

Anlagestiftung Testina

Geschäftsbericht 2021

Inhalt

Organe / Funktionsträger	2
Allgemeine Angaben	3
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Alpha	4
Jahresbericht Anlagegruppe Alpha	5
Konsolidierte Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha	8
Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember	8
Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	9
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Alpha	10
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe A	11
Jahresbericht Anlagegruppe A	11
Jahresrechnung Anlagegruppe A	12
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe A	14
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe D1	15
Jahresbericht Anlagegruppe D1	16
Jahresrechnung Anlagegruppe D1	18
Vermögensrechnung per 31. Dezember	18
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	19
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe D1	20
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe D2	21
Jahresbericht Anlagegruppe D2	22
Jahresrechnung Anlagegruppe D2	24
Vermögensrechnung per 31. Dezember	24
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	25
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe D2	26
Stammvermögen per 31. Dezember	27
Bericht der Revisionsstelle	28
Anhang	31
Grundlagen und Organisation	32
Anleger	34
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	34
Erläuterung der Vermögensanlage	37
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	40
Compliance	40
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	40

Stiftungsrat	Dr. Dr. Urs Hausmann, Präsident Dr. Jürg Tobler, Vizepräsident Dr. Mariusz Platek Othmar Stöckli
Anlagekommission	Dr. Jürg Tobler, Präsident Ralph Aerni, bis 22. März 2021 Nicolai Donat, seit 22. März 2021 Andres Haueter, bis 23. November 2021 Peter Schwanitz, seit 23. November 2021
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiterin	Dr. Paola Prioni
Revisionsstelle	Deloitte AG

Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und in den Prospekten enthalten. Diese Dokumente können unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

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

Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

	31.12.2021	31.12.2020
Anlagegruppe Alpha		
Gesamtvermögen	863'461'894	791'828'216
Nettovermögen	848'440'333	776'388'006
Anzahl Ansprüche	899'047	909'861
Inventarwert pro Anspruch	943.71	853.30

Kennzahlen¹⁾

	2021	2020
Anlagegruppe Alpha²⁾		
Anlagerendite	11.96%	-3.89%
Anlagerendite nach synthetischer Währungsabsicherung ³⁾	12.40%	-0.30%
Volatilität p.a.	7.14%	3.50%
Volatilität p.a. seit Lancierung	6.83%	6.81%

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

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

³⁾ Der geschätzte Wert ist durch eine monatliche Währungsabsicherung des Portfoliovermögens zum jeweiligen Monatsanfang berechnet (USD, EUR, GBP, JPY und AUD werden zu 100% abgesichert).

Valoren-Nr.

23.406.580

ISIN-Code

CH0234065800

Gesamtvermögen

Übersicht

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe beträgt per Ende Jahr rund CHF 863 Millionen und umfasst Investitionen in Auslandsimmobilien über dreizehn Kollektivanlagen und ein segregiertes Mandat. Die Kollektivanlagen investieren in Immobilien der wichtigsten entwickelten Länder weltweit, wohingegen das segregierte Mandat ausschliesslich in die wichtigsten Immobilienmärkte Kontinentaleuropas investiert. Das segregierte Mandat ist seit Juli 2020 voll ausgebaut und macht rund 30% des Gesamtportfolios aus. Das Mandat umfasst insgesamt fünf Liegenschaften, zwei in Deutschland (eine reine Büroliegenschaft in Frankfurt und eine gemischt genutzte Liegenschaft im Zentrum Stuttgarts), zwei Büroimmobilien in Paris und eine in Boulogne, ein sehr etablierter Bürostandort in einem der wichtigsten Vororte von Paris.

Die dreizehn Immobilienfonds machen knapp 70% des Gesamtportfolios aus und umfassen fünf breit diversifizierte Core-Fonds in den USA, drei Immobilienfonds zur Deckung der Immobilienmärkte im asiatisch-pazifischen Raum und fünf europäische Immobilienfonds, die den Zweck haben, das segregierte Mandat zu ergänzen.

Die USA-Gewichtung beträgt zirka 47% (Bandbreite: 30-70%), die Investitionen in Europa belaufen sich auf rund 41%. Die Gewichtung des panasiatischen Immobilienportfolios beträgt rund 12% (Bandbreite: 0-20%). Die Anlagerichtlinien bezüglich der Regionalallokation sind damit eingehalten.

Per Jahresende wies die Anlagegruppe eine Leerstandsquote von rund 3.5% (Vorjahr 8%) aus. Die Fremdkapitalquote blieb auf einem sehr tiefen Niveau von rund 16% (Vorjahr 16%). Nach dem ungenügenden Resultat des Jahres 2020 erholten sich sämtliche Immobilienmärkte, sodass die Anlagegruppe mit +11.96% (netto in CHF) ein erfreuliches Resultat erwirtschaften konnte. Die US-Immobilienfonds haben sich weitgehend erholt (+21% in Lokalwährung). Das Teil-Portfolio Europa performte ebenfalls im positiven Bereich mit einer Rendite in Lokalwährung von rund 5%. Sehr gut performt haben die Immobilienanlagen im asiatischen Raum, die aufgrund des starken Fokus auf Logistikimmobilien bestens durch die Corona-Krise gekommen sind. Auf der Fremdwährungsseite beträgt die Aufwertung des USD gegenüber dem CHF rund 3.1% und die Abwertung des EUR rund 4.1%. Eine Absicherung des Währungsrisikos hätte zu einer Anlagerendite von rund 12.4% geführt.

