

Anlagestiftung **Testina**

Anlagestiftung für internationale Immobilienanlagen

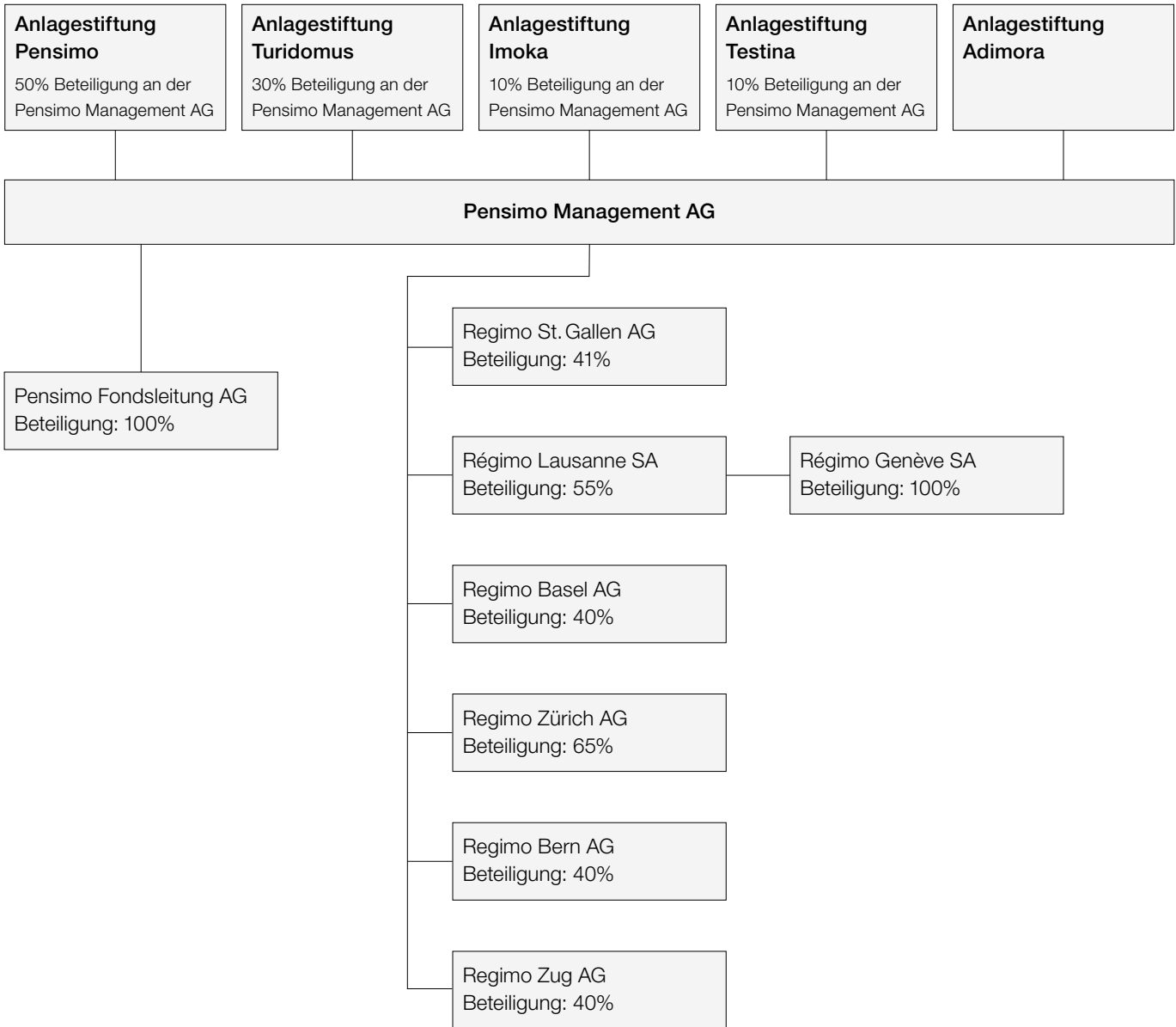
Geschäftsbericht per 31. Dezember 2015

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

Organe	2
Struktur der Pensimo Gruppe	3
Allgemeine Angaben	4
Die Anlagestiftung Testina im Überblick	5
Jahresbericht	6–15
Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha	16–17
Vermögensrechnung per 31. Dezember	16
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 B	20–21
Vermögensrechnung per 31. Dezember	20
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	21
Jahresrechnung Anlagegruppe D1	22–23
Vermögensrechnung per 31. Dezember	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	23
Stammvermögen per 31. Dezember	24
Anhang	25–37
Grundlagen und Organisation	25
Anleger	27
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	28
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	29
Weitere Informationen	37
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	37
Bericht der Revisionsstelle	38–39
Historische Entwicklung der Anlagestiftung Testina	40–41

Organe

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



Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Testina sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Anlagestiftung Testina führt die vier wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, B und D1. 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 richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Der Stiftungsrat gründete im September 2015 als Nachfolgeprodukt der Anlagegruppe D1 die Anlagegruppe D2. Das erste Geschäftsjahr der Anlagegruppe D2 endet erst am 31. Dezember 2016. Die Anlagegruppe D2 wird im vorliegenden Geschäftsbericht per 31. Dezember 2015 nicht ausgewiesen.

Die Anlagegruppe A befindet sich seit dem 1. Januar 2014 und die Anlagegruppe B seit August 2009 (Stiftungsratsbeschluss vom 13. August 2009) in Liquidation.

Eckdaten

	31.12.2015	31.12.2014
Anlagegruppe Alpha		
Nettovermögen in CHF	356'406'528.07	351'555'232.59
Anzahl Ansprüche	468'281	449'798
Inventarwert pro Anspruch in CHF	761.10	781.58
Anlagegruppe A		
Nettovermögen in CHF	16'631'346.55	33'597'903.85
Anzahl Ansprüche	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch in CHF	213.60	431.50
Anlagegruppe B		
Nettovermögen in CHF	229'593.04	5'958'655.09
Anzahl Ansprüche	27'558	27'558
Inventarwert pro Anspruch in CHF	8.33	216.22
Anlagegruppe D1		
Nettovermögen in CHF	138'135'694.35	136'631'430.05
Anzahl Ansprüche	152'996	132'711
Inventarwert pro Anspruch in CHF	902.87	1'029.54

Kennzahlen

	2015	2014
Anlagegruppe Alpha		
Anlagerendite	10.41%	19.38%
Anlagerendite nach synthetischer Währungsabsicherung ¹⁾	12.74%	11.83%
Anlagegruppe A²⁾		
Anlagerendite	5.58%	-6.26
Anlagegruppe B²⁾		
Anlagerendite	16.62	-14.25%
Anlagegruppe D1²⁾		
IRR über 12 Monate	1.34%	20.47%
IRR seit Lancierung	7.59%	10.14%
Volatilität p.a. ³⁾	11.70%	5.98%
Volatilität seit September 2011 p.a. ⁴⁾	17.28%	13.00%
Anlagerendite	2.47%	20.49%
	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

¹⁾ Der geschätzte Wert ist durch eine monatliche Währungsabsicherung des Portfoliovermögens zum jeweiligen Monatsanfang (USD, EUR, GBP, YEN und AUD zu 100%) berechnet.

