

Anlagestiftung Testina

Geschäftsbericht 2022

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 (bis 31. August 2022) Othmar Stöckli
Anlagekommission	Dr. Jürg Tobler, Präsident Nicolai Donat Peter Schwanitz
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).

Im dritten Quartal 2022 lancierte die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen eine weitere Anlagegruppe. Die neu geschaffene Anlagegruppe D3 investiert weltweit in Immobilienanlagen. Dabei verfolgt sie eine «value added» und eine «opportunistic» Strategie. Die Umsetzung erfolgt in der Regel über «Limited Partnerships». Eine Diversifikation über Länder, Regionen, Sektoren sowie Finanzierungsarten (Equity oder Debt Funds) soll für ein angemessenes Risiko-Rendite-Profil sorgen. Neben Anlagen im Primärmarkt sind auch solche im Sekundärmarkt zulässig. D3 ist eine geschlossene Anlagegruppe und besitzt eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Die StepStone Group, ein weltweit führendes, auf Privatmarktanlagen fokussiertes Beratungsunternehmen, ist für die Selektion der Investitionen verantwortlich. Per 31. Dezember 2022 wurden noch keine Kapitalabrufe getätigt. Ansprüche an der Anlagegruppe können über eine verbindliche Kapitalzusage bis zum ersten Quartal 2024 gezeichnet werden.

Eckdaten

	31.12.2022	31.12.2021
Anlagegruppe Alpha		
Gesamtvermögen	843'585'205	863'461'894
Nettovermögen	831'522'346	848'440'333
Anzahl Ansprüche	867'849	899'047
Inventarwert pro Anspruch	958.14	943.71

Kennzahlen¹⁾

	2022	2021
Anlagegruppe Alpha²⁾		
Anlagerendite	1.53%	11.96%
Anlagerendite nach synthetischer Währungsabsicherung ³⁾	2.06%	12.40%
Volatilität p.a.	8.07%	7.14%
Volatilität p.a. seit Lancierung	6.96%	6.83%

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 844 Mio. 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 27% 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), drei Büroimmobilien im Grossraum Paris, eine davon in Boulogne, einem sehr etablierten Bürostandort.

Die dreizehn Immobilienfonds machen knapp 71% 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 Portfolio des segregierten Mandats zu ergänzen.

Das Portfolio weist eine Allokation in den USA von zirka 49% aus, wohingegen die Investitionen in Europa sich auf rund 37% belaufen. Die Gewichtung des panasiatischen Immobilienportfolios beträgt rund 12%. Die Anlagerichtlinien bezüglich der Regionalallokation sind per Jahresende eingehalten.

Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios beträgt rund tiefe 3.8% (Vorjahr 3.5%). Auch die Fremdkapitalquote bleibt auf einem sehr tiefen Niveau von rund 16% (Vorjahr 16%).

Nach dem sehr positiven Abschluss des Jahres 2021 beeinflussten Inflationsdruck und Zinsanstiege das Anlageresultat 2022. Das Anlagejahr 2022 hatte gut begonnen. Mit dem Ausbruch des Ukraine-Kriegs und der sukzessiven Verschlechterung der weltweiten Wirtschaftslage kamen jedoch im vierten Quartal sämtliche Immobilienwerte stärker unter Druck. Am stärksten haben die Immobilienwerte Europas gelitten.

Die US- und die Immobilienfonds des asiatischen Raums konnten über das ganze Jahr betrachtet positiv performen. Die Anlagegruppe schloss das Anlagejahr insgesamt mit einer Anlagerendite von 1.53% (netto in CHF) positiv ab. Mit einer hypothetischen Absicherung der wichtigsten Währungen im Portfolio (USD, EUR, GBP, AUD und JPY) wäre die Anlagerendite bei rund 2.06% gelegen.