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe Alpha gehaltenen Kollektivanlagen wurden zu den von der Depotbank des jeweiligen Fonds ermittelten aktuellsten Werten bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Die in der nachfolgenden Tabelle 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 2021 auf CHF 943.71.

Ausschüttungen

Im Geschäftsjahr wurde eine Ausschüttung von CHF 11.00 pro Anspruch getätigt. Die Ausschüttung wurde den Anlegern per 31. März 2021 überwiesen.

Anlagenverzeichnis

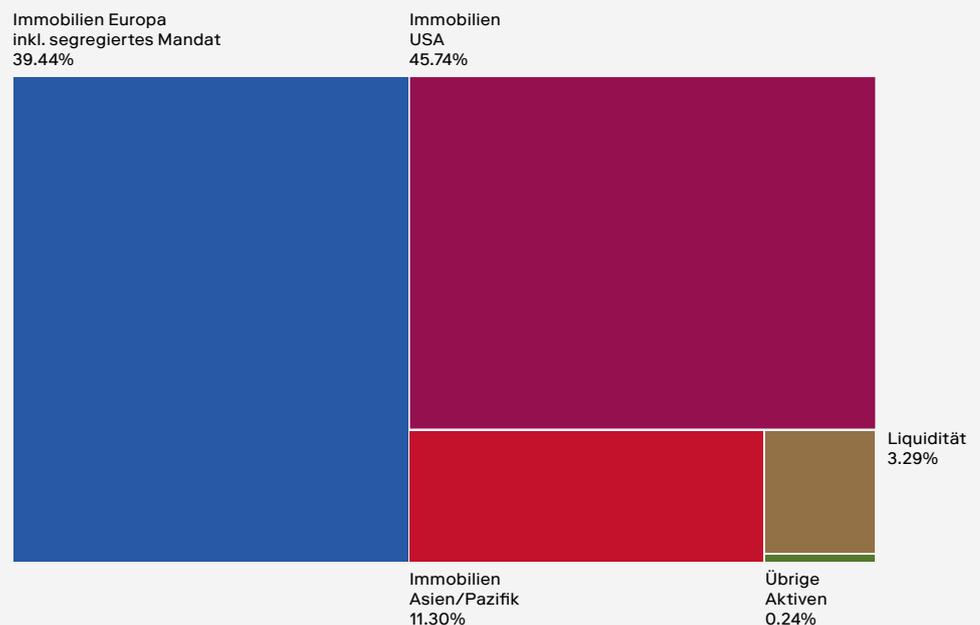
Die Anlagen der Anlagegruppe Alpha können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	28'419'573	3.29
Immobilien Europa		
European Logistics Fund (Prologis)*	36'144'319	4.19
European Core Fund (Tishman Speyer)*	33'415'353	3.87
UK Property Income Fund II (Legal & General)*	5'442'357	0.63
Nordic Core-Plus Fund (Niam)*	174'567	0.02
Genesta Nordic Real Estate Core Plus FCP-RAIF*	11'686'737	1.35
Immobilien segregiertes Mandat	253'651'919	29.38
Immobilien USA		
Lion Properties Fund (Clarion)	85'217'520	9.87
America II (RREEF)	63'685'162	7.38
Prime Property Fund (Morgan Stanley)	110'783'152	12.83
Property Fund (LaSalle)	92'670'597	10.73
America Real Estate Trust (Heitman)	42'551'225	4.93
Immobilien Asien/Pazifik		
Australia Industrial Fund (Goodman)	20'974'341	2.43
Japan Core Fund (Goodman)	55'773'871	6.46
Asia-Pacific Property Fund (JP Morgan)*	20'803'793	2.41
Übrige Aktiven	2'067'409	0.24
Gesamtvermögen per 31.12.2021	863'461'894	100.00

* Siehe Absatz Bewertung und Inventarwert, Seite 5.

Verteilung des Gesamtvermögens

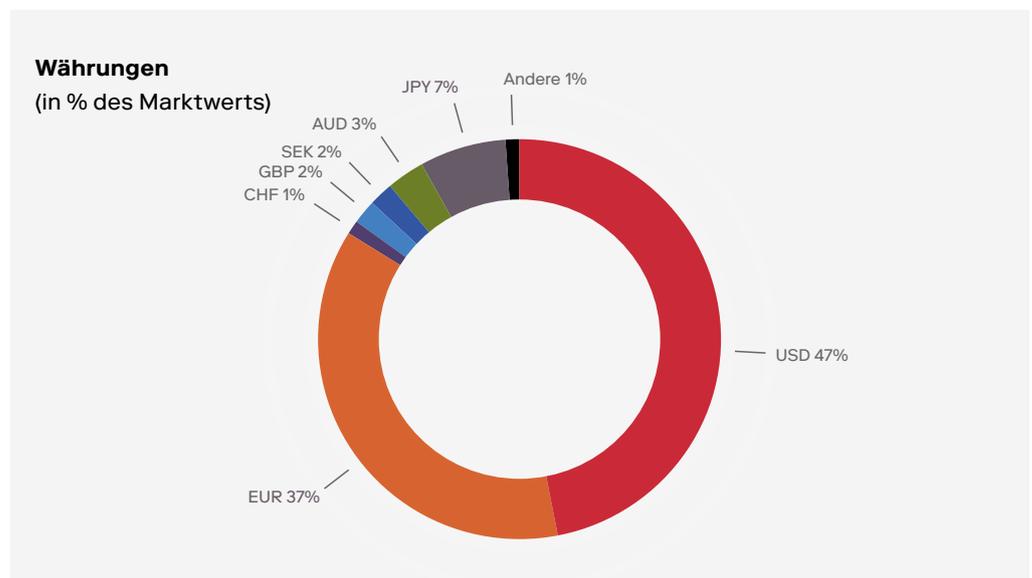
(in % des Marktwerts)