²⁾ Für die Anlagegruppe D1 gelten, soweit anwendbar, die Kennzahlen gemäss Weisung W-05/2013 der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Auf die Ausweisung der Kennzahlen gemäss der OAK-Weisung W-05/2013 für die Anlagegruppen A und B wurde verzichtet (Grund: Liquidation). Die Berechnung der Betriebsaufwandquote für alle Anlagegruppen wird detailliert im Anhang ausgewiesen. Weitere Kennzahlen können im Internet unter www.pensimo.ch eingesehen werden.

³⁾ Die Berechnung basiert auf Monatswerten.

⁴⁾ Die Anlagegruppe wurde im November 2010 lanciert. Für die Berechnung der Volatilität wurden Monatswerte verwendet, welche seit September 2011 verfügbar sind.

Allgemeines

Marktrückblick

Für die Weltwirtschaft war 2015 ein verhaltenes Jahr. Trotz andauernder Erholung der Wirtschaftslage in den USA und in Europa erlebten viele Schwellenländer eine markante Wachstumsverlangsamung. China, der Wachstumsmotor der entwickelten Länder, wies ein «tieferes» Wirtschaftswachstum aus. Im vergangenen Jahr kam die Volksrepublik «nur noch» auf ein Wirtschaftswachstum von 6.9%. Länder wie Brasilien und Russland leiden unter der unsicheren politischen Situation und den tiefen Rohwarenpreisen und haben bislang ihren Weg aus der Rezession nicht gefunden. Die gedämpften Impulse aus den Schwellenländern haben zwar die Exporte der Industrieländer etwas gebremst, allerdings konnten Länder wie die USA, vor allem gestützt durch eine starke Inlandsnachfrage, weiterhin wachsen. Auch in Europa wurde die deutsche Wirtschaft von den kaufwilligen Konsumenten kräftig gestützt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte um 1.7% zu und lag damit im zweiten Jahr in Folge über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Niedrige Zinsen, die bessere Marktlage und eine nach wie vor zurückhaltende Kreditvergabe haben auch in diesem Jahr zu einer starken Performance von Core-Immobilienanlagen geführt.

Nach der positiven Vorjahresleistung lieferte der angelsächsische Immobilienmarkt insbesondere dank eines starken Kapitalwachstums eine starke jährliche Rendite von +13.1% (gemessen am «IPD UK Quarterly Property Index»). Auf Sektorebene war die Rendite des Büro-Sektors besonders gut.

Die positive Entwicklung des amerikanischen Immobilienmarktes setzte sich 2015 fort.

Der Index für direkte Immobilienanlagen in den USA «NCREIF Property Index» (NPI) erwirtschaftete auch im Jahr 2015 eine zweistellige Rendite von +13.3% in USD. Der Grossteil der Rendite kam aus dem Kapitalzuwachs (+8%). Die Leerstände sanken dank verbesserten Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite, und der Immobilienindex erreichte eine Vermietungsquote von 92.9%, die höchste seit dem 1. Quartal 2008. Die Mietmärkte erholten sich auch deshalb weiter, weil Unternehmen neue Flächen anmieteten. Die Neubauaktivität blieb moderat. Die Sektoren Einzelhandel und Industrie lieferten die stärksten Ergebnisse, wobei diese zuvor gegenüber den anderen Sektoren (Büro und Wohnen) unterdurchschnittlich rentierten.

Das Transaktionsvolumen des NPI-Indizes betrug rund USD 33 Milliarden, ein Plus von 26.7% gegenüber den Vorjahreszahlen, auch war eine Fortsetzung der «Yield Compression» über alle vier Quartale des Jahres und über alle Sektoren zu beobachten.

Die Schweizer Anleger profitierten von der starken Immobilienrendite im Ausland.

Die Aufhebung des Euro-Mindestkurses hatte allerdings auf die Vermögen der Schweizer Pensionskassen einen stark belastenden Einfluss. Insbesondere auf EUR lautende Vermögenswerte kamen stark unter Druck. Der EUR verlor über die Berichtsperiode 10% gegenüber dem Schweizer Franken. So viel verlor auch der australische Dollar. Der US-Dollar erholte sich im dritten und vierten Quartal stark und konnte per Jahresende gegenüber dem Schweizer Franken leicht zulegen (+0.7%).

Anlagegruppe Alpha

Gesamtvermögen

Übersicht

Das Portfolio der Anlagegruppe beträgt per Ende Jahr rund CHF 356 Millionen. Das Immobilienportfolio ist mit weit über 1'000 Liegenschaften breit diversifiziert. Die 12 Zielfonds investieren weltweit in den wichtigsten Regionen, Ländern und Sektoren. Die Fremdkapitalquote der Anlagegruppe ist mit 25.4% relativ tief.

In der Berichtsperiode erfolgten Kapitalabrufe im Umfang von rund CHF 30 Millionen, unter anderem zur Finanzierung der Immobilieninvestitionen des «Nordic Core-Plus Fund» (Niam), des «UK Property Income Fund II» (Legal & General) und der Aufstockung der auf Büro fokussierten Core-Strategie von Tishman Speyer. In der Berichtsperiode wurden USD 20 Millionen dem America Real Estate Trust (Heitman) und umgerechnet USD 10 Millionen dem «Japan Core Fund» (Goodman) zugesagt. Die Kapitalabrufe werden erst im Jahr 2016 erfolgen.

