹⁾ machen rund 93% des gesamten Portfolios aus. Der Bürosektor weist eine Gewichtung von 35% auf und ist damit der wichtigste Sektor im Portfolio.

Die Anlagerendite der Anlagegruppe im Geschäftsjahr beträgt 5.7%. Partners Group weist für die «Testina Real Estate II, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.18x aus.

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

Bewertung und Inventarwert

Die Anlagegruppe wird zu dem von Partners Group ermittelten Wert bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 1'213.32.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D2 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	63'396.79	0.08
Testina Real Estate II, L.P.	77'446'604.94	99.92
Übrige Aktiven	1'046.25	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2019	77'511'047.98	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D2 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D2 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2019 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	60%
EUR	18%
GBP	14%
NOK	5%
AUD	3%

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 105 Millionen. Davon wurden im Geschäftsjahr 2019 über vier Tranchen insgesamt CHF 10 Millionen abgerufen. Im Geschäftsjahr wurde keine Auszahlung getätigt.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von CHF 91 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, weitere Niederlassungen befinden sich in Denver, Houston, Toronto, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Manila, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 1'400 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert. Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind Anteilseigner des Unternehmens.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen in der Höhe von rund CHF 37 Millionen.

Anträge an die Anlegerversammlung

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Testina und der Anlagegruppen Alpha, A, D1 und D2 für das Geschäftsjahr 2019 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen Alpha, A, D1 und D2 für das Geschäftsjahr 2019 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 25. März 2020

Anlagestiftung Testina

Dr. Dr. Urs Hausmann
Präsident des Stiftungsrates

Dr. Paola Prioni
Mandatsleiterin

Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	14'497'080.16	11'717'301.06
Flüssige Mittel	13'314'967.41	10'636'906.19
Kurzfristige Forderungen	1'171'664.11	1'075'537.58
Rechnungsabgrenzungen	10'448.64	4'857.30
Anlagevermögen	718'541'507.48	679'368'763.39
Immobilien	718'541'507.48	679'368'763.39
Anlagevermögen Kollektivanlagen	535'821'362.99	504'471'193.77
Anlagevermögen Immobilien	182'720'144.49	174'897'569.62
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	733'038'587.64	691'086'064.44
Passiven		
Fremdkapital	14'653'853.70	16'042'030.34
Kurzfristige Verbindlichkeiten	755'444.72	769'998.65
Rechnungsabgrenzungen	2'964'758.81	5'742'659.62
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital Immobilien	1'095'805.05	1'125'017.22
Andere verzinsliche Darlehen	128'991.18	127'714.08
Rückstellungen	0.00	0.00
Latente Steuern	9'708'853.94	8'276'640.77
Nettovermögen	718'384'733.94	675'044'034.10
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	780'983	608'588
Veränderung im Berichtsjahr	28'183	172'395
Stand am Ende der Berichtsperiode	809'166	780'983
Inventarwert pro Anspruch	887.81	864.35
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	26.11	21.60
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	675'044'034.10	519'759'696.17
Zeichnungen	24'675'726.95	146'807'046.21
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-9'591'432.00	-15'632'767.90
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	33'990'876.83	28'445'552.21
Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung	-5'734'471.95	-4'335'492.59
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	718'384'733.93	675'044'034.10

Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2019 CHF	2018 CHF
Erträge	24'903'900.94	20'581'251.64
Erträge aus Kollektivanlagen	19'451'342.38	16'572'784.51
Erträge aus Immobilien	5'452'558.56	4'008'467.13
Sonstige Erträge	1'015'909.49	789'595.13
Aktivzinsen	12'792.92	238.72
Heiz- und Betriebskosten Erträge	999'110.77	683'273.09
Übrige Erträge	4'005.81	106'083.31
Betriebsaufwand Immobilien	-1'498'977.44	-1'161'595.42
Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien	-290'447.12	-311'309.18
Heiz- und Betriebskosten	-661'486.81	-383'255.00
Bewirtschaftungshonorare	-111'978.82	-133'508.03
Versicherung	-30'125.50	-15'992.02
Vermietungs- und Insertionskosten	-194'578.40	-171'196.13
Übriger operativer Aufwand	-31'798.39	-31'844.06
Liegenschaftsteuern	-178'562.40	-114'491.00
Operatives Ergebnis	24'420'833.00	20'209'251.35
Verwaltungsaufwand Immobilien	-2'069'705.12	-1'951'697.01
Vergütung Honorar LaSalle	-901'396.57	-825'005.51
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-84'569.19	-75'159.85
Beratungsaufwand	-257'919.58	-541'678.47
Buchhaltungs- und Konsolidierungsaufwand	-106'292.47	-104'005.04
Übriger Verwaltungsaufwand	-370'825.31	-215'793.55
Steuern	-348'702.01	-190'054.59
Verwaltungsaufwand	-1'117'358.15	-1'149'880.69
Vergütung Geschäftsführung	-682'943.98	-654'655.65
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-20'350.00	-20'350.00
Beratungsaufwand	-60'541.13	-135'050.94
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-178'835.01	-134'114.16
Depotgebühren	-17'972.61	-67'057.07
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-29'958.81	-33'525.94
Übriger Verwaltungsaufwand	-126'756.61	-105'126.93
Quellensteuer (nicht rückforderbar)	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-106'068.14	-238'122.22
Finanzaufwand Immobilien	-105'245.92	-237'009.61
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-822.22	-1'112.61
Nettoertrag des Rechnungsjahres	21'127'701.58	16'869'551.44
Realisierter Kapital- und Kurserfolg	-525'521.72	-54'792.33
Realisierte Kapital- und Kursgewinne	411'433.32	357'092.35
Realisierte Kapital- und Kursverluste	-936'955.05	-411'884.68
Realisierter Erfolg	20'602'179.86	16'814'759.11
Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg	13'388'696.98	11'630'793.11
Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne	28'102'707.42	26'099'288.93
Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste	-13'014'530.78	-6'039'897.80
Veränderung latente Steuern	-1'699'479.66	-8'428'598.02
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	33'990'876.83	28'445'552.21

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	85'763.23	95'547.63
Flüssige Mittel	85'763.23	95'547.63
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	764'234.19	1'712'592.22
Finanzielles Anlagevermögen	764'234.19	1'712'592.22
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	849'997.42	1'808'139.85
Passiven		
Fremdkapital	3'497.55	4'507.75
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	3'497.55	4'507.75
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	846'499.87	1'803'632.10
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	77'863	77'863
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch	10.87	23.16
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.04	-0.18
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'803'632.10	8'059'341.47
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-700'767.00	-6'151'177.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-256'365.23	-104'532.37
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	846'499.87	1'803'632.10

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2019 CHF	2018 CHF
Erträge	0.00	0.00
Dividenden	0.00	0.00
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	0.00	0.00
Sonstige Erträge	0.00	0.00
Aktivzinsen	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-4.20	0.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-4.20	0.00
Verwaltungsaufwand	-3'124.47	-13'870.70
Vergütung Geschäftsführung	0.00	0.00
Revisionsaufwand	-3'300.00	-3'300.00
Beratungsaufwand	-19.05	-6'529.20
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-471.54	-1'362.49
Depotgebühren	-60.98	-681.26
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0.00	-147.10
Übriger Verwaltungsaufwand	727.10	-1'850.65
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-3'128.67	-13'870.70
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	396.39	603'857.39
Realisierte Kursgewinne	1'230.04	739'856.82
Realisierte Kursverluste	-833.65	-135'999.43
Realisierter Erfolg	-2'732.28	589'986.69
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-253'632.95	-694'519.06
Nicht realisierte Kursgewinne	0.00	37'465.35
Nicht realisierte Kursverluste	-253'632.95	-731'984.41
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-256'365.23	-104'532.37