Währungen

In der Anlagegruppe Alpha findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe Alpha nach Währungen per 31. Dezember 2021 wird wie folgt beschrieben (alle Zahlen sind gerundet):

USD	47%
EUR	37%
JPY	7%
AUD	3%
GBP	2%
SEK	2%
CHF	1%
Andere	1%



Kapitalzusagen

Im Berichtsjahr wurden Kapitalzusagen an folgende Kollektivanlagen getätigt:

European Logistics Fund (Prologis), EUR Millionen	5.00
Japan Core Fund (Goodman), JPY Millionen	980.70

Kapitalrückzahlungen

Im Berichtsjahr erfolgten folgende Kapitalrückzahlungen:

America Real Estate Trust (Heitman), USD Millionen	14.63
Genesta Nordic Real Estate Core Plus FCP-RAIF, EUR Millionen	8.36

Emissionstätigkeit

Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgte keine Emission. Die Pensionskasse der Stadt Winterthur hat im Sommer 2021 angemeldet, alle Ansprüche der Anlagegruppe Alpha zurückzugeben. Im Rahmen dieser Rücknahme wurde eine Rückzahlung von rund CHF 10 Millionen getätigt.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Investitionsverpflichtungen gegenüber den Kollektivanlagen von umgerechnet CHF 33.3 Millionen und gegenüber dem segregierten Mandat von CHF 0.

Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember

2021
CHF2020
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	30'486'981	32'013'870
Flüssige Mittel	28'419'573	30'155'113
Kurzfristige Forderungen	2'016'987	1'799'492
Rechnungsabgrenzungen	50'422	59'266
Anlagevermögen	832'974'913	759'814'345
Finanzielles Anlagevermögen	832'974'913	759'814'345
Anlagevermögen Kollektivanlagen	579'322'994	502'187'454
Anlagevermögen Immobilien	253'651'919	257'626'892
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	863'461'894	791'828'216
Passiven		
Fremdkapital	15'021'561	15'440'209
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'311'983	1'306'401
Rechnungsabgrenzungen	1'515'798	2'665'863
Hypothekarschulden	0	0
Langfristiges Fremdkapital Immobilien	1'683'631	1'376'377
Andere verzinsliche Darlehen	131'584	130'281
Rückstellungen	0	0
Latente Steuern	10'378'566	9'961'288
Nettovermögen	848'440'333	776'388'006
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	909'861	809'166
Veränderung im Berichtsjahr	-10'814	100'695
Stand am Ende der Berichtsperiode	899'047	909'861
Inventarwert pro Anspruch	943.71	853.30
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	22.97	21.94
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	776'388'006	718'384'734
Zeichnungen	0	88'250'607
Rücknahmen	-10'000'247	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-10'008'471	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	102'998'500	-31'519'880
Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung	-10'937'455	1'272'545
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	848'440'333	776'388'006

Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Erträge	24'550'327	23'112'580
Erträge aus Kollektivanlagen	17'551'957	16'331'121
Erträge aus Immobilien	6'998'370	6'781'459
Sonstige Erträge	1'563'198	1'156'540
Aktivzinsen	0	692
Heiz- und Betriebskostenerträge	1'376'772	1'015'050
Übrige Erträge	186'426	140'798
Betriebsaufwand Immobilien	-2'062'038	-1'354'264
Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien	-189'683	-236'651
Heiz- und Betriebskosten	-698'093	-502'367
Bewirtschaftungshonorare	-112'111	-122'105
Versicherung	-53'372	-12'167
Vermietungs- und Insertionskosten	-408'695	-126'040
Übriger operativer Aufwand	-134'829	-44'366
Liegenschaftsteuern	-465'256	-310'568
Operatives Ergebnis	24'051'487	22'914'855
Verwaltungsaufwand Immobilien	-2'251'940	-1'677'025
Vergütung Honorar LaSalle	-1'279'451	-1'114'207
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-101'245	-97'465
Beratungsaufwand	-222'138	-240'933
Buchhaltungs- und Konsolidierungsaufwand	-117'693	-129'510
Übriger Verwaltungsaufwand	-136'249	151'685
Steuern	-395'165	-246'595
Verwaltungsaufwand	-1'184'853	-1'185'064
Vergütung Geschäftsführung	-791'992	-744'161
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-20'352	-20'323
Beratungsaufwand	-50'960	-109'205
Global-Custody-Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-189'979	-186'480
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-10'603	-18'962
Übriger Verwaltungsaufwand	-120'967	-105'932
Quellensteuer (nicht rückforderbar)	0	0
Finanzierungsaufwand	39'629	-88'044
Finanzaufwand Immobilien	40'932	-86'754
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'303	-1'290
Nettoertrag des Rechnungsjahres	20'654'322	19'964'722
Realisierter Kapital- und Kurserfolg	1'516'495	-3'270'848
Realisierte Kapital- und Kursgewinne	3'303'618	377'959
Realisierte Kapital- und Kursverluste	-1'787'123	-3'648'807
Realisierter Erfolg	22'170'817	16'693'874
Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg	80'827'683	-48'213'754
Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne	100'613'370	10'023'719
Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste	-18'854'457	-58'185'537
Veränderung latente Steuern	-931'230	-51'936
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	102'998'500	-31'519'880