Das Anlagevermögen weist per Stichtatum eine Allokation in Europa von rund 20% aus und liegt damit ausserhalb der Bandbreite der regionalen Zielgewichtungen (Bandbreiten: 30-70%). Aus der Untergewichtung Europas und aus der starken Rendite in den USA resultierte per Jahresende eine relativ hohe Allokation in den USA von über 70%. Die diesjährige Untergewichtung Europas resultiert aus dem kompletten Abbau der beiden paneuropäischen Fonds von Warburg Henderson und RREEF Spezial Invest GmbH. Die Trennung von den beiden Positionen hängt unmittelbar mit der neuen Umsetzungsstrategie der Anlagegruppe zusammen. Künftig wird die Anlagegruppe nicht nur Immobilieninvestitionen über Kollektivanlagen, sondern – im Rahmen von sogenannten segregierten Mandaten – auch Direktanlagen tätigen. Bei der Investition in direkte Immobilienanlagen wählt die Anlagegruppe die Lösung über einen externen internationalen Immobilienmanager, der im Auftrag der Anlagegruppe ein Immobilienportfolio aufbaut und verwaltet. Die Anlagegruppe ist in diesem Fall die einzige Anlegerin und Auftraggeberin des segregierten Mandats. Der grösste Teil der Europa-Immobilienquote wird künftig über ein solches segregiertes Mandat abgedeckt sein. Die Grössenordnung dieses Mandats soll rund CHF 240 Millionen inklusive eines Fremdkapitalanteils von maximal 20% betragen. Das Mandat soll in Core Büro- und Retail-Liegenschaften an besten Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren Europas investieren. Es ist vorgesehen, dass die ersten Immobilieninvestitionen ab dem 2. Quartal 2016 getätigt werden. Der geografische Fokus der Investitionsstrategie liegt auf den grösseren Investitionsmärkten Europas: Deutschland und Frankreich; Investitionen in Spanien, Niederlande, Belgien und Italien sind im kleineren Ausmass zugelassen. Für den Aufbau und die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios hat die Anlagekommission eine sehr kompetente Immobilienmanagementfirma beauftragt. Das segregierte Mandat wird weiterhin durch die bestehenden (beispielsweise durch den Logistikfonds von Prologis oder den UK-Fonds von Legal & General) und neuen fokussierten Fondsinvestitionen ergänzt sein. Die Regionen USA und Asien/Pazifik sollen im Rahmen dieser neuen Ausrichtung der Umsetzungsstrategie weiterhin über Fondsinvestitionen abgedeckt werden.

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. 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 2015 auf CHF 761.10.

Ausschüttungen

Im Geschäftsjahr wurden drei Ausschüttungen für insgesamt CHF 96.50 pro Anspruch getätigt. Eine erste Ausschüttung von CHF 16.– pro Anspruch wurde den Anlegern per 31. März 2015 überwiesen. Die zweite Ausschüttung von CHF 31.– pro Anspruch erfolgte am 31. Juli 2015. Die dritte Ausschüttung von CHF 49.50 pro Anspruch erfolgte am 30. November 2015.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe Alpha können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität	11'688'695.85	3.28%
Immobilien Europa		
European Properties Fund II (Prologis)	16'242'422.49	4.55%
European Core Fund (Tishman Speyer)*	25'339'250.52	7.11%
UK Property Income Fund (Legal & General)*	1'231'935.78	0.35%
UK Property Income Fund II (Legal & General)*	15'973'012.24	4.48%
Nordic Core-Plus Fund (Niam)*	9'888'980.80	2.77%
Immobilien USA		
Lion Properties Fund (Clarion)*	55'875'450.41	15.67%
America II (RREEF)	42'913'278.93	12.03%
Prime Property Fund (Morgan Stanley)	73'376'123.09	20.57%
Property Fund (LaSalle)*	45'973'235.62	12.89%
America Real Estate Trust (Heitman)*	35'192'507.22	9.87%
Immobilien Asien/Pazifik		
Australia Industrial Fund (Goodman)	10'239'631.09	2.87%
Japan Core Fund (Goodman)*	10'215'020.17	2.86%
Beteiligung an Pensimo Management AG	1'220'000.00	0.34%
Übrige Aktiven	1'258'614.99	0.35%
Gesamtvermögen per 31.12.2015 in CHF	356'628'159.20	100.00%

Währungen

In der Anlagegruppe Alpha findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe Alpha nach Fondswährung per 31. Dezember 2015 wird vom Custodian wie folgt beschrieben:

USD	71.7%
EUR	14.5%
GBP	7.6%
AUD	2.9%
YEN	2.9%
CHF	0.4%

Kapitalzusagen an die Zielfonds

Im Berichtsjahr wurden folgende Kapitalzusagen an bestehende und an neue Fonds getätigt:

America Real Estate Trust (Heitman), USD Millionen	20.0
UK Property Income Fund II (Legal & General), GBP Millionen	16.5
Japan Core Fund (Goodman), JPY Milliarden	1.2
European Core Fund (Tishman Speyer), EUR Millionen	10.0

Rücknahme von Anteilen

Die folgenden europäischen Zielfonds wurden vollständig abgebaut:

Pan-Europa Fonds Nr. 3 (Warburg-Henderson), EUR Millionen	19.2
Euro Core III (RREEF), EUR Millionen	16.5

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten zwei Emissionen im Umfang von CHF 13.5 Millionen.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen noch nicht abgerufene Kapitalzusagen gegenüber den Zielfonds in der Höhe von umgerechnet CHF 43.4 Millionen.

Compliance

Am Bilanzstichtag ist der Anteil Europa knapp unter 20% und der Anteil USA knapp über 70%. Die in Art. 5 Abs. 1 lit. a) der Anlagerichtlinien festgesetzte Bandbreite von 30–70% betreffend Europa und Nordamerika ist daher unter- bzw. überschritten.

Am Bilanzstichtag beträgt der Anteil Einzelhandel (Retail) 17.8%. Die in Art. 5 Abs. 1 lit. b) der Anlagerichtlinien festgesetzte Bandbreite betreffend Einzelhandel (Retail) von 20–35% ist daher knapp unterschritten.

Am Bilanzstichtag ist die Gewichtung im «Prime Property Fund» (Morgan Stanley) leicht über 20% und verletzt damit knapp die Bestimmung des Art. 6 Abs. 1 lit. e) und lit. f) der Anlagerichtlinien (maximale Limite von 20% pro Anlageinstrument bzw. Manager).

Der Stiftungsrat hat die Verletzungen zur Kenntnis genommen und die notwendigen Massnahmen eingeleitet.

Ansonsten sind die Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Anlagegruppe A

Gesamtvermögen

Übersicht

Die Anlagegruppe A befindet sich seit 1. Januar 2014 in Liquidation. Das Portfolio der Anlagegruppe wies per 1. Januar 2015 nur noch drei illiquide Zielfonds in Europa aus. Trotz Liquidation erzielte die grösste Position im Portfolio – der «European Property Fund» von JP Morgan – eine gute Rendite. Dieses gute Resultat zusammen mit der Auflösung des «OIK Impairment» wirkten sich positiv auf die Rendite der Anlagegruppe aus, die für das gesamte Geschäftsjahr 2015 5.58% beträgt.

Alle drei Zielfonds im Portfolio der Anlagegruppe befinden sich in der Abwicklung: Der «Fonds-International OIK» der TRIUVA (im September 2015 wurde die IVG Institutional Funds GmbH in TRIUVA umbenannt) setzte sein Abverkaufsprogramm fort und verkaufte im Jahr 2015 eine Liegenschaft. Per Jahresende steht nur noch eine Liegenschaft in Frankreich zum Verkauf. Im Berichtsjahr zahlte der «Fonds-International OIK» rund EUR 10 Millionen an die Anlagegruppe aus. Aufgrund der grossen Unsicherheit betreffend den effektiven Verkaufserlös der letzten Immobilie im Portfolio und die künftigen Forderungen wurde vom Stiftungsrat beschlossen, die OIK-Position in den Bilanzen der Anlagegruppen A (und B) auf CHF 1.– festzulegen.