Bewertung und Inventarwert

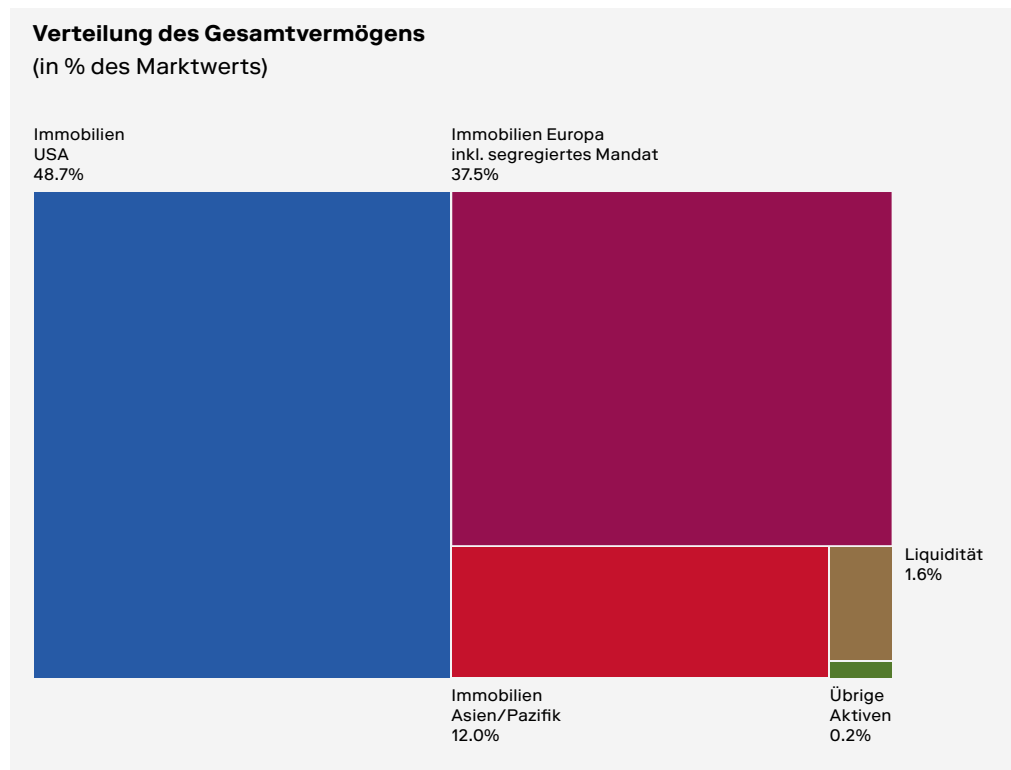
Die von der Anlagegruppe Alpha gehaltenen Kollektivanlagen wurden zu den von der Depotbank des jeweiligen Fonds ermittelten aktuellsten Werten bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Die 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 2022 auf CHF 958.14.

Ausschüttungen

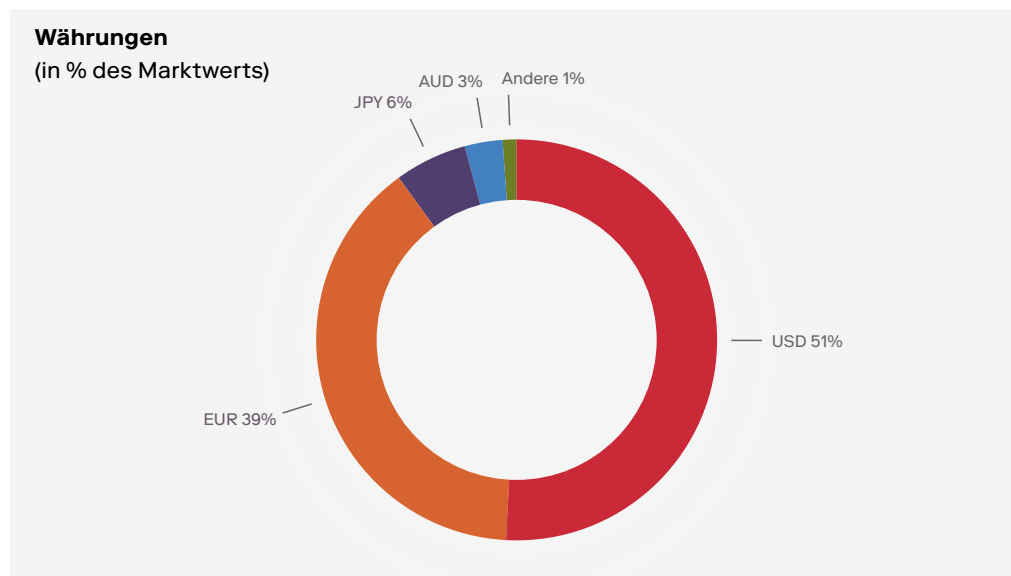
Im Geschäftsjahr wurde keine Ausschüttung getätigt.



