

Anlagestiftung **Testina**

Anlagestiftung für internationale Immobilienanlagen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2017

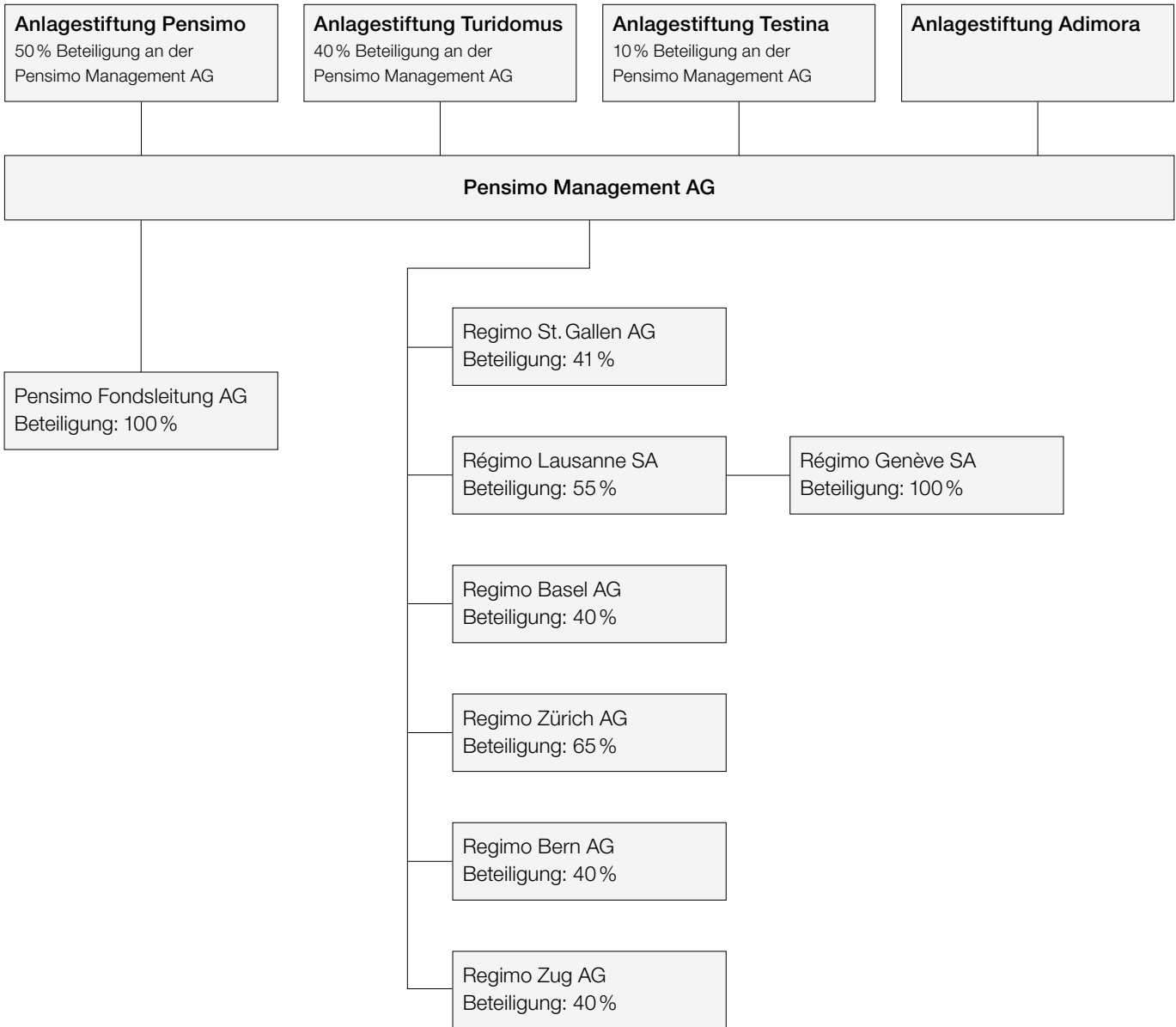
Pensimo Management AG

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

Organe	2
Struktur der Pensimo Gruppe	3
Allgemeine Angaben	4
Eckdaten	5
Kennzahlen	6
Jahresbericht	7–15
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 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
Jahresrechnung Anlagegruppe D2	24–25
Vermögensrechnung per 31. Dezember	24
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	25
Stammvermögen per 31. Dezember	26
Anhang	27–35
Grundlagen und Organisation	27
Anleger	29
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	30
Erläuterung der Vermögensanlage	32
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	35
Compliance	35
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	35
Bericht der Revisionsstelle	36–37
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Testina von 2000 bis 2017	38–39

Organe

Stiftungsrat	Dr. Dr. Urs Hausmann , Präsident Dr. Jürg Tobler , Vizepräsident Françoise Bruderer Thom Richard Hunziker
Anlagekommission	Dr. Jürg Tobler , Präsident Andres Haueter Richard Hunziker , seit 26. Juni 2017 Dr. Georg Wessling , bis 15. Juni 2017
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiterin	Dr. Paola Prioni
Revisionsstelle	Deloitte AG



Allgemeine Angaben

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

Die Anlagestiftung Testina führt die fünf wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen stellen eine kollektive Anlage nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 dar.