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2019
CHF2018
CHF

	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	2'227'045.80	302'890.82
Flüssige Mittel	2'050'891.55	126'748.87
Kurzfristige Forderungen	176'154.25	176'141.95
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	46'539'615.77	65'913'066.77
Finanzielles Anlagevermögen	46'539'615.77	65'913'066.77
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	48'766'661.57	66'215'957.59
Passiven		
Fremdkapital	21'289.15	31'491.65
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	21'289.15	31'491.65
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	48'745'372.42	66'184'465.94
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	152'996	152'996
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	152'996	152'996
Inventarwert pro Anspruch	318.61	432.59
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-8.76	-9.73
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	66'184'465.94	111'108'970.31
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-14'213'328.40	-38'616'190.40
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-3'225'765.12	-6'308'313.97
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	48'745'372.42	66'184'465.94

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2019 CHF	2018 CHF
Erträge	0.00	0.00
Dividenden	0.00	0.00
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	0.00	0.00
Sonstige Erträge	0.00	0.00
Aktivzinsen	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	1'201.00	-2'055.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	1'201.00	-2'055.00
Verwaltungsaufwand	-1'341'538.12	-1'486'457.97
Vergütung Geschäftsführung	-87'499.92	-85'749.92
Revisionsaufwand	-14'850.00	-14'850.00
Beratungsaufwand	-647.60	-1'343.65
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-1'196'625.00	-1'332'764.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-41'915.60	-51'750.40
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-1'340'337.12	-1'488'512.97
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	-1'340'337.12	-1'488'512.97
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'885'428.00	-4'819'801.00
Nicht realisierte Kursgewinne	3'204'412.00	7'453'426.00
Nicht realisierte Kursverluste	-5'089'840.00	-12'273'227.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-3'225'765.12	-6'308'313.97

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	64'443.04	52'252.04
Flüssige Mittel	63'396.79	51'241.39
Kurzfristige Forderungen	1'046.25	1'010.65
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	77'446'604.94	63'623'449.02
Finanzielles Anlagevermögen	77'446'604.94	63'623'449.02
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	77'511'047.98	63'675'701.06
Passiven		
Fremdkapital	24'706.60	32'421.21
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	11'138.61
Rechnungsabgrenzungen	24'706.60	21'282.60
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	77'486'341.38	63'643'279.85
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	55'445	38'986
Veränderung im Berichtsjahr	8'418	16'459
Stand am Ende der Berichtsperiode	63'863	55'445
Inventarwert pro Anspruch	1'213.32	1'147.86
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-18.65	-20.90
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	63'643'279.85	42'940'919.64
Zeichnungen	9'900'990.10	18'316'831.68
Kapitalrückzahlungen	0.00	-1'978'794.75
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	3'942'071.43	4'364'323.28
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	77'486'341.38	63'643'279.85

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2019 CHF	2018 CHF
Erträge	0.00	0.00
Dividenden	0.00	0.00
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	0.00	0.00
Sonstige Erträge	100'778.43	-1'575.18
Aktivzinsen	0.00	0.00
Übrige Erträge	100'778.43	-1'575.18
Finanzierungsaufwand	-32'259.43	-32'446.56
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-32'259.43	-32'446.56
Verwaltungsaufwand	-1'259'789.85	-1'124'604.21
Vergütung Geschäftsführung	-52'499.92	-51'449.92
Revisionsaufwand	-14'850.00	-14'850.00
Beratungsaufwand	-931.75	-519.40
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-1'079'201.08	-982'568.30
Übriger Verwaltungsaufwand	-112'307.10	-75'216.59
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-1'191'270.85	-1'158'625.95
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	-1'191'270.85	-1'158'625.95
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'133'342.28	5'522'949.23
Nicht realisierte Kursgewinne	6'723'595.01	9'391'051.75
Nicht realisierte Kursverluste	-1'590'252.73	-3'868'102.52
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	3'942'071.43	4'364'323.28