Währungen

In der Anlagegruppe Alpha findet keine Währungsabsicherung statt. Die Allokation des Vermögens der Anlagegruppe Alpha nach Mandats- und Fondswährungen per 31. Dezember 2022 (keine «Lookthrough»-Betrachtung) sieht wie folgt aus (alle Zahlen sind gerundet):

USD	51%
EUR	39%
JPY	6%
AUD	3%
Andere	1%



Kapitalzusagen

Im Berichtsjahr wurden Kapitalzusagen an eine Kollektivanlage von über CHF 3.4 Mio. getätigt.

Kapitalrückzahlungen

Im Berichtsjahr erfolgten Kapitalrückzahlungen von zwei Kollektivanlagen in Höhe von rund CHF 36.1 Mio.

Emissionstätigkeit

Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten Emissionen im Umfang von rund CHF 6.8 Mio. Die Pensionskasse der Stadt Winterthur hat im Sommer 2021 angemeldet, alle Ansprüche der Anlagegruppe Alpha zurückzugeben. Im Rahmen dieser Rücknahme wurden Rückzahlungen von rund CHF 37 Mio. getätigt (Vorjahr CHF 10 Mio.).

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Investitionsverpflichtungen gegenüber den Kollektivanlagen von umgerechnet CHF 4.91 Mio.

Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	15'387'817	30'486'981
Flüssige Mittel	13'288'302	28'419'573
Kurzfristige Forderungen	2'057'116	2'016'987
Rechnungsabgrenzungen	42'399	50'422
Anlagevermögen	828'197'387	832'974'913
Finanzielles Anlagevermögen	828'197'387	832'974'913
Anlagevermögen Kollektivanlagen	599'412'236	579'322'994
Anlagevermögen Immobilien	228'785'151	253'651'919
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	843'585'205	863'461'894
Passiven		
Fremdkapital	12'062'859	15'021'561
Kurzfristige Verbindlichkeiten	877'350	1'311'983
Rechnungsabgrenzungen	1'089'262	1'515'798
Hypothekarschulden	0	0
Langfristiges Fremdkapital Immobilien	1'618'371	1'683'631
Andere verzinsliche Darlehen	132'900	131'584
Rückstellungen	0	0
Latente Steuern	8'344'978	10'378'566
Nettovermögen	831'522'346	848'440'333
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	899'047	909'861
Veränderung im Berichtsjahr	-31'198	-10'814
Stand am Ende der Berichtsperiode	867'849	899'047
Inventarwert pro Anspruch	958.14	943.71
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	26.26	22.97
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	848'440'333	776'388'006
Zeichnungen	6'818'622	0
Rücknahmen	-37'567'263	-10'000'247
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0	-10'008'471
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	25'221'000	102'998'500
Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung	-11'390'346	-10'937'455
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	831'522'346	848'440'333

Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
Erträge	25'719'601	24'550'327
Erträge aus Kollektivanlagen	17'780'169	17'551'957
Erträge aus Immobilien	7'939'431	6'998'370
Sonstige Erträge	1'985'050	1'563'198
Aktivzinsen	5'796	0
Heiz- und Betriebskostenerträge	1'571'765	1'376'772
Übrige Erträge	407'489	186'426
Betriebsaufwand Immobilien	-1'731'246	-2'062'038
Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien	-151'609	-189'683
Heiz- und Betriebskosten	-674'574	-698'093
Bewirtschaftungshonorare	-175'513	-112'111
Versicherung	-88'929	-53'372
Vermietungs- und Insertionskosten	-45'416	-408'695
Übriger operativer Aufwand	-145'923	-134'829
Liegenschaftsteuern	-449'281	-465'256
Operatives Ergebnis	25'973'404	24'051'487
Verwaltungsaufwand Immobilien	-1'729'895	-2'251'940
Vergütung Honorar LaSalle	-1'232'985	-1'279'451
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-85'119	-101'245
Beratungsaufwand	-50'896	-222'138
Buchhaltungs- und Konsolidierungsaufwand	-96'194	-117'693
Übriger Verwaltungsaufwand	-60'901	-136'249
Steuern	-203'800	-395'165
Verwaltungsaufwand	-1'291'565	-1'184'853
Vergütung Geschäftsführung	-836'738	-791'992
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-20'352	-20'352
Beratungsaufwand	-67'008	-50'960
Global-Custody-Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-213'874	-189'979
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-44'570	-10'603
Übriger Verwaltungsaufwand	-109'022	-120'967
Quellensteuer (nicht rückforderbar)	0	0
Finanzierungsaufwand	-160'512	39'629
Finanzaufwand Immobilien	-146'671	40'932
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-13'841	-1'303
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22'791'432	20'654'322
Realisierter Kapital- und Kurserfolg	2'627'332	1'516'495
Realisierte Kapital- und Kursgewinne	5'566'774	3'303'618
Realisierte Kapital- und Kursverluste	-2'939'442	-1'787'123
Realisierter Erfolg	25'418'764	22'170'817
Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg	-197'765	80'827'683
Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne	30'971'478	100'613'370
Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste	-32'753'446	-18'854'457
Veränderung latente Steuern	1'584'203	-931'230
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	25'221'000	102'998'500