Die Mindestgliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

	31.12.2017	31.12.2016
Anlagegruppe Alpha		
Nettovermögen in CHF	519'759'696.17	423'003'794.04
Anzahl Ansprüche	608'588	517'093
Inventarwert pro Anspruch in CHF	854.04	818.04
Anlagegruppe A		
Nettovermögen in CHF	8'059'341.47	15'642'467.74
Anzahl Ansprüche	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch in CHF	103.51	200.90
Anlagegruppe B		
Nettovermögen in CHF	106'028.62	80'843.65
Anzahl Ansprüche	27'558	27'558
Inventarwert pro Anspruch in CHF	3.85	2.93
Anlagegruppe D1		
Nettovermögen in CHF	111'108'970.31	125'184'981.70
Anzahl Ansprüche	152'996	152'996
Inventarwert pro Anspruch in CHF	726.22	818.22
Anlagegruppe D2		
Nettovermögen in CHF	42'940'919.64	20'636'224.55
Anzahl Ansprüche	38'986	19'962
Inventarwert pro Anspruch in CHF	1'101.44	1'033.78

Kennzahlen¹⁾

	2017	2016
Anlagegruppe Alpha		
Anlagerendite	4.40%	7.48%
Anlagerendite nach synthetischer Währungsabsicherung ²⁾	4.12%	5.50%
Volatilität p.a.	5.50%	5.65%
Volatilität p.a. seit Lancierung	8.18%	8.83%
Anlagegruppe D1³⁾		
Anlagerendite	8.08%	5.31%
IRR über 12 Monate	7.65%	5.28%
IRR seit Lancierung	7.18%	7.10%
Volatilität p.a.	6.40%	7.51%
Volatilität seit September 2011 p.a. ⁵⁾	7.82%	8.10%
Anlagegruppe D2^{3) 4)}		
Anlagerendite	6.54%	12.81%
IRR über 12 Monate	10.10%	7.10%
IRR seit Lancierung	8.29%	4.90%
Volatilität p.a.	7.65%	10.53%
Volatilität seit November 2015 p.a.	10.90%	13.55%
	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Alpha	23.406.580	CH0234065800
Anlagegruppe A	2.049.080	CH0020490808
Anlagegruppe B	2.049.084	CH0020490840
Anlagegruppe D1	12.079.004	CH0120790040
Anlagegruppe D2	30.488.422	CH0304884221

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

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

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).

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

⁴⁾ Das Geschäftsjahr, welches am 31. Dezember 2016 endet, ist ein überlanges Geschäftsjahr.

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

Anlagegruppe Alpha

Gesamtvermögen

Übersicht

Das Portfolio der Anlagegruppe beträgt per Ende Jahr rund CHF 521 Millionen und umfasst Investitionen in 12 Kollektivanlagen in Auslandsimmobilien mit insgesamt über 1'300 Liegenschaften. Die 12 Kollektivanlagen investieren weltweit in den wichtigsten Regionen, Ländern und Sektoren. Darüber hinaus investiert die Anlagegruppe in direkte Immobilienanlagen in Europa. Dies erfolgt über ein sogenanntes segregiertes Mandat, welches im April 2016 aufgesetzt wurde.

Ende Mai 2017 konnte der Vertrag für den Kauf der Büroliegenschaft «the gentle» an der Barkhausstrasse 12–16 in Frankfurt a. M. unterzeichnet werden. Anfang Dezember 2017 fand die Eigentumsübertragung statt. Die Core-Immobilie umfasst rund 5'745 m² Bürofläche, verteilt auf acht Stockwerke. Die grosszügige Ausstattung mit Parkplätzen ist im Vergleich zu Konkurrenzobjekten ein kompetitiver Vorteil. Das Objekt wurde bis Anfang 2017 komplett modernisiert. Es verfügt über alle Spezifika, die Büromieter heute suchen. Zusätzlich ist die Liegenschaft BREEAM-zertifiziert. Aktuell sind 70 % der Flächen an eine renommierte internationale Unternehmung im Bereich Personalsuche und -entwicklung vermietet. Die erfolgreiche Vermietung der restlichen Flächen wird in sechs bis neun Monaten erwartet und von LaSalle Investment Management geleitet. Die Liegenschaft befindet sich an bester Lage im Frankfurter Stadtteil «Westend». Dieser grenzt an das Bankenviertel und ist ein etablierter Bürostandort in Frankfurt. Die Erreichbarkeit ist ausgezeichnet. In weniger als fünf Gehminuten befinden sich zwei Metrostationen. Zudem ist die Bockenheimer Landstrasse, die das Bankenviertel mit der Ringautobahn verbindet, in unmittelbarer Nähe.

Dank der Akquisition der Büroliegenschaft «the gentle» im Rahmen des segregierten Mandats konnte in kürzester Zeit die Gewichtung Europas auf rund 25 % gesteigert werden. Per 31. Dezember 2017 liegt damit die regionale Allokation Europas ausserhalb der Bandbreite der regionalen Zielgewichtungen (Bandbreiten: 30–70 %). Diese leichte Untergewichtung sollte nur vorübergehender Natur sein, da die Anlagegruppe im ersten Quartal 2018 bereits eine zweite Direktinvestition in Deutschland tätigen wird.

In den USA sind rund 63 % (Bandbreiten: 30–70 %) sowie in der Region Asien/Pazifik rund 10 % (Bandbreiten: 0–20 %) des Anlagevermögens angelegt. Gerade in dieser letzten Region konnte eine Investition in einem pan-asiatischen Fonds im dritten Quartal des Berichtsjahres getätigt werden. Der volle Kapitalabruf und damit die volle Investition fand im vierten Quartal statt.

Per Jahresende wies die Anlagegruppe eine Leerstandsquote von rund 10 % (Vorjahr 6.7 %) und eine Fremdkapitalquote von 21 % auf (Vorjahr 24 %).