Der «European Property Fund» von JP Morgan zahlte in der Berichtsperiode den Anlegern planmässig Liquidationserlöse für insgesamt EUR 6.22 Millionen aus. Nur der «Nordic Property Fund», der Probleme mit auslaufenden Darlehen hat, wird erst ab Ende 2016 in der Lage sein, Liquidationserlöse auszusahlen. Die gesamte Auszahlung an die Anlagegruppe führte über mehrere Tranchen zu einer Auszahlung an die A-Anleger von rund CHF 16.9 Millionen.

Die durchschnittliche Fremdkapitalquote beträgt rund 57.2%.

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. Die Position TRIUVA «Fonds-International OIK» wurde nach dem Stiftungsratsentscheid vom 16. Dezember 2015 per Jahresende zu CHF 1.– bilanziert (siehe Seite 28).

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2015 auf CHF 213.60.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe A können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität	267'973.23	1.61%
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (TRIUVA)	1.00	0.00%
Nordic Property Fund (CBRE Global Investors)	5'722'087.84	34.38%
European Property Fund (JP Morgan)	10'654'902.98	64.01%
Übrige Aktiven	0.00	0.00%
Gesamtvermögen per 31.12.2015 in CHF	16'644'965.05	100.00%

Währungen

In der Anlagegruppe A findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe A nach Fondswährung per 31. Dezember 2015 wird vom Custodian wie folgt beschrieben:

EUR	98.6%
CHF	1.4%

Rücknahme von Anteilen

Per Stichtag befinden sich alle Beteiligungen im Portfolio der Anlagegruppe in Liquidation. Die folgenden Zielfonds zahlten in der Berichtsperiode Liquidationserlöse wie folgt aus (alle Zahlen sind gerundet und in Millionen CHF zum Tageskurs des jeweiligen Auszahlungsdatums umgerechnet):

Fonds-International OIK (TRIUVA Institutional Funds), CHF Millionen	10.5
European Property Fund (JP Morgan), CHF Millionen	6.7
Total Auszahlungen 2015 in Millionen CHF	17.2

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Die Anlagegruppe A befindet sich seit dem 1. Januar 2014 in Liquidation.

Im Geschäftsjahr wurden drei Auszahlungen für insgesamt CHF 218.– pro Anspruch getätigt. Eine erste Auszahlung von CHF 70.– pro Anspruch wurde den Anlegern per 31. März 2015 überwiesen. Die zweite und dritte Auszahlung von CHF 43.– respektive CHF 105.– pro Anspruch erfolgte am 30. September 2015 bzw. am 31. Dezember 2015.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe A.

Compliance

Die Anlagegruppe A ist seit Januar 2014 in Liquidation und befindet sich damit in einer Desinvestitionsphase. Aus diesem Grund weicht die Anlagegruppe von den Diversifikationsbestimmungen nach Art. 5 a) sowie den Anlagebeschränkungen nach Art. 6 a), b), d) und e) der Anlagerichtlinien ab. Bei einer Desinvestitionsphase lassen Art. 5 Abs. 1 Satz 2 und Art. 6 Abs. 2 der Anlagerichtlinien Abweichungen von den Bandbreiten bzw. Anlagebeschränkungen zu.

Anlagegruppe B

Gesamtvermögen

Übersicht

Die Anlagegruppe weist per Ende Dezember 2015 ein Gesamtvermögen von rund CHF 0.2 Millionen auf. Aufgrund der grossen Unsicherheit betreffend den effektiven Verkaufserlös der letzten Immobilie im Portfolio des «Fonds-International OIK» (TRIUVA) und die künftigen Forderungen wurde vom Stiftungsrat beschlossen, die OIK-Position in den Bilanzen der Anlagegruppen A (und B) auf CHF 1.– festzulegen.

Geprägt durch die neue Bilanzierung der Position im TRIUVA «Fonds-International OIK» und die Auszahlung an die Anleger von rund CHF 5.2 Millionen resultierte in der Berichtsperiode eine positive Rendite von 16.62% (in CHF).

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Positionen bestehen vorwiegend aus Liquidität. Die Position TRIUVA «Fonds-International OIK» wurde per Stiftungsratsbeschluss vom 16. Dezember 2015 zu CHF 1.– bilanziert (siehe Seite 28). Der Inventarwert eines Anspruchs der Anlagegruppe B beläuft sich per 31. Dezember 2015 auf CHF 8.33.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe B können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität	233'278.29	100.00%
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (TRIUVA)	1.00	0.00%
Übrige Aktiven	0.00	0.00%
Gesamtvermögen per 31.12.2015 in CHF	233'279.29	100.00%

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Die Anlagegruppe B befindet sich seit August 2009 in Liquidation.

Im Geschäftsjahr konnten zwei Auszahlungen für insgesamt CHF 191.– pro Anspruch getätigt werden. Eine erste Auszahlung von CHF 90.– pro Anspruch wurde den Anlegern per 31. März 2015 überwiesen. Die zweite Auszahlung von CHF 101.– an die Anleger erfolgte per 31. Dezember 2015.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe B.

Compliance

Die Anlagegruppe ist seit August 2009 in Liquidation und befindet sich damit in einer Desinvestitionsphase. Aus diesem Grund weicht die Anlagegruppe von den Diversifikationsbestimmungen nach Art. 5 sowie von den Anlagebeschränkungen nach Art. 6 der Anlagerichtlinien ab. Bei einer Desinvestitionsphase lassen Art. 5 Abs. 1 Satz 2 und Art. 6 Abs. 2 der Anlagerichtlinien Abweichungen von den Bandbreiten bzw. Anlagebeschränkungen zu.

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 Einzweckgesellschaft (Testina Real Estate, L.P.), wobei sich die Anlagestiftung Testina als einzige Anlegerin an dieser Gesellschaft beteiligt.

Per Stichtatum 31. Dezember 2015 weist das Portfolio der Anlagegruppe D1 Investitionen in 20 verschiedenen Investmentgesellschaften aus.

41% bzw. 59% der Kapitalzusagen erfolgten in Fonds mit einem «opportunistischen» resp. «Value-added» Anlagestil. 67% des Testina Real Estate, L.P.-Vermögens ist in «Equity»-Instrumente¹⁾ investiert, und die sogenannten «Primaries»²⁾ machen rund 80% der gesamten Kapitalzusagen aus. Die Anlagerendite der Anlagegruppe im Geschäftsjahr beträgt 2.47%. Die «Internal Rate of Return» (IRR) der Anlagegruppe belief sich auf 1.3%. Die Gewinne aus Neubewertungen im «Secondaries Fund of Funds» haben sich positiv ausgewirkt, die Aufhebung des Euro-Mindestkurses im Januar 2015 übte hingegen einen negativen Einfluss aus.