Anlagegruppe Alpha

Abschluss per 31.12.	Anlagerendite ¹⁾ in %	Inventarwert in CHF	Anzahl Ansprüche
2014	19.38	781.58	449'798
2015	10.41	761.10	468'281
2016	7.48	818.04	517'093
2017	4.40	854.04	608'588
2018	3.69	864.35	780'983
2019	4.12	887.81	809'166
2020	-3.89	853.30	909'861
2021	11.96	943.71	899'047

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

Eckdaten

	31.12.2021	31.12.2020
Anlagegruppe A		
Gesamtvermögen	142'875	364'578
Nettovermögen	139'537	361'241
Anzahl Ansprüche	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch	1.79	4.64

Kennzahlen

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

Valoren-Nr.

2.049.080

ISIN-Code

CH0020490808

Gesamtvermögen**Übersicht**

Die Anlagegruppe A befindet sich seit 1. Januar 2014 in Liquidation. Das Portfolio weist per Ende des Geschäftsjahres eine sich in Liquidation befindende Kollektivanlage in Europa aus. Der Fonds weist per Jahresende keine Liegenschaften im Portfolio mehr aus. Im Laufe des Geschäftsjahres zahlte der «European Property Fund» von JP Morgan EUR 0.08 Millionen und «Nordic Property Fund» von CBRE EUR 0.11 Millionen an die Anlagegruppe aus. Der «Nordic Property Fund» ist damit vollständig liquidiert.

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltene Position wurde zu dem von der Depotbank des Fonds ermittelten aktuellsten Wert bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 1.79.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe A können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	35'964	25.17
Immobilien Europa		
Nordic Property Fund (CBRE Global Investors)	0	0.00
European Property Fund (JP Morgan)	106'910	74.83
Übrige Aktiven	0	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2021	142'875	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe A findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe A nach Fondswährung per 31. Dezember 2021 wird wie folgt beschrieben:

EUR	75%
CHF	25%

Auszahlungen

Im Geschäftsjahr wurde eine Auszahlung von CHF 3.00 pro Anspruch getätigt. Die Auszahlung wurde den Anlegern per 31. Mai 2021 überwiesen.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe A.

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	35'964	59'580
Flüssige Mittel	35'964	59'580
Kurzfristige Forderungen	0	0
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	106'910	304'998
Finanzielles Anlagevermögen	106'910	304'998
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	142'875	364'578
Passiven		
Fremdkapital	3'338	3'337
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	3'338	3'337
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	139'537	361'241
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	1.79	4.64
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.04	-0.05
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	361'241	846'500
Zeichnungen	0	0
Kapitalrückzahlungen	-233'589	-467'178
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	11'885	-18'080
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	139'537	361'241

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Erträge	0	0
Dividenden	0	0
Aufwendungen	0	0
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
Operatives Ergebnis	0	0
Sonstige Erträge	0	0
Aktivzinsen	0	0
Übrige Erträge	0	0
Finanzierungsaufwand	-14	0
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-14	0
Verwaltungsaufwand	-3'419	-3'545
Vergütung Geschäftsführung	0	0
Revisionsaufwand	-3'300	-3'300
Beratungsaufwand	-4	-9
Global-Custody-Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-62	-192
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-6	-6
Übriger Verwaltungsaufwand	-47	-38
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-3'432	-3'545
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'510	1'385
Realisierte Kursgewinne	6'129	6'345
Realisierte Kursverluste	-1'618	-4'960
Realisierter Erfolg	1'078	-2'161
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'806	-15'920
Nicht realisierte Kursgewinne	14'840	2'480
Nicht realisierte Kursverluste	-4'034	-18'400
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	11'885	-18'080

Anlagegruppe A

Abschluss per 31.12.	Anlagerendite ¹⁾ in %	Inventarwert in CHF	Anzahl Ansprüche
2005 ²⁾		1'000.00	52'784
2005	–	1'000.15	52'784
2006	2.66	1'026.71	187'885
2007	7.90	1'107.82	290'253
2008	-14.35	948.85	308'636
2009	-22.72	733.26	346'490
2010	-5.45	679.19	417'545
2011	6.08	691.66	528'745
2012	2.13	683.96	551'897
2013	2.63	675.94	600'571
2014	-6.26	431.50	77'863
2015	5.58	213.60	77'863
2016	– ³⁾	200.90	77'863
2017	– ³⁾	103.51	77'863
2018	– ³⁾	23.16	77'863
2019	– ³⁾	10.87	77'863
2020	– ³⁾	4.64	77'863
2021	– ³⁾	1.79	77'863

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

²⁾ Gründung 1. Oktober 2005

³⁾ Die Kennzahl wird ab 2016 nicht mehr berechnet.