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
2022	1.53	958.14	867'849

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

Eckdaten	31.12.2022	31.12.2021
Anlagegruppe A		
Gesamtvermögen	138'169	142'875
Nettovermögen	134'857	139'537
Anzahl Ansprüche	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch	1.73	1.79

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.

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 2022 auf CHF 1.73.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe A können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	32'356	23.42
Immobilien Europa	105'814	76.58
Gesamtvermögen per 31.12.2022	138'169	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe A findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe A nach Fondswährung per 31. Dezember 2022 wird wie folgt beschrieben:

EUR	77%
CHF	23%

Auszahlungen

Im Geschäftsjahr wurde keine Auszahlung getätigt.

Verpflichtungen Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe A.

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	32'356	35'964
Flüssige Mittel	32'356	35'964
Kurzfristige Forderungen	0	0
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	105'814	106'910
Finanzielles Anlagevermögen	105'814	106'910
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	138'169	142'875
Passiven		
Fremdkapital	3'312	3'338
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	3'312	3'338
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	134'857	139'537
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	1.73	1.79
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.05	-0.04
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	139'537	361'241
Zeichnungen	0	0
Kapitalrückzahlungen	0	-233'589
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-4'680	11'885
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	134'857	139'537

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2022 CHF	2021 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	0	-14
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	-14
Verwaltungsaufwand	-3'583	-3'419
Vergütung Geschäftsführung	0	0
Revisionsaufwand	-3'300	-3'300
Beratungsaufwand	-1	-4
Global-Custody-Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-33	-62
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	0	-6
Übriger Verwaltungsaufwand	-249	-47
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-3'583	-3'432
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	4'510
Realisierte Kursgewinne	0	6'129
Realisierte Kursverluste	0	-1'618
Realisierter Erfolg	-3'583	1'078
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'097	10'806
Nicht realisierte Kursgewinne	3'932	14'840
Nicht realisierte Kursverluste	-5'029	-4'034
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-4'680	11'885

Anlagegruppe A

Abschluss per 31.12.	Anlagerendite ⁴⁾ 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
2022	– ³⁾	1.73	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

	31.12.2022	31.12.2021
Anlagegruppe D1		
Gesamtvermögen	9'892'969	20'806'816
Nettovermögen	9'884'221	20'797'107
Anzahl Ansprüche	152'996	152'996
Inventarwert pro Anspruch	64.60	135.93

Kennzahlen¹⁾

	2022	2021
Anlagegruppe D1²⁾		
Anlagerendite	-22.82%	-5.68%
IRR über 12 Monate	-22.40%	-5.46%
IRR seit Lancierung	2.59%	3.23%
Volatilität p.a.	13.28%	4.87%
Volatilität seit September 2011 p.a. ³⁾	9.40%	8.76%

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 Sticht datum 31. Dezember 2022 weist die Anlagegruppe ein Nettovermögen von rund CHF 10 Mio. aus und befindet sich in Liquidation. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr rund CHF 7 Mio. 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 2024) zu verlängern. Die Laufzeit wurde das erste Mal im Juni 2021 für ein Jahr verlängert. Ab dem Zeitpunkt sind keine Managementgebühren an die Partners Group fällig. Das Portfolio der Anlagegruppe kam aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage weiter unter Druck und schloss das Anlagejahr mit einer Anlagerendite von -22.82% (IRR von +2.6% seit Lancierung) ab. Partners Group weist für die «Testina Real Estate, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.14x aus. Die negative Rendite der verbleibenden Investitionen im Portfolio, die Fremdwährungsentwicklung, Kosten und Gebühren haben zum negativen Resultat beigetragen.