Die Rendite der Anlagegruppe betrug per Jahresende 4.40 % (netto in CHF). Die Anlagegruppe verzeichnete eine positive Rendite in allen Teilregionen: USA, Europa (inklusive Grossbritannien) und in Asien/Pazifik in Schweizer Franken und in der jeweiligen Fondswährung.

Bei den Währungen büsste der US-Dollar gegenüber dem Schweizer Franken an Wert ein. Alle anderen Fremdwährungen gewannen an Wert. Insgesamt hätte eine Absicherung des Währungsrisikos zu einer etwas tieferen Rendite von rund 4.1 % geführt.

Bewertung und Inventarwert

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

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 2017 auf CHF 854.04.

Ausschüttungen

Im Geschäftsjahr wurden keine Ausschüttungen getätigt.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe Alpha können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	5'184'487.70	0.99
Immobilien Europa		
European Logistics Fund (Prologis)*	17'672'392.69	3.39
European Core Fund (Tishman Speyer)*	28'164'736.99	5.40
UK Property Income Fund II (Legal & General)*	17'741'654.25	3.40
Nordic Core-Plus Fund (Niam)*	10'528'215.93	2.02
Immobilien segregiertes Mandat	56'168'621.76	10.77
Immobilien USA		
Lion Properties Fund (Clarion)	63'654'721.11	12.21
America II (RREEF)	47'636'986.49	9.14
Prime Property Fund (Morgan Stanley)	84'030'901.76	16.12
Property Fund (LaSalle)	73'105'828.97	14.02
America Real Estate Trust (Heitman)	61'699'729.58	11.83
Immobilien Asien/Pazifik		
Australia Industrial Fund (Goodman)	12'175'834.70	2.34
Japan Core Fund (Goodman)*	22'705'287.18	4.35
Asia-Pacific Property Fund* (JP Morgan)	19'228'457.77	3.69
Beteiligung an Pensimo Management AG	1'326'300.00	0.25
Übrige Aktiven	408'780.62	0.08
Gesamtvermögen per 31.12.2017	521'432'937.50	100.00

* Siehe Absatz Bewertung und Inventarwert, Seite 7.

Währungen

In der Anlagegruppe Alpha findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe Alpha nach Fondswährung per 31. Dezember 2017 wird vom Custodian wie folgt beschrieben (alle Zahlen sind gerundet):

USD	67 %
EUR	22 %
JPY	4 %
GBP	4 %
AUD	2 %
CHF	1 %

Kapitalzusagen

Im Berichtsjahr wurden Kapitalzusagen an folgenden Kollektivanlagen getätigt:

Asia-Pacific Property Fund (JP Morgan), USD Millionen	20.00
---	-------

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten Emissionen im Umfang von rund CHF 76 Millionen.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen gegenüber den Kollektivanlagen von umgerechnet CHF 5.2 Millionen und gegenüber dem segregierten Mandat von rund CHF 175 Millionen.

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

Die Anlagegruppe A befindet sich seit 1. Januar 2014 in Liquidation. Das Portfolio weist per Ende des Geschäftsjahres drei sich in Liquidation befindende Kollektivanlagen in Europa oder umgerechnet ein Immobilienportfolio von 25 Liegenschaften auf. Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios liegt bei 26 % und der Leverage beträgt per Geschäftsjahresende approximativ 26 %.

Der «European Property Fund» von JP Morgan setzte sein Abverkaufsprogramm fort und schütete an die Anlagegruppe rund EUR 5.4 Millionen aus. Auch die «Fonds-International OIK» der TRIUVA und «Nordic Property Fund» von CBRE konnten im Geschäftsjahr rund EUR 0.9 Millionen bzw. EUR 2.97 Millionen an die Anlagegruppe A auszahlen.

Als Resultat des Liquidationsprozesses wurden den Anlegern der Anlagegruppe A im Laufe des Jahres 2017 rund CHF 10.55 Millionen ausbezahlt.

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Positionen wurden zu den von der Depotbank des jeweiligen Fonds bzw. vom Global Custodian (UBS AG) ermittelten aktuellsten Werten bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Beim «European Property Fund» von JP Morgan ist der letzte verfügbare Inventarwert der Wert per 30. September 2017. Die Position TRIUVA «Fonds-International OIK» wird nach dem Stiftungsratsentscheid vom 16. Dezember 2015 weiterhin zu CHF 1.– bilanziert.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2017 auf CHF 103.51.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe A können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	75'516.78	0.94
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (TRIUVA)	1.00	0.00
Nordic Property Fund (CBRE Global Investors)	4'745'265.59	58.84
European Property Fund (JP Morgan)	3'244'452.50	40.23
Übrige Aktiven	0.00	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2017	8'065'235.87	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe A findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe A nach Fondswährung per 31. Dezember 2017 wird vom Custodian wie folgt beschrieben:

EUR	99.1 %
CHF	0.9 %

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Im Geschäftsjahr wurden drei Auszahlungen für insgesamt CHF 135.50 pro Anspruch getätigt. Eine erste Auszahlung von CHF 44.– pro Anspruch wurde den Anlegern per 28. April 2017 überwiesen. Die zweite und dritte Auszahlung von CHF 56.– respektive CHF 35.50 pro Anspruch erfolgte am 29. September 2017 bzw. am 30. November 2017.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe A.

Anlagegruppe B**Gesamtvermögen****Übersicht**

Die Anlagegruppe B weist per Ende Dezember 2017 ein Gesamtvermögen von CHF 106'044.07 auf. Der Liquidationsprozess setzte sich im Geschäftsjahr fort. Insgesamt wurden den Anlegern rund CHF 0.55 Millionen ausbezahlt.