Partners Group weist für die «Testina Real Estate, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.2x 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 Devisenkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2015 auf CHF 902.87.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D1 können wie folgt beschrieben werden:

Liquidität	126'178.53	0.09%
Testina Real Estate, L.P.	138'071'188.21	99.90%
Übrige Aktiven	5'853.11	0.00%
Gesamtvermögen per 31.12.2015 in CHF	138'203'219.85	100.00%

Währungen

In der Anlagegruppe D1 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D1 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2015 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	61%
EUR	31%
CHF	4%
GBP	2%
SGD	1%
NOK	1%

Emissionstätigkeit

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 175 Millionen. Davon wurden im Geschäftsjahr 2015 über zwei Tranchen von insgesamt CHF 20 Millionen abgerufen. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen geschlossen.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von über EUR 45 Milliarden in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breites Angebot an Produktlösungen und massgeschneiderten Portfolios an.

Der Hauptsitz der Gesellschaft befindet sich in Zug, Schweiz, mit weiteren Niederlassungen in San Francisco, Houston, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 830 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) notiert. Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind zusammen bedeutende Anteilseigner der Firma.

Verpflichtungen

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

Compliance

Am Bilanzstichtag besteht folgende Verletzung der Anlagerichtlinien:
Die Testina L.P. hält 12% an einer einzelnen L.P. (Limite beträgt 10%).

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 und D1 für das Jahr 2015 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen Alpha, A, B und D1 für das Jahr 2015 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 21. März 2016

Anlagestiftung Testina

Dr. Giuseppe Benelli
Präsident des Stiftungsrates

Dr. Paola Prioni
Mandatsleiterin

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2015 CHF	Marktwert 2014 CHF
Aktiven		
Finanzielles Anlagevermögen	342'460'848.36	344'771'827.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	11'688'695.85	5'567'433.54
Rechnungsabgrenzungen	1'087'039.84	0.00
Kurzfristige Forderungen	171'575.15	325'895.53
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'220'000.00	1'220'000.00
Gesamtvermögen	356'628'159.20	351'885'156.07
Passiven		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	123'957.98	122'730.68
Rechnungsabgrenzungen	97'673.15	95'557.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	111'635.30
Nettovermögen	356'406'528.07	351'555'232.59
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	449'798	0
Übernahme von Anlagestiftung Testina Anlagegruppe A	0	522'708
Veränderungen im Berichtsjahr	18'483	-72'910
Stand 31.12.	468'281	449'798
Inventarwert pro Anspruch	761.10	781.58
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	37.46	36.90
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	351'555'232.59	0.00
Übernahme von Anlagestiftung Testina Anlagegruppe A	0.00	353'321'946.15
Zeichnungen	13'485'734.26	12'594'406.41
Rücknahmen	0.00	-62'054'371.22
Ausschüttung	-44'893'388.50	-10'809'371.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	36'258'949.72	58'502'622.25
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	356'406'528.07	351'555'232.59

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2015 CHF	2014 CHF
Erträge	18'638'893.28	17'126'900.72
Dividenden	18'638'893.28	17'126'900.72
Aufwendungen	0.00	0.00
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	18'638'893.28	17'126'900.72
Sonstige Erträge	111'565.25	196'033.91
Aktivzinsen	5'443.63	11'215.15
Übrige Erträge	106'121.62	184'818.76
Finanzierungsaufwand	-1'363.25	-1'813.80
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'363.25	-1'813.80
Verwaltungsaufwand	-1'205'520.76	-724'248.91
Vergütung Geschäftsführung	-382'260.10	-363'545.30
Revisionsaufwand	-20'350.00	-22'860.00
Beratungsaufwand	-471'796.35	-110'516.05
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-99'884.35	-68'059.02
Depotgebühren	-49'942.17	-34'029.50
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-73'420.49	-8'706.76
Übriger Verwaltungsaufwand	-107'867.30	-116'532.28
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'543'574.52	16'596'871.92
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-7'519'300.55	334'620.11
Realisierte Kursgewinne	1'101'706.67	974'698.44
Realisierte Kursverluste	-8'621'007.22	-640'078.33
Realisierter Erfolg	10'024'273.97	16'931'492.03
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	26'234'675.75	41'571'130.22
Nicht realisierte Kursgewinne	31'069'793.21	47'684'509.41
Nicht realisierte Kursverluste	-4'835'117.46	-6'113'379.19
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	36'258'949.72	58'502'622.25
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'543'574.52	16'596'871.92
Vortrag des Vorjahres	5'787'500.92	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	23'331'075.44	16'596'871.92
Ausschüttungen während des Rechnungsjahres	-44'893'388.50	-10'809'371.00
Vortrag auf neue Rechnung	-21'562'313.06	5'787'500.92

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2015 CHF	Marktwert 2014 CHF
Aktiven		
Finanzielles Anlagevermögen	16'376'991.82	33'387'521.24
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	267'973.23	184'352.19
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	0.00	41'111.12
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	16'644'965.05	33'612'984.55
Passiven		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	13'618.50	15'080.70
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Nettovermögen	16'631'346.55	33'597'903.85
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	77'863	600'571
Übergabe an Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha	0	-522'708
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand 31.12.	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch	213.60	431.50
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.86	-1.80
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	33'597'903.85	405'950'464.33
Übergabe an Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha	0.00	-353'321'946.15
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung	-16'974'134.00	-15'066'490.50
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	7'576.70	-3'964'123.83
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	16'631'346.55	33'597'903.85

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2015 CHF	2014 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	0.03	3'402.15
Aktivzinsen	0.03	293.85
Übrige Erträge	0.00	3'108.30
Finanzierungsaufwand	0.00	0.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-67'040.00	-143'245.27
Vergütung Geschäftsführung	-24'375.50	-39'991.70
Revisionsaufwand	-8'800.00	-8'000.00
Beratungsaufwand	-7'598.20	-50'481.90
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-9'240.99	-19'723.74
Depotgebühren	-4'620.51	-9'861.87
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-1'090.10	-669.16
Übriger Verwaltungsaufwand	-11'314.70	-14'516.90
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-67'039.97	-139'843.12
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-342'136.64	-582'664.33
Realisierte Kursgewinne	1'189'044.64	736'083.34
Realisierte Kursverluste	-1'531'181.28	-1'318'747.67
Realisierter Erfolg	-409'176.61	-722'507.45
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	416'753.31	-3'241'616.38
Nicht realisierte Kursgewinne	2'346'097.93	2'053'377.57
Nicht realisierte Kursverluste	-1'929'344.62	-5'294'993.95
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	7'576.70	-3'964'123.83
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-67'039.97	-139'843.12
Vortrag des Vorjahres	18'760'556.60	33'966'890.22
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	18'693'516.63	33'827'047.10
Ausschüttungen während des Rechnungsjahres	-16'974'134.00	-15'066'490.50
Vortrag auf neue Rechnung	1'719'382.63	18'760'556.60