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 2022 auf CHF 64.60.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D1 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	69'503	0.70
Testina Real Estate, L.P.	9'646'792	97.51
Übrige Aktiven	176'674	1.79
Gesamtvermögen per 31.12.2022	9'892'969	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D1 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D1 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2022 kann wie folgt beschrieben werden:

EUR	80%
USD	16%
INR	13%
CHF	-10% ¹⁾
Andere	1%

¹⁾ Short-Position

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Im Geschäftsjahr 2022 wurde kein Kapitalabruf getätigt. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen geschlossen. Im Geschäftsjahr wurden fünf Auszahlungen für insgesamt CHF 47.80 pro Anspruch getätigt.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von USD 135 Mrd. 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 1'800 Mitarbeitende, ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert und Bestandteil des Swiss Market Index (SMI®). Die Partner sowie alle Mitarbeitenden der Partners Group sind Anteilseigner des Unternehmens.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Investitionsverpflichtungen gegenüber Testina Real Estate, L.P. in der Höhe von rund CHF 13 Mio.

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	246'178	263'665
Flüssige Mittel	69'503	87'004
Kurzfristige Forderungen	176'674	176'662
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	9'646'792	20'543'151
Finanzielles Anlagevermögen	9'646'792	20'543'151
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	9'892'969	20'806'816
Passiven		
Fremdkapital	8'748	9'709
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	8'748	9'709
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	9'884'221	20'797'107
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	64.60	135.93
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-3.54	-0.77
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	20'797'107	26'302'207
Zeichnungen	0	0
Kapitalrückzahlungen	-7'313'209	-4'146'192
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-3'599'677	-1'358'909
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	9'884'221	20'797'107

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2022 CHF	2021 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	-2'134	-3'323
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'134	-3'323
Verwaltungsaufwand	-539'679	-114'347
Vergütung Geschäftsführung	-87'500	-87'500
Revisionsaufwand	-13'750	-13'750
Beratungsaufwand	-171	-237
Global-Custody-Gebühren	0	0
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren	0	0
Managementgebühren Partners Group	-341'382 ¹⁾	19'757
Übriger Verwaltungsaufwand	-96'875	-32'617
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-541'813	-117'670
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kursgewinne	0	0
Realisierte Kursverluste	0	0
Realisierter Erfolg	-541'813	-117'670
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'057'864	-1'241'239
Nicht realisierte Kursgewinne	970'418	2'369'422
Nicht realisierte Kursverluste	-4'028'282	-3'610'661
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-3'599'677	-1'358'909

¹⁾ Ab Ende Juni 2021 werden nur noch erfolgsabhängige Gebühren an die Partners Group gezahlt. Die Verwaltungsgebühren wurden gestrichen.

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	63'541
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
2022	-22.82	64.60	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

	31.12.2022	31.12.2021
Anlagegruppe D2		
Gesamtvermögen	70'336'441	79'731'970
Nettovermögen	70'322'743	79'717'241
Anzahl Ansprüche	67'312	67'312
Inventarwert pro Anspruch	1'044.73	1'184.29

Kennzahlen¹⁾

	2022	2021
Anlagegruppe D2²⁾		
Anlagerendite	-0.69%	12.09%
IRR über 12 Monate	0.15%	12.13%
IRR seit Lancierung	4.26%	5.15%
Volatilität p.a.	9.43%	7.64%
Volatilität seit November 2015 p.a.	9.03%	9.02%

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 2022 weist das Portfolio der Anlagegruppe D2 ein Nettovermögen von rund CHF 70 Mio. aus und ist in 28 verschiedenen Investmentgesellschaften investiert. Somit ist eine breite Diversifikation erreicht.