Bewertung und Inventarwert

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

Der Inventarwert eines Anspruchs der Anlagegruppe B beläuft sich per 31. Dezember 2017 auf CHF 3.85.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe B können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	106'043.07	100.00
Immobilien Europa		
Fonds-International OIK (TRIUVA)	1.00	0.00
Übrige Aktiven	0.00	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2017	106'044.07	100.00

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Die Anlagegruppe B befindet sich seit August 2009 in Liquidation.

Im Geschäftsjahr konnte eine Auszahlung von CHF 20.– pro Anspruch getätigt werden, welche per 29. September 2017 den Anlegern ausbezahlt wurde.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe B.

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

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

Per Stichtatum 31. Dezember 2017 weist das Portfolio der Anlagegruppe D1 Investitionen in 17 verschiedenen Investmentgesellschaften aus.

Das Portfolio ist breit diversifiziert und mit 35 % in Nord- und Lateinamerika, 34 % in Europa und 29 % in Asien/Pazifik sehr ausgewogen. Equity Investments¹⁾ machen rund 71 % des gesamten Portfolios aus. Der Bürosektor weist eine Gewichtung von 23 % auf und ist damit der wichtigste Sektor im Portfolio. Die sogenannten «Primaries»²⁾ machen rund 76 % des investierten Kapitals aus. Die Anlagerendite der Anlagegruppe im Geschäftsjahr beträgt 8.08 %.

Partners Group weist für die «Testina Real Estate, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.4x 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 2017 auf CHF 726.22.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D1 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	159'080.89	0.14
Testina Real Estate, L.P.	110'798'808.77	99.70
Übrige Aktiven	174'457.55	0.16
Gesamtvermögen per 31.12.2017	111'132'347.21	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D1 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D1 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2017 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	58 %
EUR	36 %
CHF	4 %
GBP	1 %
NOK	1 %

Emissionstätigkeit

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 175 Millionen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde kein Kapitalabruf getätigt. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen geschlossen.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von EUR 62 Milliarden in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breit gefächertes Angebot an Produktlösungen und massgeschneiderten Portfolios an. Der Hauptsitz der Gesellschaft ist in Zug, und weitere Niederlassungen befinden sich in Denver, Houston, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Manila, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 1'000 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert. Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind bedeutende Anteilseigner des Unternehmens.

Verpflichtungen

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

Anlagegruppe D2

Gesamtvermögen

Übersicht

Grundsätzlich weist die Anlagegruppe D2 dieselbe Investitionsstrategie wie die Anlagegruppe D1 auf. Sie tätigt Investitionen in «value-added» und «opportunistische» Anlagestrategien im internationalen privaten Immobilienmarkt. Die Anlagen erfolgen über eine von Partners Group verwaltete Ein Zweckgesellschaft (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 2017 weist das Portfolio der Anlagegruppe D2 Investitionen in 22 verschiedenen Investmentgesellschaften auf. Dabei handelt es sich um «Equity Investments», das heisst um Beteiligungen mit Eigenkapitalcharakter.

Die sogenannten «Primaries»¹⁾ machen 47 % des investierten Kapitals aus. Die Anlagerendite der Anlagegruppe im Geschäftsjahr beträgt 6.5 %.

Partners Group weist für die «Testina Real Estate II, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.10x aus. Die Anlagegruppe befindet sich per Stichtatum in der Investitionsperiode.

¹⁾ 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 2017 auf CHF 1'101.44.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D2 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	110'673.48	0.26
Testina Real Estate II, L.P.	42'845'989.98	99.74
Übrige Aktiven	0.00	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2017	42'956'663.46	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D2 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D2 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2017 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	58 %
GBP	18 %
EUR	16 %
NOK	5 %
AUD	2 %
CHF	1 %

Emissionstätigkeit

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 105 Millionen. Davon wurden im Geschäftsjahr 2017 über sechs Tranchen von insgesamt CHF 19 Millionen abgerufen. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen offen.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von EUR 62 Milliarden in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breit gefächertes Angebot an Produktlösungen und massgeschneiderten Portfolios an. Der Hauptsitz der Gesellschaft ist in Zug, und weitere Niederlassungen befinden sich in Denver, Houston, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Manila, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 1'000 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert. Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind bedeutende Anteilseigner des Unternehmens.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen in der Höhe von rund CHF 66 Millionen.

Anträge an die Anlegerversammlung

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

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Testina und der Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2 für das Jahr 2017 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens und der Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2 für das Jahr 2017 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 19. März 2018

Anlagestiftung Testina

Dr. Dr. Urs Hausmann
Präsident des Stiftungsrates

Dr. Paola Prioni
Mandatsleiterin

Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	5'593'268.32	4'855'804.34
Flüssige Mittel	5'184'487.70	4'676'419.94
Kurzfristige Forderungen	57'705.67	7'141.97
Rechnungsabgrenzungen	351'074.95	172'242.42
Anlagevermögen	515'839'669.18	418'521'611.51
Immobilien	514'513'369.18	417'301'611.51
Anlagevermögen Kollektivanlagen	458'344'747.42	417'301'611.51
Anlagevermögen Immobilien	56'168'621.76	0.00
Beteiligungen	1'326'300.00	1'220'000.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	521'432'937.50	423'377'415.85
Passiven		
Fremdkapital	1'673'241.33	373'621.81
Kurzfristige Verbindlichkeiten	346'855.14	21'610.63
Rechnungsabgrenzungen	662'942.20	226'813.60
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital Immobilien	536'368.41	0.00
Andere verzinsliche Darlehen	127'075.58	125'197.58
Rückstellungen	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	519'759'696.17	423'003'794.04
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	517'093	468'281
Veränderung im Berichtsjahr	91'495	48'812
Stand am Ende der Berichtsperiode	608'588	517'093
Inventarwert pro Anspruch	854.04	818.04
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	29.37	26.65
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	423'003'794.04	356'406'528.07
Zeichnungen	76'079'810.15	37'799'577.30
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	20'587'853.18	28'797'310.15
Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung	88'238.80	378.51
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	519'759'696.17	423'003'794.04

Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2017 CHF	2016 CHF
Erträge	19'050'627.03	15'128'195.65
Erträge aus Kollektivanlagen	18'952'827.90	15'128'195.65
Erträge aus Immobilien	97'799.13	0.00
Sonstige Erträge	245'894.23	24'720.56
Aktivzinsen	827.92	2'845.71
Übrige Erträge	245'066.31	21'874.85
Aufwendungen	-18'195.16	0.00
Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien	-2'776.04	0.00
Betriebliche Aufwendungen Immobilien	-15'419.12	0.00
Operatives Ergebnis	19'278'326.11	15'152'916.21
Verwaltungsaufwand Immobilien	-398'568.80	-185'643.24
Verwaltungsaufwand Kollektivanlagen	-1'003'305.13	-1'186'384.32
Vergütung Geschäftsführung	-506'436.23	-405'085.17
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-31'790.00	-20'350.00
Beratungsaufwand	-104'754.78	-475'451.20
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-119'160.41	-80'195.00
Depotgebühren	-59'580.21	-40'097.50
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-36'759.33	-76'745.90
Übriger Verwaltungsaufwand	-144'824.17	-88'459.55
Quellensteuer (nicht rückforderbar)	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-1'878.00	-1'311.05
Finanzaufwand Immobilien	0.00	0.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'878.00	-1'311.05
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'874'574.17	13'779'577.60
Realisierter Kapital- und Kurserfolg	320'686.41	-904'981.21
Realisierte Kapital- und Kursgewinne	658'361.34	561'019.69
Realisierte Kapital- und Kursverluste	-337'674.93	-1'466'000.90
Realisierter Erfolg	18'195'260.58	12'874'596.39
Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg	2'392'592.60	15'922'713.77
Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne	20'585'594.88	21'382'609.89
Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste	-18'193'002.28	-5'459'896.13
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	20'587'853.18	28'797'310.15

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2017
CHF2016
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	75'516.78	61'638.81
Flüssige Mittel	75'516.78	61'638.81
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	7'989'719.09	15'592'035.58
Finanzielles Anlagevermögen	7'989'719.09	15'592'035.58
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	8'065'235.87	15'653'674.39
Passiven		
Fremdkapital	5'894.40	11'206.65
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	5'894.40	11'206.65
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	8'059'341.47	15'642'467.74
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	103.51	200.90
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.27	-0.22
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	15'642'467.74	16'631'346.55
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-10'550'436.50	-5'917'588.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	2'967'310.23	4'928'709.19
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	8'059'341.47	15'642'467.74

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2017 CHF	2016 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	-2.95	-58.69
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2.95	-58.69
Verwaltungsaufwand	-20'830.59	-17'135.52
Vergütung Geschäftsführung	0.00	0.00
Revisionsaufwand	-8'800.00	-8'800.00
Beratungsaufwand	0.00	0.00
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-3'804.95	-3'600.42
Depotgebühren	-1'902.48	-1'800.20
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-104.27	-363.30
Übriger Verwaltungsaufwand	-6'218.89	-2'571.60
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-20'833.54	-17'194.21
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'274'196.15	3'148'198.60
Realisierte Kursgewinne	1'645'308.57	3'191'293.42
Realisierte Kursverluste	-371'112.42	-43'094.82
Realisierter Erfolg	1'253'362.61	3'131'004.39
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'713'947.62	1'797'704.80
Nicht realisierte Kursgewinne	1'713'947.62	1'992'952.84
Nicht realisierte Kursverluste	0.00	-195'248.04
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2'967'310.23	4'928'709.19

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	106'043.07	80'844.95
Flüssige Mittel	106'043.07	80'844.95
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	1.00	1.00
Finanzielles Anlagevermögen	1.00	1.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	106'044.07	80'845.95
Passiven		
Fremdkapital	15.45	2.30
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	15.45	2.30
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	106'028.62	80'843.65
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	27'558	27'558
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	27'558	27'558
Inventarwert pro Anspruch	3.85	2.93
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.02	-0.03
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	80'843.65	229'593.04
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-551'160.00	-1'639'701.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	576'344.97	1'490'951.61
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	106'028.62	80'843.65

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2017 CHF	2016 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	-0.01	-125.91
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-0.01	-125.91
Verwaltungsaufwand	-623.42	-641.08
Vergütung Geschäftsführung	0.00	0.00
Revisionsaufwand	0.00	0.00
Beratungsaufwand	0.00	0.00
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-4.95	-25.78
Depotgebühren	-2.48	-12.90
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-79.99	-345.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-536.00	-257.40
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-623.43	-766.99
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	576'968.40	1'491'718.60
Realisierte Kursgewinne	584'058.01	1'498'494.86
Realisierte Kursverluste	-7'089.61	-6'776.26
Realisierter Erfolg	576'344.97	1'490'951.61
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Nicht realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Nicht realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	576'344.97	1'490'951.61