Bilanz per 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	128'991.18	127'714.08
Total Aktiven	128'991.18	127'714.08

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	27'714.08	26'449.58
Ertragsüberschuss	1'277.10	1'264.50
Total Stammvermögen	128'991.18	127'714.08

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'277.10	1'264.50
Total Ertrag	1'277.10	1'264.50
Ertragsüberschuss	1'277.10	1'264.50

Verwendung des Ertragsüberschusses	2019 CHF	2018 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'277.10	1'264.50
Total Ertragsüberschuss	1'277.10	1'264.50

¹⁾ 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 vier wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, 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 24. April 2018
- Statuten vom 9. Mai 2016
- Reglement vom 24. April 2018
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe Alpha vom 21. März 2016
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe A vom 19. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D1 vom 5. November 2010
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D2 vom 3. September 2015
- Organisationsreglement vom 10. September 2019

Prospekte

- Prospekt Anlagegruppe Alpha vom April 2019

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 und der Revisionsstelle
- 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

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

Gisela Basler, Bühl, Pensionskasse der Stadt Winterthur, vom 23. April 2019 bis 31. Dezember 2019

Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post

Richard Hunziker, St. Gallen

Dr. Mariusz Platek, Zürich, Pensionskasse der Stadt Winterthur, bis 23. April 2019

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Dr. Jürg Tobler, Herisau, Präsident

Ralph Aerni, Zollikerberg

Andres Haueter, Rümligen

Dr. Mariusz Platek, Zürich

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 2019 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Compliance Officer

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli von schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2019	Anlage- gruppe Alpha	Anlage- gruppe A	Anlage- gruppe D1	Anlage- gruppe D2
Pensionskasse Stadt Zürich	378'796	30'882	43'681	24'327
Pensionskasse Post	397'921	33'458	61'134	39'536
Pensionskasse der Stadt Winterthur	32'449			
Migros-Pensionskasse		13'523	17'504	
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG			8'785	
SWISS Vorsorgestiftung für das Cockpitpersonal II			21'892	
Total Ansprüche	809'166	77'863	152'996	63'863

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-, Finanz- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

Konsolidierungsgrundsätze Übersicht über die konsolidierten Gesellschaften

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Funktion	Währung	Kapital	Kapitalanteil	Kapital	Kapitalanteil
				31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
Schweiz							
Testina Europa AG	Zürich	Holding	CHF	28'479'889	100%	100'000	100%
Luxemburg							
TSA Alpine Holdings S.à r.l.	Luxemburg	Holding	EUR	–	100%	51'491'707	100%
TSA Gentle S.à r.l.	Luxemburg	Haltege- sellschaft	EUR	7'526'475	100%	7'526'475	100%
TSA Salamander S.à r.l.	Luxemburg	Haltege- sellschaft	EUR	49'891'707	100%	–	–
Deutschland							
PURetail Stuttgart Königstrasse GmbH	Frankfurt am Main	Haltege- sellschaft	EUR	–	–	1'426'028	100%
Frankreich							
TSA Leclerc SAS	Paris	Haltege- sellschaft	EUR	3'860'000	100%	–	–
TSA Monceau SAS	Paris	Haltege- sellschaft	EUR	2'000'009	100%	1'500'000	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 Jahr 2016 und 2018 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 2019. 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**Fremdwährungstransaktionen in Konzerngesellschaften**

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

Fremdwährungstransaktionen 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.