Die Anlagegruppe schloss das Geschäftsjahr mit einer Rendite von -0.69% ab. 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 2022 auf CHF 1'044.73.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D2 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	71'898	0.10
Testina Real Estate II, L.P.	70'262'964	99.90
Übrige Aktiven	1'579	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2022	70'336'441	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D2 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D2 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2022 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	49%
EUR	21%
GBP	12%
CNY	8%
HKD	4%
NOK	3%
AUD	2%
CHF	1%

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte kein Kapitalabruf. Es wurden vier Auszahlungen für insgesamt CHF 141.20 pro Anspruch getätigt.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von USD 135 Mrd. 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 1'800 Mitarbeitende, ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert und Bestandteil des Swiss Market Index (SMI®). Die Partner sowie alle Mitarbeitenden der Partners Group sind Anteilseigner des Unternehmens.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Investitionsverpflichtungen gegenüber Testina Real Estate II, L.P. in der Höhe von rund CHF 34 Mio.

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	73'477	51'453
Flüssige Mittel	71'898	49'909
Kurzfristige Forderungen	1'579	1'543
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	70'262'964	79'680'517
Finanzielles Anlagevermögen	70'262'964	79'680'517
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	70'336'441	79'731'970
Passiven		
Fremdkapital	13'698	14'729
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	13'698	14'729
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	70'322'743	79'717'241
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	67'312	67'312
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	67'312	67'312
Inventarwert pro Anspruch	1'044.73	1'184.29
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-14.48	-15.59
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	79'717'241	75'048'484
Zeichnungen	0	0
Kapitalrückzahlungen	-9'504'454	-4'109'398
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	109'956	8'778'155
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	70'322'743	79'717'241

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
Erträge	0	0
Dividenden	0	0
Aufwendungen	0	0
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
Operatives Ergebnis	0	0
Sonstige Erträge	732	0
Aktivzinsen	732	0
Übrige Erträge	0	0
Finanzierungsaufwand	-19'021	-27'113
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-19'021	-27'113
Verwaltungsaufwand	-956'414	-1'022'445
Vergütung Geschäftsführung	-52'500	-52'500
Revisionsaufwand	-13'750	-13'750
Beratungsaufwand	-656	-676
Global-Custody-Gebühren	0	0
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren	0	0
Managementgebühren Partners Group	-827'742	-902'263
Übriger Verwaltungsaufwand	-61'765	-53'255
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-974'703	-1'049'557
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kursgewinne	0	0
Realisierte Kursverluste	0	0
Realisierter Erfolg	-974'703	-1'049'557
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'084'659	9'827'712
Nicht realisierte Kursgewinne	10'842'671	14'562'468
Nicht realisierte Kursverluste	-9'758'012	-4'734'755
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	109'956	8'778'155

Anlagegruppe D2

Abschluss per 31.12.	Anlagerendite ⁴⁾ 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
2022	-0.69	1'044.73	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	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	132'900	131'584
Total Aktiven	132'900	131'584

Stammvermögen		CHF
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	31'584	30'281
Ertragsüberschuss	1'316	1'303
Total Stammvermögen	132'900	131'584

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2022 CHF	2021 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

Ertrag	CHF	CHF
Zinsertrag	1'316	1'303
Total Ertrag	1'316	1'303
Ertragsüberschuss	1'316	1'303

Verwendung des Ertragsüberschusses	2022 CHF	2021 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'316	1'303
Total Ertragsüberschuss	1'316	1'303

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens für die Anlagegruppen Alpha (konsolidiert), A, D1 und D2, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 4, 8-9, 11-13, 15, 18-19, 21, 24-25, 27, 32-40), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung

eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Stiftungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Anlagestiftung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Anlagestiftung von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir geben dem Stiftungsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

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 diesbezüglichen 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, 18. April 2023

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 26. April 2022
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe Alpha vom 31. August 2022
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe A vom 19. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D1 vom 5. November 2010
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D2 vom 3. September 2015
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D3 vom 31. August 2022
- Organisationsreglement vom 10. September 2019

Prospekte

- Prospekt Anlagegruppe Alpha vom August 2022
- Prospekt Anlagegruppe D3 vom August 2022

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
Othmar Stöckli, Zug
Dr. Mariusz Platek, Zürich (bis 31. August 2022)