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2015 CHF	Marktwert 2014 CHF
Aktiven		
Finanzielles Anlagevermögen	1.00	5'683'935.42
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	233'278.29	276'387.72
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	0.00	2'167.15
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	233'279.29	5'962'490.29
Passiven		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	3'686.25	3'835.20
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Nettovermögen	229'593.04	5'958'655.09
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	27'558	27'558
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand 31.12.	27'558	27'558
Inventarwert pro Anspruch	8.33	216.22
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.35	-0.54
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	5'958'655.09	11'667'923.10
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung	-5'263'578.00	-3'444'750.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-465'484.05	-2'264'518.01
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	229'593.04	5'958'655.09

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2015 CHF	2014 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	0.04	748.91
Aktivzinsen	0.04	5.36
Übrige Erträge	0.00	743.55
Finanzierungsaufwand	-0.01	0.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-0.01	0.00
Verwaltungsaufwand	-9'746.43	-15'702.62
Vergütung Geschäftsführung	-535.45	-4'152.80
Revisionsaufwand	-3'300.00	-3'000.00
Beratungsaufwand	-283.00	-223.30
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-1'757.64	-3'325.91
Depotgebühren	-878.82	-1'662.95
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-1'084.02	-669.16
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'907.50	-2'668.50
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-9'746.40	-14'953.71
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-455'738.65	-594'432.00
Realisierte Kursgewinne	8'367.78	485.73
Realisierte Kursverluste	-464'106.43	-594'917.73
Realisierter Erfolg	-465'485.05	-609'385.71
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1.00	-1'655'132.30
Nicht realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Nicht realisierte Kursverluste	1.00	-1'655'132.30
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-465'484.05	-2'264'518.01

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2015 CHF	Marktwert 2014 CHF
Aktiven		
Finanzielles Anlagevermögen	138'071'188.21	136'579'743.32
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	126'178.53	103'766.48
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	5'853.11	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	138'203'219.85	136'683'509.80
Passiven		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	45'025.50	44'579.75
Kurzfristige Verbindlichkeiten	22'500.00	7'500.00
Nettovermögen	138'135'694.35	136'631'430.05
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	132'711	115'518
Veränderungen im Berichtsjahr	20'285	17'193
Stand 31.12.	152'996	132'711
Inventarwert pro Anspruch	902.87	1'029.54
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-12.58	-13.78
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	136'631'430.05	113'932'294.64
Zeichnungen	20'000'000.00	17'000'000.00
Kapitalrückzahlungen	-20'340'611.60	-17'340'706.74
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	1'844'875.90	23'039'842.15
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	138'135'694.35	136'631'430.05

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2015 CHF	2014 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	1'340.10	1'055.65
Aktivzinsen	128.00	734.00
Übrige Erträge	1'212.10	321.65
Finanzierungsaufwand	-10'410.00	-12'872.33
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-10'410.00	-12'872.33
Verwaltungsaufwand	-1'915'579.20	-1'816'877.17
Vergütung Geschäftsführung	-94'500.00	-94'500.00
Revisionsaufwand	-14'850.00	-15'000.00
Beratungsaufwand	-2'912.20	-3'514.40
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-1'704'988.00	-1'623'988.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-98'329.00	-79'874.77
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-1'924'649.10	-1'828'693.85
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	-1'924'649.10	-1'828'693.85
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'769'525.00	24'868'536.00
Nicht realisierte Kursgewinne	21'479'541.00	26'297'191.00
Nicht realisierte Kursverluste	-17'710'016.00	-1'428'655.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'844'875.90	23'039'842.15

Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per 31. Dezember	2015 CHF	2014 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	123'957.98	122'730.68
Total Aktiven	123'957.98	122'730.68

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	22'730.68	20'916.88
Ertragsüberschuss	1'227.30	1'813.80
Total Stammvermögen	123'957.98	122'730.68

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2015 CHF	2014 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'227.30	1'813.80
Total Ertrag	1'227.30	1'813.80
Ertragsüberschuss	1'227.30	1'813.80

Verwendung des Ertragsüberschusses	2015 CHF	2014 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'227.30	1'813.80
Total Ertragsüberschuss	1'227.30	1'813.80

* Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung Testina ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Auslandsimmobilien. Die Anlagestiftung Testina führt die vier wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, B und D1. 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 19. Dezember 2013
- Statuten vom 18. Mai 2015
- Reglement vom 19. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe Alpha vom 16. Dezember 2014
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe A und B vom 19. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D1 vom 5. November 2010
- Organisationsreglement vom 19. Dezember 2013

Prospekt

Prospekt Anlagegruppe Alpha vom 16. Dezember 2014

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. Giuseppe Benelli, Wettswil am Albis, Präsident
 Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich, Vizepräsident
 Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post
 Sergio Campigotto, Neuenhof, Migros-Pensionskasse, bis 31.12.2015
 Richard Hunziker, St. Gallen

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Dr. Jürg Tobler, Herisau, Präsident
 Ueli Büchi, Zürich, bis 31.12.2015
 Andres Haueter, Rümliigen
 Dr. Georg Wessling, Aarau

Geschäftsführung

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

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

Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde, 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 2015 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Compliance Officer

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

Anleger**Beteiligungsverhältnisse
per 31. Dezember 2015**

	Anlagegruppe Alpha	Anlagegruppe A	Anlagegruppe B	Anlagegruppe D1
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	228'275	30'882		43'681
Pensionskasse Post	240'006	33'458		61'134
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 M			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
Total Ansprüche	468'281	77'863	27'558	152'996

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

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

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten

Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Beteiligungen

Die Beteiligung an der Pensimo Management AG wird in der Bilanz der Anlagegruppe Alpha zum Schätzwert bewertet. Letztmalig wurde eine Schätzung 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 Anlagegruppe D1 wird zu dem von Partners Group ermittelten Wert bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Bilanzierung der Position TRIUVA «Fonds-International OIK»

Aufgrund der grossen Unsicherheit betreffend den effektiven Verkaufserlös der letzten Immobilie im Portfolio des «Fonds-International OIK» und die künftigen Forderungen hat der Stiftungsrat beschlossen, die OIK-Position in den Bilanzen der Anlagegruppen A und B auf CHF 1.– festzulegen. Diese Anpassung erfolgte gleichzeitig mit der Auflösung der bisher bilanzierten Wertberichtigung in der Höhe von CHF 7 Millionen bzw. CHF 3.5 Millionen der Anlagegruppe A respektive B per 31. Dezember 2015.

Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage

Organisation der Anlage- tätigkeit, Anlagereglement

Die Anlagestiftung Testina führt die vier wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, B und D1. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlage-richtlinien.