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	333'538.44	283'739.28
Flüssige Mittel	159'080.89	109'281.73
Kurzfristige Forderungen	174'457.55	174'457.55
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	110'798'808.77	124'934'389.77
Finanzielles Anlagevermögen	110'798'808.77	124'934'389.77
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	111'132'347.21	125'218'129.05
Passiven		
Fremdkapital	23'376.90	33'147.35
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	23'376.90	33'147.35
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	111'108'970.31	125'184'981.70
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	726.22	818.22
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-11.38	-11.71
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	125'184'981.70	138'135'694.35
Zeichnungen	0.00	0.00
Kapitalrückzahlungen	-22'827'003.20	-19'843'581.20
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	8'750'991.81	6'892'868.55
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	111'108'970.31	125'184'981.70

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2017 CHF	2016 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	518.00
Aktivzinsen	0.00	518.00
Übrige Erträge	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-2'903.00	-9'509.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'903.00	-9'509.00
Verwaltungsaufwand	-1'738'582.19	-1'783'217.45
Vergütung Geschäftsführung	-89'250.00	-94'500.00
Revisionsaufwand	-13'770.00	-14'850.00
Beratungsaufwand	-2'522.80	-2'595.95
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-1'357'122.00	-1'561'304.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-275'917.39	-109'967.50
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-1'741'485.19	-1'792'208.45
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	-1'741'485.19	-1'792'208.45
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'492'477.00	8'685'077.00
Nicht realisierte Kursgewinne	15'845'110.00	18'972'146.00
Nicht realisierte Kursverluste	-5'352'633.00	-10'287'069.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	8'750'991.81	6'892'868.55

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	110'673.48	34'425.48
Flüssige Mittel	110'673.48	34'425.48
Kurzfristige Forderungen	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	42'845'989.98	20'623'635.42
Finanzielles Anlagevermögen	42'845'989.98	20'623'635.42
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	42'956'663.46	20'658'060.90
Passiven		
Fremdkapital	15'743.82	21'836.35
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'227.72	4'455.45
Rechnungsabgrenzungen	13'516.10	17'380.90
Hypothekarschulden	0.00	0.00
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0.00	0.00
Latente Steuern	0.00	0.00
Nettovermögen	42'940'919.64	20'636'224.55
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	19'962	0
Veränderung im Berichtsjahr	19'024	19'962
Stand am Ende der Berichtsperiode	38'986	19'962
Inventarwert pro Anspruch	1'101.44	1'033.78
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-22.81	-39.64
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	20'636'224.55	0.00
Zeichnungen	19'306'930.69	19'801'980.20
Kapitalrückzahlungen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	2'997'764.40	834'244.35
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	42'940'919.64	20'636'224.55

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2017 CHF	2015/2016 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	150'062.91	130'256.43
Aktivzinsen	0.00	8.91
Übrige Erträge	150'062.91	130'247.52
Finanzierungsaufwand	-11'087.94	-13'434.37
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-11'087.94	-13'434.37
Verwaltungsaufwand	-1'028'138.94	-908'140.95
Vergütung Geschäftsführung	-53'550.00	-56'700.00
Revisionsaufwand	-13'770.00	-14'850.00
Beratungsaufwand	-314.25	-42'874.70
Global Custody Gebühren	0.00	0.00
Depotgebühren	0.00	0.00
Transaktionsgebühren	0.00	0.00
Managementgebühren Partners Group	-862'858.31	-746'711.03
Übriger Verwaltungsaufwand	-97'646.38	-47'005.22
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-889'163.97	-791'318.89
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	-889'163.97	-791'318.89
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'886'928.37	1'625'563.24
Nicht realisierte Kursgewinne	5'008'623.57	3'068'235.83
Nicht realisierte Kursverluste	-1'121'695.20	-1'442'672.59
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2'997'764.40	834'244.35

Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per 31. Dezember	2017 CHF	2016 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	126'449.58	125'197.58
Total Aktiven	126'449.58	125'197.58

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	25'197.58	23'957.98
Ertragsüberschuss	1'252.00	1'239.60
Total Stammvermögen	126'449.58	125'197.58

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2017 CHF	2016 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'252.00	1'239.60
Total Ertrag	1'252.00	1'239.60
Ertragsüberschuss	1'252.00	1'239.60

Verwendung des Ertragsüberschusses	2017 CHF	2016 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'252.00	1'239.60
Total Ertragsüberschuss	1'252.00	1'239.60

*Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung Testina ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Auslandsimmobilien. Die Anlagestiftung Testina führt die fünf wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen der Anlagestiftung Testina stellen eine kollektive Anlage nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 dar.

Urkunden und Reglemente

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 26. April 2016
- Statuten vom 9. Mai 2016
- Reglement vom 26. April 2016
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe Alpha vom 21. März 2016
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe A und B vom 19. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D1 vom 5. November 2010
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D2 vom 3. September 2015
- Organisationsreglement vom 19. Dezember 2013

Prospekte

- Prospekt Anlagegruppe Alpha vom 28. April 2016
- Prospekt Anlagegruppe D2 vom 19. Dezember 2017

Organisation

Anlegerversammlung

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

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnung
- Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrates
- Genehmigung und Änderung des Reglements
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.