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Dr. Jürg Tobler, Uetikon am See, Präsident
Nicolai Donat, Bern
Peter Schwanitz, Köln (D)

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 2022	Anlage- gruppe Alpha	Anlage- gruppe A	Anlage- gruppe D1	Anlage- gruppe D2
Migros-Pensionskasse		13'523	17'504	
Pensionskasse Post	445'795	33'458	61'134	41'671
Pensionskasse Stadt Zürich	422'054	30'882	43'681	25'641
Pensionskasse SWISS Cockpit			21'892	
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG			8'785	
Total Ansprüche	867'849	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	Grundkapital 31.12.2022	Kapitalanteil 31.12.2022	Grundkapital 31.12.2021	Kapitalanteil 31.12.2021
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 2022. 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 2022

Anlagekategorie Anlagegruppe Alpha

	CHF	in %
Liquidität	13'288'302	1.58
Forderungen	2'099'515	0.25
Immobilien Ausland (Kollektivanlagen)	599'412'236	71.06
Immobilien Ausland (Immobilien)	228'785'151	27.12
Gesamtvermögen	843'585'205	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe A

	CHF	in %
Liquidität	32'356	23.42
Forderungen	0.00	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	105'814	76.58
Gesamtvermögen	138'169	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D1

	CHF	in %
Liquidität	69'503	0.70
Forderungen	176'674	1.79
Immobilien Ausland (indirekt)	9'646'792	97.51
Gesamtvermögen	9'892'969	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D2

	CHF	in %
Liquidität	71'898	0.10
Forderungen	1'579	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	70'262'964	99.90
Gesamtvermögen	70'336'441	100.00

Geografische Allokation Immobilien Ausland

Marktregionen in %	Anlagegruppe Alpha	Anlagegruppe D1	Anlagegruppe D2
Europa	38%	65%	35%
Nordamerika	50%	12%	43%
Asien/Pazifik	12%	23%	22%
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 2022. Die in der Tabelle ausgewiesene TER auf Ebene Zielfonds ist abgeleitet aus den geprüften Jahresrechnungen der Zielfonds per 31. Dezember 2021 resp. 30. September 2022 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%	–
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.05%	2.60%
TER Verwaltungsaufwand Immobilien	0.20%	–
TER Zielfonds ohne Performance Fee	0.67%	3.04%
TER Zielfonds mit Performance Fee	0.91%	3.04%
Betriebsaufwandquote TER KGAST ohne Performance Fee	1.02%	5.64%
Betriebsaufwandquote TER KGAST mit Performance Fee	1.25%	5.64%

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 2021.

	D1	D2
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.42%	0.07%
Verwaltungskosten ohne Performance Fee (Partners Group)	1.57%	1.20%
Verwaltungskosten mit Performance Fee (Partners Group)	6.30%	1.20%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.08%	0.03%
TER Zielfonds mit Performance Fee	4.17%	4.05%
Betriebsaufwandquote TER (SECA) ohne Performance Fee	6.24%	5.35%
Betriebsaufwandquote TER (SECA) mit Performance Fee	10.97%	5.35%

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen

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

Es liegt eine Bestätigung vor, dass Partners Group (Vermögensverwalter der Anlagegruppen D1 und D2) keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen vereinnahmt 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 3'021'460 (Vorjahr CHF 3'436'793). Für die Anlagegruppe A betragen sie CHF 3'583 (Vorjahr CHF 3'419), für die Anlagegruppe D1 CHF 539'679 (Vorjahr CHF 114'347) und für die Anlagegruppe D2 CHF 956'414 (Vorjahr CHF 1'022'445) 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 2022 für die Anlagegruppe Alpha 0.09% des Gesamtvermögens (jeweils des Monats November). 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 836'738 (Vorjahr CHF 791'992) 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 2022 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 materiellen nicht wesentlichen Verletzung der Bandbreite betreffend «Retail» gemäss Art. 6.3 der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D2, sind am Bilanzstichtag sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Alpha, D1 und D2 eingehalten. Aufgrund der Liquidation bzw. Desinvestition der Anlagegruppe A wird in Absprache mit dem Stiftungsrat der Anlagestiftung Testina, der Revisionsstelle und dem Compliance Officer die Einhaltung der Anlagerichtlinien betreffend Anlagegruppe A nicht mehr geprüft.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2022 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

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