Eckdaten

	31.12.2021	31.12.2020
Anlagegruppe D1		
Gesamtvermögen	20'806'816	26'312'285
Nettovermögen	20'797'107	26'302'207
Anzahl Ansprüche	152'996	152'996
Inventarwert pro Anspruch	135.93	171.91

Kennzahlen¹⁾

	2021	2020
Anlagegruppe D1²⁾		
Anlagerendite	-5.68%	-28.39%
IRR über 12 Monate	-5.46%	-28.49%
IRR seit Lancierung	3.23%	3.47%
Volatilität p.a.	4.87%	13.60%
Volatilität seit September 2011 p.a. ³⁾	8.76%	9.08%

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

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

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

Valoren-Nr.

12.079.004

ISIN-Code

CH0120790040

Gesamtvermögen

Übersicht

Die Anlagegruppe D1 ist in «value-added» und in «opportunistische» Anlagestrategien im internationalen privaten Immobilienmarkt investiert. 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 2021 weist die Anlagegruppe ein Nettovermögen von rund CHF 21 Millionen aus und befindet sich in Liquidation. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr rund CHF 4 Millionen an die Anleger ausbezahlt. Der Stiftungsrat hat ferner beschlossen, angesichts der aktuellen Wirtschaftslage die Laufzeit der Anlagegruppe erneut um 12 Monate (d.h. bis Juni 2023) zu verlängern. Das Rest-Portfolio der Anlagegruppe kam weiter unter Druck, aber weniger als im Vorjahr. Das Portfolio besteht aus neun verschiedenen Investmentgesellschaften. Haupttreiber für das negative Ergebnis war die negative Rendite der grössten Investitionen im Portfolio, die ihren Fokus vorwiegend in den Schwellenländern haben. Ferner haben auch die Fremdwährungsentwicklung, die Kosten und Gebühren zum negativen Resultat beigetragen. Die Anlagerendite der Anlagegruppe im Geschäftsjahr beträgt -5.68% (IRR von +3.2% seit Lancierung). Partners Group weist für die «Testina Real Estate, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.16x aus.

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 2021 auf CHF 135.93.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D1 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	87'004	0.42
Testina Real Estate, L.P.	20'543'151	98.73
Übrige Aktiven	176'662	0.85
Gesamtvermögen per 31.12.2021	20'806'816	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D1 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D1 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2021 kann wie folgt beschrieben werden:

EUR	44%
USD	32%
GBP	11%
INR	11%
BRL	3%
CNY	1%
CHF	-2% ¹⁾

¹⁾ Short-Position

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurde kein Kapitalabruf getätigt. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen geschlossen. Im Geschäftsjahr wurden vier Auszahlungen für insgesamt CHF 27.10 pro Anspruch getätigt.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von USD 127 Milliarden in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breit gefächertes Angebot an Produktlösungen und massgeschneiderten Portfolios an. Der Hauptsitz der Gesellschaft ist in Zug, weitere Niederlassungen befinden sich in Denver, Houston, Toronto, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Manila, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 1'600 Mitarbeiter, ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert und Bestandteil des Swiss Market Index (SMI®). Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind Anteilseigner des Unternehmens.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen in der Höhe von rund CHF 12 Millionen.

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	263'665	265'001
Flüssige Mittel	87'004	88'338
Kurzfristige Forderungen	176'662	176'662
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	20'543'151	26'047'285
Finanzielles Anlagevermögen	20'543'151	26'047'285
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	20'806'816	26'312'285
Passiven		
Fremdkapital	9'709	10'078
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	9'709	10'078
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	20'797'107	26'302'207
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	135.93	171.91
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.77	-12.95
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	26'302'207	48'745'372
Zeichnungen	0	0
Kapitalrückzahlungen	-4'146'192	-10'495'526
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-1'358'909	-11'947'640
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	20'797'107	26'302'207

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Erträge	0	0
Dividenden	0	0
Aufwendungen	0	0
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
Operatives Ergebnis	0	0
Sonstige Erträge	0	0
Aktivzinsen	0	0
Übrige Erträge	0	0
Finanzierungsaufwand	-3'323	-2'849
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-3'323	-2'849
Verwaltungsaufwand	-114'347	-1'978'726
Vergütung Geschäftsführung	-87'500	-87'500
Revisionsaufwand	-13'750	-13'770
Beratungsaufwand	-237	-463
Global-Custody-Gebühren	0	0
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren	0	0
Managementgebühren Partners Group	19'757	-1'841'882
Übriger Verwaltungsaufwand	-32'617	-35'111
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-117'670	-1'981'575
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kursgewinne	0	0
Realisierte Kursverluste	0	0
Realisierter Erfolg	-117'670	-1'981'575
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'241'239	-9'966'065
Nicht realisierte Kursgewinne	2'369'422	1'057'737
Nicht realisierte Kursverluste	-3'610'661	-11'023'802
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-1'358'909	-11'947'640

Anlagegruppe D1

Abschluss per 31.12.	Anlagerendite ⁴⁾ in %	Inventarwert in CHF	Anzahl Ansprüche
2010 ²⁾		1'000.00	10'276
2010	n.a. ³⁾	1'052.13	10'276
2011	7.45 ⁴⁾	1'074.54	36'053
2012	2.47	1'046.16	63'540.84
2013	5.85	986.27	115'518
2014	20.49	1'029.54	132'711
2015	2.47	902.87	152'996
2016	5.31	818.22	152'996
2017	8.08	726.22	152'996
2018	-7.98	432.59	152'996
2019	-5.98	318.61	152'996
2020	-28.39	171.91	152'996
2021	-5.68	135.93	152'996

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

²⁾ Gründung 5. November 2010

³⁾ Weil die Anlagegruppe erst im November 2010 gegründet wurde, wurde auf die Berechnung dieser Kennzahl verzichtet.