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

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien der Anlagegruppen und genehmigt und ändert das Leitbild der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat

Dr. Dr. Urs Hausmann, Zürich, Präsident

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

Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post

Richard Hunziker, St. Gallen

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Dr. Jürg Tobler, Herisau, Präsident

Andres Haueter, Rümli

Richard Hunziker, St. Gallen, seit 26. Juni 2017

Dr. Georg Wessling, Aarau, bis 15. Juni 2017

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 2017 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Compliance Officer

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

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2017

	Anlage- gruppe Alpha	Anlage- gruppe A	Anlage- gruppe B	Anlage- gruppe D1	Anlage- gruppe D2
Pensionskasse Eternit			885		
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG			3'650		
Holcim Pension Fund			3'841		
HIAG Pensionskasse			111		
Leica Pensionskasse			1'434		
Pensionskasse Stadt Zürich	298'989	30'882		43'681	14'851
Pensionskasse Post	309'599	33'458		61'134	24'135
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	608'588	77'863	27'558	152'996	38'986

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 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapital 31.12.2016	Kapitalanteil 31.12.2016
Schweiz							
Testina Europa AG	Zürich	Holding	CHF	100'000	100 %	100'000	100 %
Luxemburg							
TSA Alpine Holdings S.à r.l.	Luxemburg	Holding	EUR	357'500	100 %	12'500	100 %
TSA Gentle S.à r.l.	Luxemburg	Haltegesellschaft	EUR	7'526'475	100 %	12'000	100 %
Frankreich							
OPCI TSA Alpine Immo	Paris	Holding	EUR	260'000	100 %	0	0 %

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 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 2017. 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 Fremdwährungs-transaktionen und -positionen werden wie folgt umgerechnet:

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

Umrechnung von zu konsolidierenden Jahresrechnungen

Die konsolidierte Jahresrechnung wird in Schweizer Franken geführt.

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

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze***Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten***

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

Beteiligungen

Die Beteiligung an der Pensimo Management AG wird in der Bilanz der Anlagegruppe Alpha zum Schätzwert per 31. Dezember 2016 vorgenommen.

Finanzielles Anlagevermögen

Die von den Anlagegruppen Alpha, A und B gehaltenen Kollektivanlagen 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 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 müssen durch einen schweizerischen, unabhängigen und qualifizierten Schätzungsexperten auf die korrekte Anwendung der Bewertungsgrundsätze und auf die Plausibilität des Ergebnisses hin geprüft werden.

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

Erläuterung der Vermögensanlage

Organisation der Anlage- tätigkeit, Anlagereglement

Die Anlagestiftung Testina führt die fünf wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorien per 31. Dezember 2017

Anlagekategorie Anlagegruppe Alpha

	CHF	in %
Liquidität	5'184'487.70	0.99
Forderungen	408'780.62	0.08
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	1'326'300.00	0.25
Immobilien Ausland (indirekt)	458'344'747.42	87.90
Immobilien Ausland (direkt)	56'168'621.76	10.77
Gesamtvermögen	521'432'937.50	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe A

	CHF	in %
Liquidität	75'516.78	0.94
Forderungen	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	7'989'719.09	99.06
Gesamtvermögen	8'065'235.87	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe B

	CHF	in %
Liquidität	106'043.07	100.00
Forderungen	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	1.00	0.00
Gesamtvermögen	106'044.07	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D1

	CHF	in %
Liquidität	159'080.89	0.14
Forderungen	174'457.55	0.16
Immobilien Ausland (indirekt)	110'798'808.77	99.77
Gesamtvermögen	111'132'347.21	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D2

	CHF	in %
Liquidität	110'673.48	0.26
Forderungen	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	42'845'989.98	99.74
Gesamtvermögen	42'956'663.46	100.00

Geografische Allokation Immobilien Ausland

Marktregionen in %	Anlagegruppe Alpha	Anlagegruppe D1	Anlagegruppe D2
Europa	26 %	34 %	36 %
Nordamerika	64 %	27 %	50 %
Vereinigte Staaten	64 %	–	–
Asien/Pazifik	10 %	29 %	14 %
Australien	5 %	–	–
Japan	5 %	–	–
Restliche Länder	0 %	10 %	0 %
Total	100 %	100 %	100 %

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

Derivative Finanzinstrumente

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

Betriebsaufwandquote

Für die Anlagegruppen Alpha, A und B erfolgt die Berechnung der Betriebsaufwandquote gemäss der «Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER KGAST» der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 28. August 2012. Diese Richtlinie ist von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt als TER-Kostenquoten-Konzept für Kollektivanlagen. Die Kosten auf der Ebene der Anlagegruppe (wie die Vergütung der Geschäftsführung, die Kosten für die Revision der Anlagegruppe usw.) sind diejenigen gemäss vorliegendem Jahresabschluss 2017. Die in der Tabelle ausgewiesene TER auf Ebene Zielfonds ist abgeleitet aus den geprüften Jahresrechnungen der Zielfonds per 31. Dezember 2016 resp. 30. September 2017 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	B
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.12 %	0.00 %	0.00 %
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.11 %	0.18 %	0.67 %
TER Verwaltungsaufwand Immobilien	0.09 %	–	–
TER Zielfonds ohne Performance Fee	0.92 %	1.86 %	0.00 %
TER Zielfonds mit Performance Fee	1.07 %	–	–
Betriebsaufwandquote TER KGAST ohne Performance Fee	1.24 %	2.04 %	0.67 %
Betriebsaufwandquote TER KGAST mit Performance Fee	1.39 %	2.04 %	0.67 %

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 2016.

	D1	D2
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.08 %	0.27 %
Verwaltungskosten ohne Performance Fee (Partners Group)	1.28 %	3.61 %
Verwaltungskosten mit Performance Fee (Partners Group)	1.30 %	4.14 %
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.07 %	0.09 %
TER Zielfonds mit Performance Fee	3.98 %	3.25 %
Betriebsaufwandquote TER (SECA) ohne Performance Fee	5.41 %	7.22 %
Betriebsaufwandquote TER (SECA) mit Performance Fee	5.43 %	7.75 %

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsent- schädigungen

Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Testina vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen.