Der Compliance Officer überprüft die Einhaltung dieser Vorschriften regelmässig und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorien per 31. Dezember 2015

Anlagekategorie Anlagegruppe Alpha

	CHF	in%
Liquidität	11'688'695.85	3.28
Forderungen	1'258'614.99	0.35
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	1'220'000.00	0.34
Immobilien Ausland (indirekt)	342'460'848.36	96.03
Gesamtvermögen	356'628'159.20	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe A

	CHF	in%
Liquidität	267'973.23	1.61
Forderungen	0.00	0.00
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	16'376'991.82	98.39
Gesamtvermögen	16'644'965.05	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe B

	CHF	in%
Liquidität	233'278.29	100.00
Forderungen	0.00	0.00
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	1.00	0.00
Gesamtvermögen	233'279.29	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D1

	CHF	in%
Liquidität	126'178.53	0.09
Forderungen	5'853.11	0.00
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	138'071'188.21	99.90
Gesamtvermögen	138'203'219.85	100.00

Geografische Allokation Immobilien Ausland, indirekt

Marktregionen in %	Anlagegruppe Alpha	Anlagegruppe A	Anlagegruppe B	Anlagegruppe D1
Europa	20%	100.0%	100.0%	31.0%
Nordamerika	74%	0.0%	0.0%	31.0%
Vereinigte Staaten	74%	0.0%	0.0%	–
Asien/Pazifik	6%	0.0%	0.0%	32.0%
Australien	3%	0.0%	0.0%	–
Japan	3%	0.0%	0.0%	–
Restliche Länder	0.0%	0.0%	0.0%	6.0%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagegruppen Alpha, A, B und D1 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 für KGAST Mitglieder» 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 2015. Die in der Tabelle ausgewiesene TER auf Ebene Zielfonds ist abgeleitet aus den geprüften Jahresrechnungen der Zielfonds per 31. Dezember 2014 resp. 30. September 2014 und wird gemäss der INREV-Definition (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) ohne Performance Fee ausgewiesen. Alle Zahlen sind gerundet.

Für die Anlagegruppe D1 erfolgen die Berechnungen der Betriebsaufwandquote nach den SECA-Vorgaben basierend auf den revidierten Daten aus dem Geschäftsjahr 2014.

	Alpha	A	B	D1
Vergütung der Geschäftsführung PMAG	0.11%	0.10%	0.02%	0.07%
Verwaltungskosten (Partners Group)	–	–	–	1.19% ¹⁾
Revisions- und Beratungsaufwand	0.14%	0.07%	0.16%	0.01%
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting), Transaktionsgebühren	0.07%	0.06%	0.17%	–
Übriger Verwaltungsaufwand	0.03%	0.05%	0.09%	0.06%
TER Zielfonds	1.01%	2.10%	0.00% ²⁾	5.56%
Betriebsaufwandquote TER KGAST	1.36%	2.38%	0.44%	–
TER (SECA)	–	–	–	6.89%

¹⁾ Inkl. Performance-abhängige Vergütung

²⁾ Es fallen keine Kosten auf der Stufe der Zielfonds an, da die Position «Fonds-International OIK» auf CHF 1.– bilanziert wurde (siehe dazu Seite 28).

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage Alpha

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

Anlagegruppe Alpha	2015 CHF	2014 CHF
Aktivzinsen	5'443.63	11'215.15
Ergebnis Liquidität	5'443.63	11'215.15
Ergebnis Forderungen	–	–
Aufwertung Beteiligung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Dividenden	18'638'893.28	17'126'900.72
Realisierte Kursgewinne	1'101'706.67	974'698.44
Nicht realisierte Kursgewinne	31'069'793.21	47'684'509.41
Realisierte Kursverluste	–8'621'007.22	–640'078.33
Nicht realisierte Kursverluste	–4'835'117.46	–6'113'379.19
Ergebnis Immobilien Ausland (indirekt)	37'354'268.48	59'032'651.05
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	–1'363.25	–1'813.80
Zinsaufwand	–1'363.25	–1'813.80
Vergütung Geschäftsführung	–382'260.10	–363'545.30
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	–99'884.35	–68'059.02
Depotgebühren	–49'942.17	–34'029.50
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	–73'420.49	–8'706.76
Aufwand Vermögensverwaltung	–605'507.11	–474'340.58
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	36'752'841.75	58'567'711.82
Übrige Erträge	106'121.62	184'818.76
Revisionsaufwand	–20'350.00	–22'860.00
Beratungsaufwand	–471'796.35	–110'516.05
Übriger Verwaltungsaufwand	–107'867.30	–116'532.28
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	36'258'949.72	58'502'622.25

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage A

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

Anlagegruppe A	2015 CHF	2014 CHF
Aktivzinsen	0.03	293.85
Ergebnis Liquidität	0.03	293.85
Ergebnis Forderungen	–	–
Aufwertung Beteiligung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Dividenden	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	1'189'044.64	736'083.34
Nicht realisierte Kursgewinne	2'346'097.93	2'053'377.57
Realisierte Kursverluste	–1'531'181.28	–1'318'747.67
Nicht realisierte Kursverluste	–1'929'344.62	–5'294'993.95
Ergebnis Immobilien Ausland (indirekt)	74'616.67	–3'824'280.71
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Zinsaufwand	0.00	0.00
Vergütung Geschäftsführung	–24'375.50	–39'991.70
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	–9'240.99	–19'723.74
Depotgebühren	–4'620.51	–9'861.87
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	–1'090.10	–669.16
Aufwand Vermögensverwaltung	–39'327.10	–70'246.47
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	35'289.60	–3'894'233.33
Übrige Erträge	0.00	3'108.30
Revisionsaufwand	–8'800.00	–8'000.00
Beratungsaufwand	–7'598.20	–50'481.90
Übriger Verwaltungsaufwand	–11'314.70	–14'516.90
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	7'576.70	–3'964'123.83

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage Anlagegruppe B

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

Anlagegruppe B	2015 CHF	2014 CHF
Aktivzinsen	0.04	5.36
Ergebnis Liquidität	0.04	5.36
Ergebnis Forderungen	–	–
Erfolg Verkauf Beteiligung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Dividenden	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	8'367.78	485.73
Nicht realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	–464'106.43	–594'917.73
Nicht realisierte Kursverluste	1.00	–1'655'132.30
Ergebnis Immobilien Ausland (indirekt)	–455'737.65	–2'249'564.30
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	–0.01	0.00
Zinsaufwand	–0.01	0.00
Vergütung Geschäftsführung	–535.45	–4'152.80
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	–1'757.64	–3'325.91
Depotgebühren	–878.82	–1'662.95
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	–1'084.02	–669.16
Aufwand Vermögensverwaltung	–4'255.93	–9'810.82
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	–459'993.55	–2'259'369.76
Übrige Erträge	0.00	743.55
Revisionsaufwand	–3'300.00	–3'000.00
Beratungsaufwand	–283.00	–223.30
Übriger Verwaltungsaufwand	–1'907.50	–2'668.50
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	–465'484.05	–2'264'518.01