Finanzielles Anlagevermögen

Die von den Anlagegruppen Alpha und A gehaltenen Kollektivanlagen wurden zu den von den jeweiligen Fondsleitungen 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 Bewertung der Liegenschaften im Rahmen des segregierten Mandats erfolgt nach der Fachempfehlung Swiss GAAP FER 26 sowie dem Grundsatz des «Fair Value» in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Valuation Standards (IVS). Von ausländischen Experten erstellte Gutachten zu Auslandsimmobilien werden durch Wüest Partner AG, einen schweizerischen, unabhängigen und qualifizierten Schätzungsexperten, auf die korrekte Anwendung der Bewertungsgrundsätze und auf die Plausibilität des Ergebnisses hin geprüft. 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 vier wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, 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 2019

Anlagekategorie Anlagegruppe Alpha

	CHF	in %
Liquidität	13'314'967.41	1.82
Forderungen	1'182'112.75	0.16
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Ausland (Kollektivanlagen)	535'821'362.99	73.10
Immobilien Ausland (Immobilien)	182'720'144.49	24.93
Gesamtvermögen	733'038'587.64	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe A

	CHF	in %
Liquidität	85'763.23	10.09
Forderungen	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	764'234.19	89.91
Gesamtvermögen	849'997.42	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D1

	CHF	in %
Liquidität	2'050'891.55	4.21
Forderungen	176'154.25	0.36
Immobilien Ausland (indirekt)	46'539'615.77	95.43
Gesamtvermögen	48'766'661.57	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D2

	CHF	in %
Liquidität	63'396.79	0.08
Forderungen	1'046.25	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	77'446'604.94	99.92
Gesamtvermögen	77'511'047.98	100.00

Geografische Allokation Immobilien Ausland

Marktreionen in %	Anlagegruppe Alpha	Anlagegruppe D1	Anlagegruppe D2
Europa	38%	44%	37%
Nordamerika	52%	23%	46%
Vereinigte Staaten	52%	–	–
Asien/Pazifik	10%	22%	17%
Australien	4%	–	–
Japan	6%	–	–
Restliche Länder	0%	11%	0%
Total	100%	100%	100%

Derivative Finanzinstrumente

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

Betriebsaufwandquote

Für die Anlagegruppen Alpha und A 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 2019. Die in der Tabelle ausgewiesene TER auf Ebene Zielfonds ist abgeleitet aus den geprüften Jahresrechnungen der Zielfonds per 31. Dezember 2018 resp. 30. September 2019 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. Unter «TER Verwaltungsaufwand Immobilien» werden sämtliche Kosten, die mit dem segregierten Mandat der Anlagegruppe Alpha in Verbindung stehen, zusammengefasst.

	Alpha	A
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.10%	0.00%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.06%	0.22%
TER Verwaltungsaufwand Immobilien	0.29%	–
TER Zielfonds ohne Performance Fee	0.76%	4.87%
TER Zielfonds mit Performance Fee	0.85%	–
Betriebsaufwandquote TER KGAST ohne Performance Fee	1.21%	5.09%
Betriebsaufwandquote TER KGAST mit Performance Fee	1.30%	5.09%

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 2018.

	D1	D2
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.13%	0.08%
Verwaltungskosten ohne Performance Fee (Partners Group)	2.02%	1.38%
Verwaltungskosten mit Performance Fee (Partners Group)	2.10%	1.66%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.06%	0.04%
TER Zielfonds mit Performance Fee	2.92%	3.70%
Betriebsaufwandquote TER (SECA) ohne Performance Fee	5.13%	5.20%
Betriebsaufwandquote TER (SECA) mit Performance Fee	5.21%	5.48%

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuung- sentschädigungen

Mit Bezug auf Art. 40 ASV kann festgestellt werden: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Testina vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungssentschädigungen.

Es liegt eine Bestätigung vor, dass Partners Group (Vermögensverwalter der Anlagegruppen D1 und D2) keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungssentschädigungen 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 sofortige Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 12 des Reglements).

Die Anlagegruppe A ist in Liquidation; die Rücknahmekommission entfällt.

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.