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

Kommissionen

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen in der Anlagegruppe Alpha wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppe eine Kommission von maximal 1 % erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 12 des Reglements).

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

In der Anlagegruppe D1 ist die Ausgabe von Ansprüchen kommissionsfrei. Eine Ausnahme bilden die Erstemissionen (vergleiche dazu Prospekt der Anlagegruppe D1) in den Jahren 2010 und 2011. In der Anlagegruppe D1 ist die Rücknahme von Ansprüchen nicht gestattet.

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

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Alpha CHF 1'401'873.93 (Vorjahr CHF 1'372'027.56). Für die Anlagegruppe A betragen sie CHF 20'830.59 (Vorjahr CHF 17'135.52), für die Anlagegruppe B CHF 623.42 (Vorjahr CHF 641.08), für die Anlagegruppe D1 CHF 1'738'582.19 (Vorjahr CHF 1'783'217.45) und für die Anlagegruppe D2 CHF 1'028'138.94 (Vorjahr CHF 908'140.95) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Revisionsaufwand, Beratungsaufwand, Custody Gebühren, Depotgebühren, Transaktionskosten (für die Anlagegruppen Alpha, A und B), Gebühren der Partners Group für die Anlagegruppen D1 und D2 und für alle Anlagegruppen dem übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 8 % MWST) beträgt für das Geschäftsjahr 2017 für die Anlagegruppe Alpha 0.09 % des Gesamtvermögens. Für die Anlagegruppen A und B entfällt aufgrund des Liquidationsstatus die Vergütung für die Geschäftsführung. Für die Anlagegruppen D1 und D2 werden 0.05 % von der Kapitalzusage berechnet. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 506'436.23 (Vorjahr CHF 405'085.17) für die

Anlagegruppe Alpha, CHF 0.00 (Vorjahr CHF 0.00) für die Anlagegruppe A, CHF 0.00 (Vorjahr CHF 0.00) für die Anlagegruppe B, CHF 89'250.00 (Vorjahr CHF 94'500.00) für die Anlagegruppe D1 und CHF 53'550.00 (Vorjahr CHF 56'700.00) für die Anlagegruppe D2. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven In den Anlagegruppen Alpha, A, B, D1 und D2 sind per 31. Dezember 2017 keine Vermögenswerte verpfändet.

Compliance

Laufende Rechtsverfahren Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat am 23. Mai 2014 gegenüber den Anlagestiftungen Imoka, Pensimo, Turidomus und Testina eine Verfügung betreffend Anpassung der Beteiligungsstruktur der Pensimo Gruppe an die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erlassen (Verfügung der Verletzung resp. Einhaltung von Art. 24, Art. 25 und Art. 32 Abs. 1 ASV). Das Bundesgericht hat eine gegen diese Verfügung gerichtete Beschwerde am 23. Mai 2017 letztinstanzlich abgewiesen. Um die ASV-Widrigkeit der Beteiligungsstruktur zu beheben, beabsichtigen die bisherigen Aktionäre der Pensimo Management AG, ihre Aktien an die zehn grössten, interessierten Anleger der Pensimo Gruppe zu verkaufen. Die OAK BV hat eine Fristerstreckung bis zum 30. Juni 2018 zur Umsetzung ihrer Verfügung vom 23. Mai 2014 gewährt. Die zur Umsetzung der Verfügung der OAK BV vom 23. Mai 2014 erforderlichen Massnahmen sind rechtzeitig eingeleitet worden. Abgesehen davon sind keine Rechtsverfahren hängig.

Einhaltung der Anlagerichtlinien Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Alpha, D1 und D2 eingehalten. Aufgrund der Liquidation bzw. Desinvestition der Anlagegruppe A und B wird in Absprache mit dem Stiftungsrat der Anlagestiftung Testina, der Revisionsstelle und dem Compliance Officer die Einhaltung der Anlagerichtlinien für die sich in Liquidation (Desinvestition) befindenden Anlagegruppen A und B der Anlagestiftung Testina nicht mehr geprüft.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2017 wesentlich beeinflussen könnten.

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang für die Anlagegruppen Alpha (konsolidiert), A, B, D1 und D2 sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 6 und 16–35) für das am 31. Dezember 2017 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

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

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

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

Wir haben geprüft, ob

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

Die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen hält per 31. Dezember 2017 eine Beteiligung an der Pensimo Management AG. Damit sind die Bestimmungen gemäss Art. 24, Art. 25 sowie Art. 32 Abs. 1 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) nicht eingehalten. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «laufende Rechtsverfahren» auf der Seite 35 im Geschäftsbericht.

Wir bestätigen, mit Ausnahme des in dem vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts, dass die diesbezüglich anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. April 2018

**Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen
der Anlagestiftung Testina von 2000 bis 2017**

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

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	– ⁵⁾
2017	77'863	103.51	– ⁵⁾

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
2016	27'558	2.93	– ⁵⁾
2017	27'558	3.85	– ⁵⁾

Anlagegruppe D1

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2010 ⁶⁾	10'276	1'000.00	
2010	10'276	1'052.13	n.a. ⁷⁾
2011	36'053	1'074.54	7.45 ⁸⁾
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

Anlagegruppe D2

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2016	19'962	1'033.78	12.81 ⁹⁾
2017	38'986	1'101.44	6.54

¹⁾ Gründung 1. Oktober 2005

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

³⁾ Anlagegruppe Pensimo International

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

⁵⁾ Die Kennzahl wird ab 2016 nicht mehr berechnet.

⁶⁾ Gründung 5. November 2010

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

⁸⁾ Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2010 berechnet.

⁹⁾ Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2015 berechnet.