⁴⁾ Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2010 berechnet.

Eckdaten

	31.12.2021	31.12.2020
Anlagegruppe D2		
Gesamtvermögen	79'731'970	75'065'963
Nettovermögen	79'717'241	75'048'484
Anzahl Ansprüche	67'312	67'312
Inventarwert pro Anspruch	1'184.29	1'114.93

Kennzahlen¹⁾

	2021	2020
Anlagegruppe D2²⁾		
Anlagerendite	12.09%	-5.75%
IRR über 12 Monate	12.13%	-5.78%
IRR seit Lancierung	5.15%	3.16%
Volatilität p.a.	7.64%	10.43%
Volatilität seit November 2015 p.a.	9.02%	9.27%

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

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

Valoren-Nr.
ISIN-Code

30.488.422
CH0304884221

Gesamtvermögen**Übersicht**

Die Anlagegruppe tätigt Investitionen in «value-added» und «opportunistische» Anlagestrategien im internationalen privaten Immobilienmarkt. Die Anlagen erfolgen über eine von Partners Group verwaltete Einzweckgesellschaft (Testina Real Estate II, L.P.), wobei die Anlagestiftung Testina mit 99.01% als Anlegerin an dieser Gesellschaft beteiligt ist. Der Rest ist «Commitment» seitens des General Partners.

Per Stichtatum 31. Dezember 2021 weist das Portfolio der Anlagegruppe D2 ein Nettovermögen von rund CHF 80 Millionen aus und ist in 28 verschiedenen Investmentgesellschaften investiert. Somit ist eine breite Diversifikation erreicht.

Die Anlagegruppe schloss das Geschäftsjahr mit einer positiven Rendite von 12.09% und konnte damit das negative Resultat des Vorjahres wettmachen.

Partners Group weist für die «Testina Real Estate II, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.23x aus.

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 2021 auf CHF 1'184.29.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D2 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	49'909	0.06
Testina Real Estate II, L.P.	79'680'517	99.94
Übrige Aktiven	1'543	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2021	79'731'970	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D2 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D2 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2021 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	50%
EUR	21%
GBP	12%
CNY	7%
NOK	6%
AUD	2%
HKD	2%

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 105 Millionen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde kein Kapitalabruf getätigt.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Auszahlungen für insgesamt CHF 61.05 pro Anspruch getätigt. Die Ausschüttungen wurden den Anlegern per 30. April 2021 überwiesen.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von USD 127 Milliarden in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breit gefächertes Angebot an Produktlösungen und massgeschneiderten Portfolios an. Der Hauptsitz der Gesellschaft ist in Zug, weitere Niederlassungen befinden sich in Denver, Houston, Toronto, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Manila, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 1'600 Mitarbeiter, ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert und Bestandteil des Swiss Market Index (SMI®). Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind Anteilseigner des Unternehmens.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen in der Höhe von rund CHF 33 Millionen.

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	51'453	83'121
Flüssige Mittel	49'909	81'589
Kurzfristige Forderungen	1'543	1'532
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	79'680'517	74'982'842
Finanzielles Anlagevermögen	79'680'517	74'982'842
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	79'731'970	75'065'963
Passiven		
Fremdkapital	14'729	17'479
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	2'970
Rechnungsabgrenzungen	14'729	14'509
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	79'717'241	75'048'484
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	67'312	63'863
Veränderung im Berichtsjahr	0	3'449
Stand am Ende der Berichtsperiode	67'312	67'312
Inventarwert pro Anspruch	1'184.29	1'114.93
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-15.59	-2.77
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	75'048'484	77'486'341
Zeichnungen	0	3'960'396
Kapitalrückzahlungen	-4'109'398	-1'927'405
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	8'778'155	-4'470'848
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	79'717'241	75'048'484

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Erträge	0	0
Dividenden	0	0
Aufwendungen	0	0
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
Operatives Ergebnis	0	0
Sonstige Erträge	0	49'320
Aktivzinsen	0	0
Übrige Erträge	0	49'320
Finanzierungsaufwand	-27'113	-45'367
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-27'113	-45'367
Verwaltungsaufwand	-1'022'445	-190'210
Vergütung Geschäftsführung	-52'500	-52'500
Revisionsaufwand	-13'750	-13'770
Beratungsaufwand	-676	-736
Global-Custody-Gebühren	0	0
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren	0	0
Managementgebühren Partners Group	-902'263	-112'801
Übriger Verwaltungsaufwand	-53'255	-10'403
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-1'049'557	-186'257
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kursgewinne	0	0
Realisierte Kursverluste	0	0
Realisierter Erfolg	-1'049'557	-186'257
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	9'827'712	-4'284'591
Nicht realisierte Kursgewinne	14'562'468	6'312'493
Nicht realisierte Kursverluste	-4'734'755	-10'597'084
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	8'778'155	-4'470'848

Anlagegruppe D2

Abschluss per 31.12.	Anlagerendite ¹⁾ in %	Inventarwert in CHF	Anzahl Ansprüche
2015 ²⁾		1'000.00	3'105
2016	12.81 ³⁾	1'033.78	19'962
2017	6.54	1'101.44	38'986
2018	7.62	1'147.86	55'445
2019	5.70	1'213.32	63'863
2020	-5.75	1'114.93	67'312
2021	12.09	1'184.29	67'312

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

²⁾ Gründung 5. November 2015

³⁾ Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2015 berechnet.