Die Rücknahme von Ansprüchen ist in den Anlagegruppen D1 und D2 nicht gestattet.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Alpha CHF 3'187'063.27 (Vorjahr CHF 3'101'577.70). Für die Anlagegruppe A betragen sie CHF 3'124.47 (Vorjahr CHF 13'870.70), für die Anlagegruppe D1 CHF 1'341'538.12 (Vorjahr CHF 1'486'457.97) und für die Anlagegruppe D2 CHF 1'259'789.85 (Vorjahr CHF 1'124'604.21) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Revisionsaufwand, Beratungsaufwand, Custody-Gebühren, Depotgebühren, Transaktionskosten (für die Anlagegruppen Alpha und A), 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. 7.7% MWST) beträgt für das Geschäftsjahr 2019 für die Anlagegruppe Alpha 0.09% des Gesamtvermögens. Für die Anlagegruppe A 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 682'943.98 (Vorjahr CHF 654'655.65) für die Anlagegruppe Alpha, CHF 0.00 (Vorjahr CHF 0.00) für die Anlagegruppe A, CHF 87'499.92 (Vorjahr CHF 85'749.92) für die Anlagegruppe D1 und CHF 52'499.92 (Vorjahr CHF 51'449.92) für die Anlagegruppe D2. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrates und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven In den Anlagegruppen Alpha, A, D1 und D2 sind per 31. Dezember 2019 keine Vermögenswerte verpfändet.

Compliance

Laufende Rechtsverfahren Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.

Mit Ausnahme der Bandbreiten betreffend «Office» gemäss Art. 6.3 der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D2 sind am Bilanzstichtag sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Alpha, D1 und D2 eingehalten. Aufgrund der Liquidation bzw. Desinvestition der Anlagegruppe A wird in Absprache mit dem Stiftungsrat der Anlagestiftung Testina, der Revisionsstelle und dem Compliance Officer die Einhaltung der Anlagerichtlinien nicht mehr geprüft.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Einhaltung der

Anlagerichtlinien

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2019 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, D1 und D2 sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 5-8 und 16 – 33) für das am 31. Dezember 2019 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung auf-
grund 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.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglich anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jürg Treichler
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. April 2020

Anlagegruppe Alpha

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2014	449'798	781.58	19.38
2015	468'281	761.10	10.41
2016	517'093	818.04	7.48
2017	608'588	854.04	4.40
2018	780'983	864.35	3.69
2019	809'166	887.81	4.12

Anlagegruppe A

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2005 ¹⁾	52'784	1'000.00	
2005	52'784	1'000.15	-
2006	187'885	1'026.71	2.66
2007	290'253	1'107.82	7.90
2008	308'636	948.85	-14.35
2009	346'490	733.26	-22.72
2010	417'545	679.19	-5.45
2011	528'745	691.66	6.08
2012	551'897	683.96	2.13
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	- ³⁾
2017	77'863	103.51	- ³⁾
2018	77'863	23.16	- ³⁾
2019	77'863	10.87	- ³⁾

Anlagegruppe D1

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2010 ⁴⁾	10'276	1'000.00	
2010	10'276	1'052.13	n.a. ⁵⁾
2011	36'053	1'074.54	7.45 ⁶⁾
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
2017	152'996	726.22	8.08
2018	152'996	432.59	-7.98
2019	152'996	318.61	-5.98

Anlagegruppe D2

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2016	19'962	1'033.78	12.81 ⁷⁾
2017	38'986	1'101.44	6.54
2018	55'445	1'147.86	7.62
2019	63'863	1'213.32	5.70

¹⁾ Gründung 1. Oktober 2005

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

³⁾ Die Kennzahl wird ab 2016 nicht mehr berechnet.

⁴⁾ Gründung 5. November 2010

⁵⁾ Weil die Anlagegruppe erst im November 2010 gegründet wurde, wurde auf die Berechnung dieser Kennzahlen verzichtet.

⁶⁾ Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2010 berechnet.

⁷⁾ Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2015 berechnet.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
www.pensimo.ch