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage Anlagegruppe D1

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

Anlagegruppe D1	2015 CHF	2014 CHF
Aktivzinsen	128.00	734.00
Ergebnis Liquidität	128.00	734.00
Ergebnis Forderungen	–	–
Ergebnis Aktien Schweiz	–	–
Nicht realisierte Kursgewinne	21'479'541.00	26'297'191.00
Nicht realisierte Kursverluste	–17'710'016.00	–1'428'655.00
Ergebnis Immobilien Ausland (indirekt)	3'769'525.00	24'868'536.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	–10'410.00	–12'872.33
Zinsaufwand	–10'410.00	–12'872.33
Vergütung Geschäftsführung	–94'500.00	–94'500.00
Managementgebühren Partners Group	–1'704'988.00	–1'623'988.00
Aufwand Vermögensverwaltung	–1'799'488.00	–1'718'488.00
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	1'959'755.00	23'137'909.67
Übrige Erträge	1'212.10	321.65
Revisionsaufwand	–14'850.00	–15'000.00
Beratungsaufwand	–2'912.20	–3'514.40
Übriger Verwaltungsaufwand	–98'329.00	–79'874.77
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'844'875.90	23'039'842.15

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

Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG (Geschäftsführung und Portfoliomanagement), die UBS (Global Custodian), die Partners Group (Vermögensverwalter der Anlagegruppe D1) noch die Anlagestiftung Testina vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen.

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 Erst-Emissionen (vergleiche dazu Prospekt der Anlagegruppe D1) in den Jahren 2010 und 2011. In der Anlagegruppe D1 ist die Rücknahme von Ansprüchen nicht gestattet.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Alpha CHF 1'205'520.76 (Vorjahr CHF 724'248.91), für die Anlagegruppe A CHF 67'040.00 (Vorjahr CHF 143'245.27), für die Anlagegruppe B CHF 9'746.43 (Vorjahr CHF 15'702.62) und für die Anlagegruppe D1 CHF 1'915'579.20 (Vorjahr CHF 1'816'877.17) 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 Anlagegruppe D1 und für alle Anlagegruppen dem übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 8% MwSt.) betragen für das Geschäftsjahr 2015 für die Anlagegruppen Alpha und A 0.1% und B 0.05% des Gesamtvermögens. Für die Anlagegruppe D1 werden 0.05% von der Kapitalzusage berechnet. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 382'260.10 (Vorjahr CHF 363'545.30) für die Anlagegruppe Alpha, CHF 24'375.50 (Vorjahr CHF 39'991.70) für die Anlagegruppe A, CHF 535.45 (Vorjahr CHF 4'152.80) für die Anlagegruppe B und CHF 94'500.– (Vorjahr CHF 94'500.–) für die Anlagegruppe D1. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Weitere Informationen

Verpfändung von Aktiven In den Anlagegruppen Alpha, A, B, und D1 sind per 31. Dezember 2015 keine Vermögenswerte verpfändet.

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. Der Schriftwechsel ist in der Zwischenzeit abgeschlossen worden. Der Verfügung der OAK BV wurde aufschiebende Wirkung erteilt.

Neue Rechtslage Gemäss der per 1. Juli 2014 in Kraft getretenen Revision von Art. 53 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen und Invalidenvorsorge (BVV2) und von Art. 27 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) können regulierte Kollektivanlagen in Immobilien einen Hebel aufweisen. Dabei gilt, dass regulierte Kollektivanlagen im Immobilienbereich, deren zulässige Belehnungsquote 50% überschreiten darf oder deren Belehnungsquote dauerhaft über 1/3 des Verkehrswertes aller Grundstücke liegt, nicht mehr als Immobilienanlage (Art. 53 Abs. 1 lit. c BVV 2), sondern als alternative Anlage (Art. 53 Abs. 1 lit. e BVV 2) zu qualifizieren sind. Die Überschreitung der im revidierten Art. 27 Abs. 5 und Abs. 6 ASV fixierten Limiten der zulässigen Belehnungsquote führt zu einer rechtlichen Umqualifikation der bis anhin als Immobilienanlagegruppe geführten Anlagegruppe D1 zu einer Anlagegruppe im Bereich der alternativen Anlagen.

Die Anlagegruppe A (in Liquidation) überschreitet die zulässige Belehnungsquote von 1/3 des Verkehrswertes der Grundstücke dauerhaft und muss gemäss der neuen Rechtslage ebenfalls als Anlagegruppe im Bereich der alternativen Anlage qualifiziert werden. Aufgrund der Liquidation der Anlagegruppe A wird auf die Offenlegung und Berechnung der Kennzahlen in Übereinstimmung mit der OAK-Weisung 05/2013 im Geschäftsbericht verzichtet.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2015 wesentlich beeinflussen könnten.

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang für die Anlagegruppen Testina Alpha, A, B und D1 sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 5, 16–37) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen 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 2015 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 offengelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen hält per 31. Dezember 2015 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 37 im Geschäftsbericht.

Bezüglich der Investitionen der Anlagegruppe Alpha kam es zu einzelnen Verletzungen der Anlagerichtlinien betreffend die Nutzungsart, geografische Allokation und Gewichtungshöhe eines Fonds. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «Compliance» auf der Seite 9 im Geschäftsbericht.

Die Anlagegruppen A und B werden liquidiert, weshalb im Rahmen des Desinvestitionsprozesses die Anlagerichtlinien nicht eingehalten sind.

Die von der Anlagegruppe D1 gehaltene Testina L.P. hält 12% an einer einzelnen L.P. Damit wird gegen die 10%-Limite verstossen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. April 2016

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

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

Anlagegruppe B

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
1999 ³⁾		1'000.00	
2000 ³⁾	47'194	1'006.83	0.68
2001 ³⁾	53'057	1'033.94	2.69
2002 ³⁾	60'000	1'050.02	1.56
2003 ³⁾	93'300	1'237.83	17.89
2004 ³⁾	109'530	1'477.23	19.34
2005	127'715	1'634.81	10.67
2006	136'851	2'041.89	24.90
2007 ⁴⁾	27'881	2'004.41	–1.84
2008	27'881	1'830.70	–8.67
2009	27'558	1'525.23	–16.69
2010	27'558	1'059.96	–5.98
2011	27'558	671.12	–6.63
2012	27'558	621.07	–7.46
2013	27'558	423.40	–31.83
2014	27'558	216.22	–14.25
2015	27'558	8.33	16.62

Anlagegruppe D1

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2010 ⁵⁾	10'276	1'000.00	
2010	10'276	1'052.13	n.a. ⁶⁾
2011	36'053	1'074.54	7.45 ⁷⁾
2012	63'540.84	1'046.16	2.47
2013	115'518	986.27	5.85
2014	132'711	1'029.54	20.49
2015	152'996	902.87	2.47

¹⁾ Gründung 1. Oktober 2005

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

³⁾ Anlagegruppe Pensimo International

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

⁵⁾ Gründung 5. November 2010

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

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