Bilanz per 31. Dezember	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	131'584	130'281
Total Aktiven	131'584	130'281

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	30'281	28'991
Ertragsüberschuss	1'303	1'290
Total Stammvermögen	131'584	130'281

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2021 CHF	2020 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'303	1'290
Total Ertrag	1'303	1'290
Ertragsüberschuss	1'303	1'290

Verwendung des Ertragsüberschusses	2021 CHF	2020 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'303	1'290
Total Ertragsüberschuss	1'303	1'290

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang für die Anlagegruppen Alpha (konsolidiert), A, D1 und D2 sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 4, 8-9, 11-13, 15, 18-19, 21, 24-25, 27, 32-40), für das am 31. Dezember 2021 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung auf-
grund weiterer gesetzlicher
und anderer Vorschriften**

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

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

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

Wir haben geprüft, ob

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 8. April 2022

Anhang

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

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

Urkunden und Reglemente

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 24. April 2018
- Statuten vom 9. Mai 2016
- Reglement vom 24. April 2018
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe Alpha vom 15. Dezember 2020
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe A vom 19. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D1 vom 5. November 2010
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D2 vom 3. September 2015
- Organisationsreglement vom 10. September 2019

Prospekte

- Prospekt Anlagegruppe Alpha vom November 2021

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, Uetikon am See, Pensionskasse Stadt Zürich, Vizepräsident
Dr. Mariusz Platek, Zürich, Pensionskasse der Stadt Winterthur
Othmar Stöckli, Zug

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Dr. Jürg Tobler, Uetikon am See, Präsident
Ralph Aerni, Zollikerberg, bis 22. März 2021
Nicolai Donat, Bern, seit 22. März 2021
Andres Haueter, Rümliigen, bis 23. November 2021
Peter Schwanitz, Köln (D), seit 23. November 2021

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**

Deloitte AG ist die Revisionsstelle der Anlagestiftung Testina. Die Revisionsstelle wird jeweils jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Compliance Officer

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

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2021	Anlage- gruppe Alpha	Anlage- gruppe A	Anlage- gruppe D1	Anlage- gruppe D2
Migros-Pensionskasse		13'523	17'504	
Pensionskasse der Stadt Winterthur	37'925			
Pensionskasse Post	442'261	33'458	61'134	41'671
Pensionskasse Stadt Zürich	418'861	30'882	43'681	25'641
Pensionskasse SWISS Cockpit			21'892	
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG			8'785	
Total Ansprüche	899'047	77'863	152'996	67'312

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach
Swiss GAAP FER 26

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

Konsolidierungsgrundsätze Übersicht über die konsolidierten Gesellschaften

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Funktion	Währung	Kapital	Kapitalanteil	Kapital	Kapitalanteil
				31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Schweiz							
Testina Europa AG	Zürich	Holding	CHF	43'554'531	100%	43'554'531	100%
Luxemburg							
TSA Gentle S.à r.l.	Luxemburg	Haltege- sellschaft	EUR	7'526'475	100%	7'526'475	100%
TSA Salamander S.à r.l.	Luxemburg	Haltege- sellschaft	EUR	48'821'707	100%	48'821'707	100%
Frankreich							
TSA Bruyère SAS	Paris	Haltege- sellschaft	EUR	3'584'000	100%	3'584'000	100%
TSA Leclerc SAS	Paris	Haltege- sellschaft	EUR	3'860'000	100%	3'860'000	100%
TSA Monceau SAS	Paris	Haltege- sellschaft	EUR	6'190'009	100%	6'190'009	100%

Allgemeine Angaben

Mit dem Aufbau des segregierten Mandats und der Möglichkeit eines direkten Immobilienerwerbs durch die Anlagegruppe Alpha wurde die Darstellung der konsolidierten Vermögens- und Erfolgsrechnung in den Jahren 2016 und 2018 geändert.

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

Grundlagen der Rechnungslegung

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschlüssen der Konzerngesellschaften per 31. Dezember 2021. Die konsolidierte Jahresrechnung erfolgt in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.

Konsolidierungskreis

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

Konsolidierungsmethode

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

Währungsumrechnung**Fremdwährungstransaktionen in Konzerngesellschaften**

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

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

Umrechnung von zu konsolidierenden Jahresrechnungen

Die konsolidierte Jahresrechnung wird in Schweizer Franken geführt.

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

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

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

Finanzielles Anlagevermögen

Die von den Anlagegruppen Alpha und A gehaltenen Kollektivanlagen wurden zu den von den jeweiligen Fondsleitungen ermittelten Werten bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Teilweise werden Positionen mit einem von der jeweiligen Fondsleitung ermittelten Schätzwert bewertet.

Die Bewertung der Liegenschaften im Rahmen des segregierten Mandats erfolgt nach der Fachempfehlung Swiss GAAP FER 26 sowie dem Grundsatz des «Fair Value» in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Valuation Standards (IVS). Von ausländischen Experten erstellte Gutachten zu Auslandsimmobilien werden durch Wüest Partner AG, einen schweizerischen, unabhängigen und qualifizierten Schätzungsexperten, auf die korrekte Anwendung der Bewertungsgrundsätze und auf die Plausibilität des Ergebnisses hin geprüft. Die Anlagegruppen D1 und D2 werden zu dem von Partners Group ermittelten Wert bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Erläuterung der Vermögensanlage

Organisation der Anlage-tätigkeit, Anlagereglement

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

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorien per 31. Dezember 2021

Anlagekategorie Anlagegruppe Alpha

	CHF	in %
Liquidität	28'419'573	3.29
Forderungen	2'067'409	0.24
Immobilien Ausland (Kollektivanlagen)	579'322'994	67.09
Immobilien Ausland (Immobilien)	253'651'919	29.38
Gesamtvermögen	863'461'894	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe A

	CHF	in %
Liquidität	35'964	25.17
Forderungen	0	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	106'910	74.83
Gesamtvermögen	142'875	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D1

	CHF	in %
Liquidität	87'004	0.42
Forderungen	176'662	0.85
Immobilien Ausland (indirekt)	20'543'151	98.73
Gesamtvermögen	20'806'816	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D2

	CHF	in %
Liquidität	49'909	0.06
Forderungen	1'543	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	79'680'517	99.94
Gesamtvermögen	79'731'970	100.00

Geografische Allokation Immobilien Ausland

Marktregionen in %	Anlagegruppe Alpha	Anlagegruppe D1	Anlagegruppe D2
Europa	41%	49%	36%
Nordamerika	47%	13%	46%
Vereinigte Staaten	47%	–	–
Asien/Pazifik	12%	3%	18%
Australien	5%	–	–
Japan	7%	–	–
Restliche Länder	0%	35%	0%
Total	100%	100%	100%

Derivative Finanzinstrumente

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

Betriebsaufwandquote

Für die Anlagegruppen Alpha und A erfolgt die Berechnung der Betriebsaufwandquote gemäss der «Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER KGAST» der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 28. August 2012. Diese Richtlinie ist von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt als TER-Kostenquoten-Konzept für Kollektivanlagen. Die Kosten auf der Ebene der Anlagegruppe (wie die Vergütung der Geschäftsführung, die Kosten für die Revision der Anlagegruppe usw.) sind diejenigen gemäss vorliegendem Jahresabschluss 2021. Die in der Tabelle ausgewiesene TER auf Ebene Zielfonds ist abgeleitet aus den geprüften Jahresrechnungen der Zielfonds per 31. Dezember 2020 resp. 30. September 2021 und wird gemäss der INREV-Definition («European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles») mit und ohne Performance Fee ausgewiesen. Alle Zahlen sind gerundet. Unter «TER Verwaltungsaufwand Immobilien» werden sämtliche Kosten, die mit dem segregierten Mandat der Anlagegruppe Alpha in Verbindung stehen, zusammengefasst.

	Alpha	A
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.10%	0.00%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.05%	1.75%
TER Verwaltungsaufwand Immobilien	0.28%	–
TER Zielfonds ohne Performance Fee	0.67%	3.10%
TER Zielfonds mit Performance Fee	0.70%	–
Betriebsaufwandquote TER KGAST ohne Performance Fee	1.10%	4.85%
Betriebsaufwandquote TER KGAST mit Performance Fee	1.12%	4.85%

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 2020.

	D1	D2
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.33%	0.07%
Verwaltungskosten ohne Performance Fee (Partners Group)	4.16%	1.17%
Verwaltungskosten mit Performance Fee (Partners Group)	0.91%	0.17%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.07%	0.03%
TER Zielfonds mit Performance Fee	2.15%	2.23%
Betriebsaufwandquote TER (SECA) ohne Performance Fee	6.71%	3.50%
Betriebsaufwandquote TER (SECA) mit Performance Fee	3.46%	2.50%

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuung- sentschädigungen

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

Es liegt eine Bestätigung vor, dass Partners Group (Vermögensverwalter der Anlagegruppen D1 und D2) keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungssentschädigungen vereinbart oder bezahlt.

Kommissionen

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

Die Anlagegruppe A ist in Liquidation; die Rücknahmekommission entfällt.

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

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Alpha CHF 3'436'793 (Vorjahr CHF 2'862'089). Für die Anlagegruppe A betragen sie CHF 3'419 (Vorjahr CHF 3'545), für die Anlagegruppe D1 CHF 114'347 (Vorjahr CHF 1'978'726) und für die Anlagegruppe D2 CHF 1'022'445 (Vorjahr CHF 190'210) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Revisionsaufwand, Beratungsaufwand, Custody-Gebühren, Depotgebühren, Transaktionskosten (für die Anlagegruppen Alpha und A), Gebühren der Partners Group für die Anlagegruppen D1 und D2 und für alle Anlagegruppen dem übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 7.7% MWST) beträgt für das Geschäftsjahr 2021 für die Anlagegruppe Alpha 0.09% des Gesamtvermögens. Für die Anlagegruppe A entfällt aufgrund des Liquidationsstatus die Vergütung für die Geschäftsführung. Für die Anlagegruppen D1 und D2 werden 0.05% von der Kapitalzusage berechnet.

Dies entspricht einer Vergütung von CHF 791'992 (Vorjahr CHF 744'161) für die Anlagegruppe Alpha, CHF 0 (Vorjahr CHF 0) für die Anlagegruppe A, CHF 87'500 (Vorjahr CHF 87'500) für die Anlagegruppe D1 und CHF 52'500 (Vorjahr CHF 52'500) 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, D1 und D2 sind per 31. Dezember 2021 keine Vermögenswerte verpfändet.

Compliance

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

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2021 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
www.pensimo.ch